



KOHTUMÄÄRUS

Kohus	Tartu Ringkonnakohus
Kohtukoosseis	Üllar Roostoja, Triin Uusen-Nacke, Vahur-Peeter Liin
Määruse tegemise aeg ja koht	23. november 2022, Tartu
Tsiviilasja number	2-18-134974
Tsiviilasi	KORTERIÜHISTU Y avaldus Tatjana Toropova vastu võlgnevuse väljamõistmiseks
Vaidlustatud kohtulahend	Viru Maakohtu 15. septembri 2021. a määrus
Kaebuse esitaja ja kaebuse liik	KORTERIÜHISTU Y määruskaebus ja Tatjana Toropova määruskaebus
Kohtuistungi toimumise aeg	Kirjalik menetlus
Menetlusosalised ja nende esindajad	Määruskaebuse esitaja I (avaldaja/vastustaja II): KORTERIÜHISTU Y, (registrikood XXXXXXXX, likvideerimisel), lepinguline esindaja Julia Tuštšenko Vastustaja I (määruskaebuse esitaja II/puudutatud isik): Tatjana Toropova (isikukood XXXXXXXXXXXXX)

RESOLUTSIOON

1. Võtta vastu KORTERIÜHISTU Y osaline nõudest loobumine 315 euro 53 sendi ulatuses ja lõpetada selles osas menetlus.

2. Tühistada Viru Maakohtu 15. septembri 2021. a määrus välja mõistetud põhivõla suuruse ja viiviste välja mõistmata jätmise osas ning teha tühistatud osas uus määrus, millega mõista puudutatud isikult avaldaja kasuks välja põhivõlg 3750 eurot 21 senti ja viivis 868 eurot 79 senti.

2. Rahuldada KORERIÜHISTU Y määruskaebus ja Tatjana Toropova määruskaebus osaliselt.

3. Lugeda maakohtu määruse resolutsioon tervikuna sõnastatuks järgmiselt:

- 1. Rahuldada osaliselt KORTERIÜHISTU Y avaldus Tatjana Toropova vastu võlgnevuse väljamõistmiseks.**
- 2. Mõista Tatjana Toropovalt välja KORTERIÜHISTU Y kasuks põhivõlg 3750 eurot 21 senti.**
- 3. Mõista Tatjana Toropovalt välja KORTERIÜHISTU Y kasuks viivis 868 eurot 79 senti.**
- 4. Jätta menetluskulud menetlusosaliste enda kanda.**

4. Jätta ringkonnakohtus kantud menetluskulud menetlusosaliste enda kanda.

Edasikaebamise kord

Menetlusosalisel on õigus esitada määruskaebus Riigikohtule 15 päeva jooksul alates määruse kättetoimetamisest.

Hagita menetluses võib menetlusosaline Riigikohtus menetlustoiminguid teha ning avaldusi ja taotlusi esitada ise või advokaadi vahendusel. Juhul, kui menetlusosaline taotleb menetlusabi, peab ta esitama tähtaja kestel määruskaebuse. Kaebuse põhjendamiseks või riigilõivu tasumiseks või kaebuses esineva sellise puuduse kõrvaldamiseks, mis on seotud menetlusabi taotlemisega, annab kohus mõistliku tähtaja pärast menetlusabi taotluse lahendamist, kui nimetatud taotlus ei ole esitatud põhjendamatult või tähtaja pikendamise eesmärgil.

ASJAOLUD

1. KORTERIÜHISTU Y (avaldaja) esitas 26. aprillil 2019 Viru Maakohtule avalduse Tatjana Toropova (puudutatud isik) vastu, milles palus mõista puudutatud isikult avaldaja kasuks välja põhivõla 4630 eurot 33 senti ja viivised 1148 eurot 84 senti.

Avaldaja haldab ja majandab XXXXXXXX elumaja. Puudutatud isikule kuuluvad korteriomandid XXXXXXXX linn (registriosa nr XXXXXXXXX) ja XXXXXXXX linn (registriosa nr XXXXXXXXX). Puudutatud isik on korteriühistu liige.

Avaldaja juhindub majanduskulude eest tasu arvestamisel korteriühistu põhikirjast ja korteriühistu üldkoosolekutel vastu võetud otsustest. Seega peab iga korteriühistu liige tasuma korteriühistule majandamiskulud igakuiste maksetena. Üldkoosolek kinnitab iga-aastaselt majandamiskulude tariifi korteriomandi reaalsena 1m² eest. Puudutatud isiku võlg perioodi 1. jaanuar 2016 kuni 30. november 2018 eest on 4630 eurot 33 senti (korteri nr 27 eest 2431 eurot 32 senti ja korteri nr 28 eest 2199 eurot 1 sent).

2. Puudutatud isik vaidles avaldusele vastu ja palus jätta selle rahuldamata. Avaldaja nõue on tõendamata. Ebaõige on avaldaja seisukoht, et protokollid tõendavad korteriühistu majandamiskulusid ja tariife. 2016. a üldkoosoleku protokollid ei ole esitatud. 2017. a ja 2018. a protokollides puuduvad üldkoosolekul osalejate volikirjad. Avaldaja ei ole esitanud põhivõla ja viivise detailset arvestust.

MAAKOHTU LAHEND

3. Viru Maakohus rahuldab 15. septembri 2021. a määrusega avalduse osaliselt ja mõistis puudutatud isikult avaldaja kasuks välja perioodil 1. jaanuar 2016 kuni 30. november 2018 tekkinud võla 2881 eurot 57 senti ning jättis rahuldamata avaldaja nõude majandamiskulude 1648 euro 53 senti, muude kulude 100 euro 20 senti ja viivise väljamõistmiseks. Maakohus jättis menetluskulud tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 172 lg 1 alusel poolte enda kanda.

Kohus jättis avaldaja 12. augustil 2021 esitatud uued tõendid tähelepanuta. Kohus andis pooltele võimaluse esitada lõppseisukohad hiljemalt 10. augustil 2021. Avaldajal oli piisavalt aega tõendite esitamiseks.

Asja materjalidest nähtub, et puudutatud isikule kuulub kinnisasjast asukohaga X, XXXXXXXX pindalaga 1790 m² 393/16627 mõttelist osa kinnistust ja reaalosa eluruum nr 27, mille üldpind on 39,3 m² ja mille tähistus plaanil on nr 27 ja 404/16627 mõttelist osa kinnistust ning reaalosa eluruum nr 28, mille üldpind on 40,4 m² ja mille tähistus plaanil on nr 28. Puudutatud isik on korteriühistu liige.

Võlatabeli kohaselt on puudutatud isiku põhivõlg perioodi 1. jaanuar 2016 kuni 30. november 2018 eest 4630 eurot 33 senti, millest korteri nr 27 eest on 2431 eurot 32 senti ja korteri nr 28 eest 2199 eurot 1 sent. Võlgnevus koosneb: hooldustasu (teenindamine), laenu tagasimaksud, külm vesi, gaas, gaasiteenindus, kütte, sihttasu 32 eurot (ainult 2016 oktoobrikuus). Avaldaja väitel ei ole puudutatud isik muid teenuseid tarbinud.

Kohus selgitas, et enne 1. jaanuari 2018 tekkinud asjaolude osas vaidluse lahendamisel on kohaldatavaks õiguseks kuni 31. detsembrini 2017 kehtinud korteriomandiseadus (KOS) ja korteriühistuseadus (KÜS) ning alates 1. jaanuarist 2018 tekkinud asjaolude osas korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS) (KrtS § 65).

Asja materjalidest nähtub, et korteriühistu põhikiri on kinnitatud korteriühistu liikmete 12. oktoobri 2002. a üldkoosolekul.

Avaldaja on oma nõuete suuruse tõendamiseks esitanud tõendi korterite nr 27 ja 28 võlgnevuse arvestuse kohta (dtl 129 jj), KÜ arved korterite nr 27 ja 28 kohta (dtl 133 jj), AS-i Eesti Gaas, Narva Vesi AS-i ja AS-i Narva Soojusvõrk arved ja lepingud (dtl 319 jj), majandustegevuse kavad 2011-2014 (dtl 287 jj), KÜ üldkoosoleku protokollid (dtl 220 jj).

Kohtu hinnangul ei ole avaldaja esitanud kohtule korteriühistu üldkoosolekute otsuseid, millega kinnitati majandamiskulude tariifid.

Avaldaja on esitanud kohtule korteriühistu 20. juuni 2016. a üldkoosoleku protokollid. Avaldaja väitel võeti koosolekul vastu otsus selle kohta, et majandamiskulude tariifi suurus moodustab alates juulist 2016 0,60 eurot, mis on fikseeritud korteriühistu 2016. a majandustegevuse kavas. 26. juunil 2018 toimunud üldkoosolekul võeti vastu otsus, et alates maist 2018 moodustab majandamiskulude tariifi suurus 0,65 eurot, mis on omakorda fikseeritud korteriühistu 2018. a majandustegevuse kavas. Korteriühistu 20. juuni 2016. a ja 26. juuni 2018. a üldkoosolekute protokollidest ei nähtu otsuseid tariifide muutmise kohta vastavalt 2016. ja 2018. a. Kohtu hinnangul ei ole asjakohane avaldaja väide selle kohta, et muudatus on kajastatud 2016. a ja 2018. a majandustegevuse kavades.

Võlgnevuse tabelist nähtub, et perioodil 1. jaanuar 2016 - 30. november 2018 on korteri 27 majanduskulude väidetav võlgnevus 812 eurot 87 senti ja korteri 28 eest 835 eurot 66 senti, s.o kokku 1648 eurot 53 senti. Kuna avaldaja ei ole tõendanud majandamiskulude suurust, siis selles osas tuleb jätta avaldus rahuldamata.

Võlgnevuse tabelist korterite 27 ja 28 kohta nähtub, et perioodil august 2016 - oktoober 2016 on esitatud arved selgitusega „muud“ summas 16 eurot 60 senti korteri kohta, s.o kokku 100 eurot 20 senti (2×50,10). Puudutatud isikule esitatud arvetel on märgitud „korterite eest“. Samas on avaldaja kohtule kinnitanud, et muid teenuseid puudutatud isik ei ole tarbinud. Avaldaja ei ole selgitanud, mille eest on esitatud arved selgitusega "muud". Tulenevalt eeltoodust jättis kohus avaldaja nõude selles osa rahuldamata.

Puudutatud isiku hinnangul ei ole avaldaja nõue laenu tagasimakse osas põhjendatud.

Korterihistu 17. märtsi 2007. a juhatuse koosoleku protokollist ja 24. märtsi 2007. a üldkoosoleku protokollist nähtub, et vastu võeti otsus Sampo Pangast krediidi võtmise kohta remonditööde läbiviimiseks. Protokolli lisan kinnitati nõusolekut 24. märtsi 2007. a korterihistu üldkoosoleku otsusega Sampo pangas laenu võtmiseks järgmistel tingimustel: 1) laenusumma – 1 500 000 krooni; 2) laenu tähtaeg 10 aastat; 3) igakuine laenu tagasimakse summa koos intressidega moodustab 5 EEK/m² (iga korteri kasuliku pinna ruutmeetrit); 4) laenu kasutatakse korterihistule kuuluva elamu remonditööde teostamiseks aadressil XXXXXXXX ja XXXXXXXX) Sampo panga laenu tagastamise garantiiks on panga nõudeõiguse pant korterihistu liikmete (s.o korteriomanike) vastu.

Korterite 27 ja 28 võlatabelist nähtub (dtl 129 jj), et perioodil 1. jaanuar 2016 - 31. mai 2017 on avaldaja arvestanud laenu osamakse suuruseks korteri XXXXXXXX (üldpind on 39,3 m²) eest 13,64 eurot/kuus, s.o kokku 231 eurot 88 senti ning korteri XXXXXXXX (üldpind on 40,4 m²) eest 14,02 eurot/kuus, s.o kokku 238 eurot 34 senti. Kohus leidis, et nimetatud summad tuleb puudutatud isikult välja mõista.

Puudutatud isiku hinnangul on olemasolevate andmete põhjal ilmne, et küttearvutus on ebaõige. KÜ väljastatud igakuise arve summa tuleks jagada üldpinnaga, mis ei ole 1597 m², vaid 1667 m². Vastavalt Tartu Maakohtu kinnistusosakonna väljavõttele on XXXXXXXX üldpind 1662,7 m². Kütte kulu arvestati tarnija AS Narva Soojusvõrk kuumarvete alusel, summad jagati maja köetava pinnaga, mis on ehtisregistri andmetel 1597,40 m² ning saadud tulemus korrutati puudutatud isiku korterite pindalaga. Korterihistu põhikirja kohaselt teenuste eest tasumise määra arvutamisel on aluseks kütteenergia puhul – korteri köetava pinna suurus. Ehtisregistris on eluruumide pind 1597,4 m², seega leidis kohus, et lähtuda tuleb sellest. Võlgnevuse tabeli kohaselt on avaldaja esitanud perioodil 1. jaanuar 2016 - 30. november 2018 arved kütte eest korteri 27 kohta 964 eurot 40 senti ja korteri 28 kohta 991 eurot 42 senti. Kohus leidis, et nimetatud summad tuleb puudutatud isikult välja mõista.

Puudutatud isik leiab, et sihttasu 32 eurot ei ole põhjendatud. Korterihistu 20. juuni 2016. a üldkoosoleku (dtl 1229 jj) protokollist nähtub, et koosolekul võeti vastu otsus võtta laenu soojussõlme elementide renoveerimiseks ja välja vahetamiseks ning 3. novembri 2016. a üldkoosolekul on vastu võetud otsus sihtmakse soojussõlme renoveerimiseks 32 eurot kahe kuu eest korteri kohta. Avaldaja on esitanud korterite 27 ja 28 eest arve sihttasu 32 euro maksmiseks oktoobris 2016. a eest, s.o kokku 64 eurot. Seega on avaldaja nõue sihttasu osas põhjendatud.

21. novembri 2006. a sõlmitud veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuse lepingu nr 25171 kohaselt tasutakse veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise eest Narva Linnavalitsuse kehtestatud hinnakirja alusel üks kord kuus. Narva Vesi esitatud 2016-2017. a arvete kohaselt vee tarbimise eest 0,596 eurot/m³ ja millele lisandub reovee ärajuhtimise ja puhastamise tasu 0,799 eurot.

Puudutatud isiku väitel teeb ta arvutused ise arvesti näitude põhjal. Avaldaja soovib selgitada, et puudutatud isik esitas veemõõtjate näitusid ebaregulaarselt. Külma vee tarbimise kulu arvestati 2016. mais, 2017. jaanuaris ja 2017. juulis puudutatud isiku esitatud veemõõtja näitude alusel. Seega kohtule esitatud andmetest nähtub, et puudutatud isik ei ole esitanud külma vee näitusid regulaarselt, st kord kuus vastavalt korterihistu põhikirja p-s 4.2.g sätestatule ning

vaidlusalusel perioodil on esitanud näitused vaid neljal korral, mille alusel on korteriühistu esitanud vastavad arved. Seega on vajalik lähtuda avaldaja andmetest. Korteri 27 võlgnevuse tabeli kohaselt on puudutatud isikule esitatud külma vee eest arve mais 2016 40 eurot 8 senti, jaanuaris 2017 307 eurot 28 senti ja juulis 2017 135 eurot 27 senti, s.o kokku 482 eurot 63 senti. Korteri 28 eest vastavalt 21 eurot 71 senti, 143 eurot 62 senti ja 70 eurot 14 senti, s.o kokku 235 eurot 47 senti. Seega on nimetatud summad põhjendatud.

Avaldaja on esitanud tarbitud gaasi eest arved korteri 27 kohta mais 2016 23 eurot 45 senti, jaanuaris 2017 eest 137 eurot 52 senti ja juulis 2017 106 eurot 86 senti, s.o kokku 267 eurot 83 senti. Korteri 28 eest ei ole gaasi ja gaasiseadmete teenindamise arveid esitatud. Gaasiseadmete teenindamise kulu on arvestatud tarnija OÜ Sipelgas Maurinte arvete 42 eurot 24 senti kuus alusel, mis on jagatud maja korterite arvuga, s.o 44 korterit, igakuine summa on 0,96 eurot iga korteri kohta. Korteri 27 arvestusest nähtub, et perioodil 1. jaanuar 2016 kuni 30 november 2018 on gaasiseadmete teenindamise eest arvestatud kokku 33 eurot 60 senti.

Tulenevalt eeltoodust on kohtu hinnangul põhjendatud avaldaja nõue korteri 27 eest laenu tagasimakse 231 euro 88 senti, külma vee 482 euro 63 senti, gaasi 267 euro 83 senti, gaasiteeninduse 33 euro 60 senti, kütte 964 euro 40 senti ja sihttasu 32 euro osas, s.o kokku 2012 eurot 34 senti ja korteri 28 eest laenu tagasimakse 238 euro 34 senti, külma vee 235 euro 47 senti, kütte 991 euro 42 senti ja sihttasu 32 euro osas, s.o kokku 1497 eurot 23 senti. Kuna avaldaja ei ole tõendanud majandamiskulude suurust, siis selles osas tuleb jätta avaldus rahuldamata. Kohus jättis rahuldamata ka nõude „muud“ kulud osas.

Puudutatud isik on perioodil 1. jaanuar 2016 kuni 30. november 2018 tasunud kahe korteri peale kokku avaldajale 628 eurot. Tulenevalt eeltoodust mõistis kohus puudutatud isikult avaldaja kasuks välja korteri 27 eest 1568 eurot 34 senti (2012,34 - 444) ja korteri 28 eest 1313 eurot 23 senti (1497,23 - 184), kokku 2881 eurot 57 senti.

Maakohus jättis rahuldamata avaldaja viiviste nõuded, kuna avaldaja ei esitanud viivisearvestust.

MÄÄRUSKAEBUSE ESITAJA TAOTLUS JA PÕHJENDUSED

4. Avaldaja esitas määruskaebuse, milles taotleb maakohtu määruse osalist tühistamist ning tühistatud osas uue määruse tegemist, millega mõista puudutatud isikult avaldaja kasuks välja majandamiskulude võlg ja viivis.

Maakohus on ekslikult leidnud, et avaldaja ei ole tõendanud majandamiskulude suurust. Avaldaja on oma nõuete suuruse tõendamiseks esitanud KÜ üldkoosolekute protokollid. Hooldustasu oli 2016 jaanur - juuni 0,489 eurot 1 m² kohta (15. juuli 2015. a üldkoosoleku otsus 2015. a majandustegevuse kava kinnitamise kohta). Hooldustasu oli 2016 juuni - 2018 juuni 0,6 eurot 1 m² kohta (20. juuni 2016. a üldkoosoleku otsus 2016. a majandustegevuse kava kinnitamise kohta). KÜ 12. juuni 2017. a üldkoosoleku protokoll kohaselt kinnitati 2017. a majandustegevuse kava ühehäälselt. 2017. a majandustegevuse kava kohaselt on hooldustasu 0,6 eurot 1 m² kohta (rida „Tulud“). Hooldustasu oli 2018 juuli - november 0,65 eurot 1 m² kohta (26. juuni 2018. a üldkoosoleku otsus 2018. a majandustegevuse kava kinnitamise kohta). 2016-2018. a hooldustasu suurused kinnitati KÜ üldkoosolekutel kooskõlas KÜS § 15¹ lg-ga 1, KrtS § 40 lg-ga 1 ja KÜ põhikirja punkti 4.2 alapunktiga f.

5. Puudutatud isik vaidleb määruskaebusele vastu ja taotleb selle rahuldamata jätmist. Puudutatud isik palub menetluskulud jätta poolte endi kanda.

KÜ Y kui juriidilist isikut enam ei eksisteeri. Puudutatud isikul ei ole kohustusi MTÜ Y ees. Puudub alus määruskaebuse läbivaatamiseks.

Avaldaja ei ole tõendanud majandamiskulude suurust. Puuduvad üldkoosoleku otsused tariifide muutmise kohta.

6. Puudutatud isik esitas määruskaebuse, milles taotleb maakohtu määruse resolutsiooni p 2 tühistamist ja uue määruse tegemist, millega jätta temalt välja mõistmata võlg laenu tagasimakse (470 eurot 22 senti) ja küttekulude (1955 eurot 82 senti) eest.

Maakohus tegi ebaõige lahendi laenu tagasimakse kohta. Puuduvad KÜ juhatuse koosoleku 17. märtsi 2007. a ja üldkoosoleku 24. märtsi 2007. a protokollid, millele kohus viitab lahendi põhjendamisel. Samuti puudub toimikus laenuleping Sampo pangaga ja tõend selle kohta, et laen on tagasi makstud. Seetõttu on võimatu näha, kuidas ja mille alusel arvutused tehti. Lisaks ei ole avaldaja esitatud summad õiged, kuna arvutused on valed.

Kohus hindas ebaõigesti määruse punktis 26 (küte) esitatud dokumente. 1. jaanuari 2018 kuni 31. novembri 2018 esitatud arved on adresseeritud XXXXXXXX korteriühistule. Seetõttu on nende arvete arvestamine õigusvastane.

Kohus ei võtnud arvesse olukorda, et arveldused on ebaõiged, kuna lähtutud on ebaseaduslikust maja üldpinnast. Maja köetav pind on 1662,7 m², seda kinnitab kohtuotsus numbriga 2-05-1515. Puudutatud isik palub jätta välja mõistmata kütte summad.

Puudutatud isik esitas maksekorraldused, mille kohaselt on ta tasunud korteriühistule võla katteks kokku 382 eurot 29 senti, mis tuleb võlast maha arvata.

7. Avaldaja vaidleb määruskaebusele vastu ja taotleb selle rahuldamata jätmist.

Laenumaksed on tõendatud. Paljasõnaline on määruskaebuse esitaja väide, et kuna toimikus puudub laenuleping, siis on laenu võtmine tõendamata. Puudutatud isik on ise kaebuses avaldanud, et laen võeti selleks et parandada sillutisriba ja katus.

Avaldaja palub jätta tähelepanuta määruskaebuses esitatud uue väite, et AS Narva Soojusvõrk esitas ajavahemikul 1. jaanuar 2018 - 30. november 2018 kuarved XXXXXXXX korteriühistule, mitte avaldajale.

Ebaõige on määruskaebuse väide, et küttekulude arvutamisel pole avaldaja arvestanud elamus paiknevaid mitteiluruume pindalaga 65,3 m². Ehitisregistri andmetel pole elamus mitteiluruume.

Määruskaebuse esitaja esitas maksekorraldused, mis kinnitavad tema poolt maksete tegemist kogusummas 382 eurot 29 senti. Avaldaja ei vaidle vastu, et võlast arvestatakse maha tasutud 348 eurot 89 senti (382,29-33,40 (tasuti 2019. a võlgnevuse katteks)).

8. Avaldaja esitas 21. juunil 2022 lõpliku seisukoha ja nõude täpsustuse, milles märkis, et avaldaja loobub majandamiskulude tasumise nõudest, mis on tekkinud alates uue korteriühistu registrisse kandmisest, s.o alates 2018. a juunist kuni novembrini kokku 315 eurot 53 senti. Avaldaja lõplikuks majandamiskulude nõudeks jääb 1333 eurot ja viivised perioodi eest 1. jaanuar 2016 kuni 2018. a mai XXXXXXXX eest 511 eurot 6 senti ja XXXXXXXX 464 eurot 78 senti.

RINGKONNAKOHTU PÕHJENDUSED

9. Ringkonnakohus leiab, et avaldaja osaline nõudest loobumine tuleb vastu võtta ja lõpetada selles osas menetlus, maakohtu määrus tuleb tühistada osaliselt välja mõistetud võla suuruse ja viiviste välja mõistmata jätmise osas. Ringkonnakohus teeb tühistatud osas uue määruse, millega mõistab puudutatud isikult avaldaja kasuks välja põhivõla 3750 eurot 21 senti ja viivise 868 eurot 79 senti. Avaldaja määruskaebus ja puudutatud isiku määruskaebus rahuldatakse osaliselt.

10. Esmalt võtab ringkonnakohus vastu avaldaja osalise nõudest loobumise summas 315 eurot 53 senti ja lõpetab selles osas TsMS § 428 lg 1 p 3 alusel menetluse.

Avaldaja esitas puudutatud isiku vastu majandamiskulude võlgnevuse nõude perioodi 1. jaanuar 2016 kuni 30. november 2018 eest. Alates 20. juunist 2018 on registrisse kantud XXXXXXXX korteriühistu, kes teostab XXXXXXXX elumaja haldamist ja majandamist. TsÜS § 26 lg 2 järgi tekib eraõigusliku juriidilise isiku õigusvõime registrisse kandmisega. Järelikult on alates 20. juunist 2018 majandamiskulude nõudeõigus uuel korteriühistel. Eeltoodust tulenevalt palus ringkonnakohus avaldaja seisukohta, mille alusel nõuab avaldaja majandamiskulude tasumist alates uue korteriühistu registrisse kandmisest 20. juunist 2018 kuni 30. novembrini 2018. Avaldaja esitas ringkonnakohtule osalise majandamiskulude nõudest loobumise avalduse summas 315 eurot 53 senti. Avaldaja loobus osaliselt majandamiskulude nõudest alates uue korteriühistu registrisse kandmisest, s.o alates 2018. a juunist kuni 2018. a novembri lõpuni.

Ringkonnakohus jätkab menetlust avaldaja majandamiskulude nõude osas 1333 euro ulatuses aja eest enne 20. juunit 2018.

11. Ringkonnakohus kontrollib TsMS § 659 ja § 651 lg 1 koosmõjus maakohtu määruse õigsust osas, mille peale on edasi kaevatud. Avaldaja palub määruskaebuses tühistada maakohtu määruse resolutsiooni p-d 3 ja 4 ning teha selles osas uue määruse, millega mõista puudutatud isikult avaldaja kasuks välja majandamiskulude võlgnevus 1333 eurot ja viivise 975 eurot 84 senti. Puudutatud isik palub määruskaebuses tühistada osaliselt maakohtu määruse resolutsiooni p 2 ja teha selles osas uue määruse, millega jätta temalt välja mõistmata laenu tagasimakse 470 eurot 22 senti ja küttekulud 1955 eurot 82 senti eest.

Ringkonnakohus ei kontrolli maakohtu määruse põhjendatust osas, mille peale ei ole määruskaebust esitatud, st osas, milles puudutatud isikult mõisteti välja võlg külma vee, gaasi, gaasiteeninduse ja sihttasu eest ning jäeti välja mõistmata võlg „muude“ kulude eest.

12. Avaldaja on esitanud puudutatud isiku vastu nõude majandamiskulude tasumiseks ajavahemiku 1. jaanuar 2016 kuni 2018. a mai eest.

Avaldaja on esitanud puudutatud isiku vastu nõude nii enne 1. jaanuarit 2018, mil jõustus korteriomandi- ja korteriühistuseadus, kui ka pärast seda kuupäeva tekkinud majandamiskulude nõudes.

12.1. Enne 1. jaanuarit 2018 tekkinud majandamiskulude nõude aluseks saab olla eelkõige sel ajal kehtinud korteriühistuseaduse (KÜS) § 15¹ lg 1. Selle kohaselt olid majandamiskulud korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest, sealhulgas energiaauditi ja energiamärgise tellimise eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti. Riigikohus on 16. juuni 2010. a otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-53-10 p-s 14 leidnud, et korteriühistu peab KÜS § 15¹ lg 1 järgi tõendama, kui suured olid tervikuna korteriühistu majandamiskulud mingis ajavahemikus, mille eest tasumist nõutakse. Seda saab tõendada näiteks korteriühistu otsusega, millega määratakse kindlaks mõnd liiki majandamiskulude suurus. Samuti peab korteriühistu tõendama asjaolud, mille kindlakstegemine on vajalik selleks, et jagada majandamiskulud liikmete vahel. Samuti tuleb arvestada KÜS § 13 lg-ga 4, mille kohaselt olid korteriühistu otsused elamu majandamise ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta kõigile korteriühistu liikmetele kohustuslikud.

Seega saab avaldaja nõuda ajavahemiku eest enne 1. jaanuari 2018 selliseid kulusid, mille kandmise on korteriühistu otsustanud või mille avaldaja on tegelikult kandnud.

Kulude jaotust reguleerib korteriühistu põhikirja 4.2 alapunkt f), mille kohaselt ühistu liige on kohustatud tasuma regulaarselt – kord kuus, mitte hiljem üldkoosoleku poolt sätestatud tähtajast ja ettenähtud määras liikmemakse, et katta maja üldise teenindamise kulusid (prügi äravedu, maja ja selle juurde kuuluva maa korrashoid, ühiskasutuses olev elektrienergia, võimalike avariide likvideerimine küttesüsteemides, veevarustuses, kanalisatsioonis ja elektrienergiaga varustamises, televiisoriantennide ja – süsteemide remont, eraldused reservfondi, laenude kustutamine, töötasu väljamaksmine jne). Maksete suuruse arvutamisel lähtutakse ühistu liikme valduses oleva korteri üldpinna osas, samuti elu- ja mitte-eluruumide üldpinnast majas. Avaldaja põhikirja punkti 4.2 alapunkti g) kohaselt on ühistu liige kohustatud tasuma regulaarselt – kord kuus, mitte hiljem juhatuse poolt sätestatud tähtajast ja suuruses maksed teenuste eest, mida kasutatakse maja ühiste kommunikatsioonide kaudu (soojavarustus, veevarustus, kanalisatsioon, gaas jne.) Teenuste eest tasumise määra arvutamisel on aluseks külma ja sooja veega varustamisel ja kanalisatsiooni puhul – vastavate mõõdikute näidud või korteri üldpinna suurus või korteris elavate elanike arv; kütteenergia puhul – korteri kõetava pinna suurus.

12.2. Alates 1. jaanuarist 2018 kehtiva KrtS § 41 lg 1 kohaselt koostab korteriühistu juhatus korteriühistu majandusaastaks majanduskava, mille üldkoosolek § 41 lg 3 kohaselt kehtestab. KrtS § 40 lg 1 kohaselt teevad korteriomanikud majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. KrtS § 40 lg 2 järgi korteriomanike kokkuleppe tingimusi arvestades võib korteriühistu põhikirjaga ette näha KrtS § 40 lg-s 1 sätestatud erineva kohustuste jaotuse aluse ja tasumise korra majandamiskulude kandmisel, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve. Seega on KrtS-i järgi majandamiskulude nõudmise aluseks eelkõige korteriomanike vastu võetud majanduskava.

13. Ringkonnakohus võtab esmalt seisukoha avaldaja määruskaebuse osas.

13.1. Avaldaja vaidlustab määruskaebuses seda, et maakohus jättis puudutatud isikult avaldaja kasuks välja mõistmata majandamiskulud (st hooldustasu maksed) kokku 1333 eurot. Maakohus leidis, et tõendamata on majandamiskulude suurus, kuna esitatud ei ole korteriühistu üldkoosoleku otsuseid, millega kinnitati majandamiskulude tariifid.

Avaldaja on esitanud 15. juuli 2015. a üldkoosoleku protokoll (dtl 277), mille p 3 kohaselt võeti vastu 2015. a majandustegevuse kava. 2015. a majandustegevuse kava (dtl 275) kohaselt oli hooldustasu suurus 0,489 eurot 1 m² kohta (alates 1. jaanuarist 2016 kuni uue majandustegevuse kava kinnitamiseni 20. juunil 2016). Avaldaja on esitanud 20. juuni 2016. a üldkoosoleku protokoll (dtl 1229), mille p 3 kohaselt võeti vastu 2016. a majandustegevuse kava. 2016. a majandustegevuse aruandest (dtl 305) nähtub, et hooldustasu suurus oli 0,6 eurot 1 m² kohta (alates 2016. a juulist kuni 2017. a maini). Esitatud on 12. juuni 2017. a üldkoosoleku protokoll (dtl 302), mille p 2 kohaselt võeti vastu 2017. a majandustegevuse kava. 2017. a majandustegevuse kavast (dtl 304) nähtub, et hooldustasu suurus oli 0,6 eurot 1 m² kohta (alates 2017. a juunist kuni 2018. a maini). Esitatud on ka 26. juuni 2018. a üldkoosoleku protokoll (dtl 314), mille p 3 kohaselt võeti vastu 2018. a majandustegevuse kava, mille täitmist alustatakse maikuust. 2018. a majandustegevuse kavast (dtl 316) nähtub, et hooldustasu suurus oli alates 2018. a maikuust 0,65 eurot 1 m² kohta.

13.2. Ringkonnakohus ei nõustu maakohtuga, et avaldaja ei ole tõendanud, et korteriühistu üldkoosolekul oleks majandamiskulude maksete suurust kindlaksmääravad otsused vastu võetud. Avaldaja on esitanud 2015-2018. a majandustegevuse kavad, millest nähtub majandamiskulude, st hooldustasu maksete suurus 1 m² kohta ning samuti on esitatud majandustegevuse kavasid kinnitavad korteriühistu üldkoosoleku protokollid. Ringkonnakohus leiab, et avaldaja on ülalnimetatud dokumentidega tõendanud

majandamiskulude tariifi suuruse. Majandustegevuse kavade vastuvõtmisega üldkoosolekul on ühtlasi kinnitatud ka nendes sisalduva majandamiskulude tariifi suurus. Selliselt on majandamiskulude arvestamise kord kooskõlas nii enne 2018. a kehtinud KÜS § 15 lg 1 p-ga 2 kui ka kehtiva KrtS §-dega 40 ja 41, samuti ja korteriühistu põhikirja p-i 4.2 alapunktiga f).

13.3. Avaldaja on esitanud võla arvestused (dtl 128-132) korteriomandi XXXXXXXX ja XXXXXXXX, mille kohaselt pidi puudutatud isik tasuma perioodi eest 1. jaanuar 2016 kuni mai 2018. a XXXXXXXX majandamiskulude eest 657 eurot 66 senti ja XXXXXXXX majandamiskulude eest 676 eurot 08 senti, kokku 1333 eurot 74 senti. Arvestustest nähtub, et krt nr 27 eest on avaldaja arvestanud tasu 2016. a jaanuarist juunini 19 eurot 22 senti kuus ja 2016. a juulist 2018. a maini 23 eurot 58 senti kuus. Krt nr 28 eest on avaldaja arvestanud tasu 2016. a jaanuarist juunini 19 eurot 76 senti kuus ja 2016. a juulist 2018. a maini 24 eurot 24 senti kuus. Avaldaja nõudeks pärast osalist nõudest loobumist on majandamiskulud summas 1333 eurot. Puudutatud isik ei ole esitanud avaldaja majandamiskulude nõude arvestusele ja summadele vastuväiteid. Arvestuses toodud kuutasu suurused vastavad kinnistusraamatust nähtuvale korteri pinna suuruse (dtl 124 ja 126) vastavalt 39,3 m² ning 40,4 m² ning üldkoosolekul vastuvõetud majandamiskavades sisalduvate tariifide korrutisele. Ringkonnakohus leiab seega, et majandamiskulud (st hooldustasu) summas 1333 eurot on tõendatud ja tuleb puudutatud isikult avaldaja kasuks välja mõista.

13.4. Avaldaja on vaidlustanud maakohtu määruse ka viiviste välja mõistmata jätmise osas. Ringkonnakohus võtab seisukoha viiviste välja mõistmata jätmise osas lahendi lõpposas.

14. Järgmisena kontrollib ringkonnakohus puudutatud isiku määruskaebuse põhjendatust.

14.1. Maakohus mõistis puudutatud isikult avaldaja kasuks välja võla laenu tagasimakse eest (470 eurot 22 senti). Puudutatud isiku väitel tegi maakohus selles osas ebaõige lahendi, kuna toimekus ei ole laenu võtmist ja selle tagasimaksmist puudutavaid korteriühistu üldkoosoleku protokolle ning Sampo pangaga sõlmitud laenulepingut ega tõendit selle kohta, et laenu on tagasi makstud.

Ringkonnakohus leiab, et need etteheited ei ole põhjendatud. Maakohtule on esitatud 24. märtsi 2007. a üldkoosoleku protokoll (dtl 1203), mille p 3 kohaselt otsustas üldkoosolek võtta laenu 1,5 miljonit krooni tähtajaga 10 aastat ja protokollis lisa 1, mille kohaselt andis üldkoosolek nõusoleku võtta Sampo pangast laenu 1,5 miljonit krooni tähtajaga 10 aastat, igakuse laenu tagasimakse summa koos intressidega on 5 krooni 1 m² kohta (iga korteri kasuliku pinna ruutmeetrit), laenu kasutatakse korteriühistu elamu remonditööde teostamiseks.

Ringkonnakohus nõustub maakohtuga, et ülaltoodud koosoleku protokolliga on tõendatud, mis summas ja mis tähtajaga võeti Sampo pangast laenu remonditöödeks ning kuidas jagati laenu tagasimaksmine korteri põhiselt. Korteriühistu otsus on KÜS § 13 lg 4 kohaselt elamu majandamise ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta kõigile korteriühistu liikmetele kohustuslik. Majandamiskulud on KÜS § 15¹ lg 1 järgi mh korteriühistu vajalikud kulud elamu hoolduseks ja remondiks, sh ka selleks võetud laenu tagastamiseks. Võlgnevuse arvestuste kohaselt arvestati puudutatud isikule laenumakseid kuni 2017. a maini, mis on kooskõlas 24. märtsi 2007. a üldkoosoleku otsusega, mille kohaselt oli laenu tähtjaks 10 aastat. Avaldaja esitatud majandustegevuse kavades on välja toodud, millises summas on korteriühistu laenu tagastanud.

14.2. Puudutatud isik on esitanud vastuväite laenu tagasimakse võla suurusele.

Laenu tagasimakse võla suurus korteriomandi XXXXXXXX eest alates 1. jaanuarist 2016 kuni 2017. a maini (17 kuu eest) oli 213 eurot 52 senti (5 krooni / 15,6466 x 39,3 m²; s.o 12,56 eurot kuus). Laenu tagasimakse võla suurus korteriomandi XXXXXXXX alates 1. jaanuarist 2016 kuni 2017. a maini (17 kuu eest) oli 219 eurot 47 senti (5 krooni / 15,6466 x 40,4 m²; s.o 12,91

eurot kuus). Ringkonnakohtu arvutuste kohaselt on puudutatud isik laenu tagasimakse eest võlgu seega 213 eurot 52 senti + 219 eurot 47 senti, s.o 432 eurot 99 senti.

Avaldaja esitatud võlgnevuste tabeli kohaselt on puudutatud isik võlgu laenu tagasimakse eest 470 eurot 22 senti (13,64 x 17 + 14,02 x 17). Avaldaja ei ole esitanud kohtule väiteid ega tõendeid, millest nähtuks, et üldkoosolek oleks otsustanud laenu tagasimakseks tehtavaid makseid suurendada võrreldes 24. märtsi 200 üldkoosoleku lisas märgituga. Vastuses määruskaebusele tugineb avaldaja ise samuti tariifile 5 krooni/m². Avaldaja nõue on seega põhjendamatu 37 euro 23 senti osas (470 eurot 22 senti – 432 eurot 99 senti), mille osas tuleb jätta see rahuldamata. Puudutatud isikult tuleb avaldaja kasuks välja mõista võlg laenu tagasimaksede eest 432 eurot 99 senti.

14.3. Puudutatud isiku väitel on küttearvestus ebaõige, kuna lähtunud on ebaõigest kortermaja kätava pinna suuruselt.

Avaldaja on selgitanud, et küttekulude arvutamisel on arvestatud ehitisregistri andmeid, mille kohaselt on XXXXXXXX kätav pind 1597,4 m².

Ringkonnakohtu hinnangul tuleb küttekulude jagamisel lähtuda kortermaja kätava pinna suuruselt. Avaldaja põhikirja punkti 4.2 alapunkti g) kohaselt on kütteenergia tasumise määra arvutamisel aluseks korteri kätava pinna suurus. Järelikult tuleb küttekulu jagada korteriomanike vahel lähtudes korterite kätava pinna suuruselt, mille kohta on andmed toodud ehitisregistris. Ehitisregistri andmetel on XXXXXXXX eluruumide (1597,4 m²) ja mitteeluruumide (65,3 m²) pind kokku 1662,7 m².

Ringkonnakohus leiab, et avaldaja on jätnud küttekulude jaotamisel põhjendamatu arvestamata mitteeluruumiga M1 suurusega 65,3 m². Avaldaja ei ole tõendanud, et mitteeluruum ei kuulu kätava pinna hulka. Kinnistusraamatu andmete järgi kuulub mitteeluruum M1 suurusega 65,3 m² XXXXXXXX kinnisasja koosseisu ning sellega tuleb küttekulude jagamisel arvestada.

Eeltoodust tulenevalt on maakohus lähtunud ekslikult avaldaja esitatud ruutmeetripõhisest küttekulude jaotusest, mis tingib maakohu määrase osalise tühistamise. Ringkonnakohus teeb selles osas uue määrase, milles lähtub avaldaja nõude rahuldamisest küttekulu osas maja kätava pinna suuruselt, s.o 1662,7 m². Vaidlust ei ole selles, et XXXXXXXX korteriomandi kätava pinna suurus on 39,3 m² ja XXXXXXXX suurus 40,4 m².

14.4. Puudutatud isik on esitanud väite, et AS Narva Soojusvõrk on 1. jaanuari 2018 kuni 31. novembri 2018 esitatud arved adresseerinud XXXXXXXX korteriühistule ja seetõttu on nende arvetega arvestamine õigusvastane.

Ringkonnakohus märgib, et eelduslikult on 2018. a arved adresseeritud XXXXXXXX korteriühistule ärinime muudatuste tõttu. Äriregistri andmetel oli korteriühistu ärinimi alates 7. jaanuarist 2018 kuni 20. juunini 2018 XXXXXXXX korteriühistu. Alates 20. juunist 2018 oli korteriühistu ärinimi jälle KORTERIÜHISTU Y. Sellele viitab selgelt asjaolu, et arvetel kajastus pidevalt avaldaja registrikood, st arved olid esitatud avaldajale. Muudatused ärinimes ei vabasta puudutatud isikut küttekulude tasumise kohustusest. AS Narva Soojusvõrk on edastanud arved avaldajale XXXXXXXX tarbimiskoha eest.

Ringkonnakohus leiab, et puudutatud ei ole kohtu ette toonud asjaolusid, millest tulenevalt ei ole küttekulude nõudmine puudutatud isikult põhjendatud. Avaldaja on esitanud kohtule küttekulude üldarved ja nende arvestamise alused ning vaidlust ei ole selles, et puudutatud isik on tarbinud soojusenergiat.

14.5. Puudutatud isik on tuginenud ka sellele, et alates 20. juunist 2018 ei olnud avaldaja enam korteriühistu, mistõttu ei või ta alates sellest ajast nõuda puudutatud isikult kütte eest tasumist. Ringkonnakohus märgib, et iseenesest on õige, et 20. juunil 2018 kanti registrisse KrtS § 68 lg

1 alusel XXXXXXXX korteriühistu (registrikoodiga XXXXXXXX) ning avaldaja kuulus likvideerimisele. Seega alates sellest ajast oleks XXXXXXXX asuvat korterelamut haldama uus ühistu. Avaldajal puudus alates sellest ajast seaduslik alus kütteenuse korteriühistu liikmetele vahendamiseks. Samas nähtub asjas esitatud AS-i Narva Soojusvõrk arvetest, et need esitati jätkuvalt avaldajale ja avaldaja tasus need (dtl 439-449). Sellises olukorras saab lugeda, et avaldaja tegutses korteriomanike huvides käsundita asjaajajana.

Kui korteriomanikud tarbivad kütteenust lepinguta, siis on tegemist käsundita asjaajamisega, mis vastab korteriomanike kui soodustatud isikute huvile ja tegelikule tahtele VÕS § 1018 lg 1 p 2 järgi. VÕS § 1023 lg 1 järgi võib käsundita asjaajaja nõuda, et soodustatu hüvitaks talle asjaajamisel tehtud kulutused ja vabastaks ta asjaajamisel võetud kohustustest. Kulutuste hüvitamist ja asjaajamisel võetud kohustustest vabastamist võib käsundita asjaajaja nõuda ulatuses, milles käsundita asjaajaja võis kulutuste tegemist või kohustuste võtmist pidada mõistlikuks. Õigustatud käsundita asjaajamise korral tuleb VÕS § 1023 lg 1 alusel hüvitada asjaajamisel tehtud kulutused, s.o need kulutused, mida soodustatu säästis seetõttu, et käsundita asjaajaja kandis need tema eest, välja arvatud juhul, kui asjaajamisele asumisel ei olnud käsundita asjaajajal kavatsust nõuda soodustatult kulutuste hüvitamist või tasu maksmist (vt Riigikohtu 24. aprilli 2013. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-33-13, p 13). Seega saab avaldaja nõuda alates 20. juunist 2018 kütte eest tasuta hüvitamist puudutatud isikult VÕS § 1023 lg 1 alusel. Seda saab teha selles ulatuses, mida puudutatud isik säästis, s.o sisuliselt saab avaldaja nõuda puudutatud isikult kulutuste hüvitamist samas ulatuses nagu saaks seda teha korteriühistu.

14.6. Kuivõrd avaldaja on küttekulude jaotusel lähtunud maja valest köetavast pinnast, tuleb küttekulude nõue arvutada ümber õige pinna järgi. Ringkonnakohtu arvutuste (vt tabel allpool) kohaselt on puudutatud isik kütte eest võlgu 925 eurot 84 senti + 951 eurot 74 senti, s.o 1877 eurot 58 senti.

XXXXXXXX

XXXXXXXX

2016	Kütteenuse maksumus kokku	KÜ-le esitatud arve alusel kütteenuse maksumus/1662,7 m ² x 39,3 m ²	2016	Kütteenuse maksumus kokku	KÜ-le esitatud arve alusel kütteenuse maksumus/1662,7m ² x 40,4 m ²
jaanuar	2948,57	69,69	jaanuar	2948,57	71,64
veebruar	1802,71	42,61	veebruar	1802,71	43,80
märts	1907,74	45,09	märts	1907,74	46,35
aprill	1249,03	29,52	aprill	1249,03	30,35
mai	62,57	1,48	mai	62,57	1,52
juuni	0	0	juuni	0	0
juuli	0	0	juuli	0	0
august	0	0	august	0	0
september	44,69	1,06	september	44,69	1,09
oktoober	1274,95	30,14	oktoober	1274,95	30,98
november	1877,32	44,37	november	1877,32	45,61
detsember	2041,45	48,25	detsember	2041,45	49,60
2017			2017		
jaanuar	2370,59	56,03	jaanuar	2370,59	57,60
veebruar	2085,48	49,29	veebruar	2085,48	50,67
märts	1863,22	44,04	märts	1863,22	45,27
aprill	1578,11	37,30	aprill	1578,11	38,34
mai	690,31	16,32	mai	690,31	16,77
juuni	0	0	juuni	0	0

juuli	0	0	juuli	0	0
august	0	0	august	0	0
september	245,89	5,81	september	245,89	5,97
oktoober	1433,41	33,88	oktoober	1433,41	34,83
november	1825,99	43,16	november	1825,99	44,37
detsember	1917,58	45,32	detsember	1917,58	46,59
2018			2018		
jaanuar	2248,68	53,15	jaanuar	2248,68	54,64
veebbruar	2418,70	57,17	veebbruar	2418,70	58,77
märts	2423,78	57,29	märts	2423,78	58,89
aprill	1359,64	32,14	aprill	1359,64	33,04
mai	298,04	7,04	mai	298,04	7,24
juuni	0	0	juuni	0	0
juuli	0	0	juuli	0	0
august	0	0	august	0	0
september	100,48	2,37	september	100,48	2,44
oktoober	1349,89	31,91	oktoober	1349,89	32,8
november	1751,81	41,41	november	1751,81	42,57
		925,84			951,74

Avaldaja võlgnevuse tabeli kohaselt on puudutatud isik võlgu kütte eest kokku 1955 eurot 82 senti (XXXXXXX eest 964 eurot 40 senti ja XXXXXXXX eest 991 eurot 42 senti).

Avaldaja nõue on seega põhjendamatu 78 euro 24 senti osas (1955,82-1877,58), mille osas tuleb jätta see rahuldamata.

15. Eeltoodust tulenevalt on maakohus jätnud põhjendamatu puudutatud isikult avaldaja kasuks välja mõistmata majandamiskulud (st hooldustasu) 1333 eurot. Samas on maakohus põhjendamatu mõistnud puudutatud isikult avaldaja kasuks laenu tagasimakse ja küttekulude katteks 115 eurot 47 senti (37 eurot 23 senti + 78 eurot 24 senti). Maakohus mõistis puudutatud isikult avaldaja kasuks välja 2881 eurot 57 senti, milles tuleb maha arvata 115 eurot 47 senti, s.o 2766 eurot 10 senti. Puudutatud isiku võlgnevus on kokku 4099 eurot 10 senti (2766 eurot 10 senti + 1333 eurot).

Puudutatud isik esitas koos määruskaebusega maksekorraldused, mille kohaselt on puudutatud isik tasunud korteriühistule nõutava võlgnevuse katteks 348 eurot 89 senti. Avaldaja leidis vastuses määruskaebusele, et tasutud 348 eurot 89 senti tuleb puudutatud isiku võlgnevusest maha arvata.

Kokkuvõttes tuleb puudutatud isikult avaldaja kasuks välja mõista 3750 eurot 21 senti (4099 eurot 10 senti – 348 eurot 89 senti).

16. Avaldaja on määruskaebuses palunud mõista välja viivise tasumata võlgnevuselt.

Ringkonnakohus leiab, et viivisenõude rahuldamata jätmisel ei põhjendanud maakohus oma seisukohti ega järeldusi piisavalt. Kui maakohtule jäid avaldaja viiviste nõuded ja arvestused ebaselgeks, oleks kohus pidanud andma tähtaja nõuete täpsustamiseks. Põhinõude osaline rahuldamine ei saa tuua kaasa seda, et viivisenõue jääb rahuldamata.

Ringkonnakohus palus korduvalt avaldajal täpsustada oma nõudeid, sh viivise nõudmise osas. 21. juuni 2022. a menetlusdokumendis esitas avaldaja viiviste arvestuse, mille kohaselt palub avaldaja mõista puudutatud isikult avaldaja kasuks välja viivised alates 1. jaanuarist 2016 kuni 2018. a mai lõpuni. Ringkonnakohus lähtub avaldaja 21. juunil 2022 esitatud viivise nõudest.

Alates 1. jaanuarist 2016 kuni 2017. a lõpuni on võlgnikule arvestatud viivist 0,07% maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest. Viivise määr on kooskõlas KÜS § 7

Ig-ga 4 ja korteriühistu põhikirja p-ga 4.2.i. Alates 2018. a jaanuarist kuni 2018. a mai lõpuni on võlgnikule arvestatud viivist 0,022% päevas, mis on kooskõlas KrtS § 42 lg-ga 1.

Kuna viiviste arvestamise aluseks olevald võla summad on muutunud, siis teeb ringkonnakohus viiviste osas uued arvutused. Ringkonnakohus arvestab viiviste arvutamisel XXXXXXXX gaasi ja vee võla katteks puudutatud isiku tasutud 348 eurot 89 senti.

Ringkonnakohtu arvutuste kohaselt on viivise suurus alates 1. jaanuarist 2016 kuni 2018. a mai lõpuni XXXXXXXX eest 412 eurot 73 senti ja XXXXXXXX 456 eurot 6 senti, s.o kokku 868 eurot 79 senti, mis tuleb puudutatud isikult avaldaja kasuks välja mõista (vt tabelid allpool).

XXXXXXX viiviste arvestus

Periood	hooldu s-tasu	laen	küte	vesi	gaas	gaasi teen.	siht-tasu	kokku	makstud	võlg kokku	viivis 0,07% /päev	viivis kokku
2016												
jaanuar	19,22	12,56	69,69			0,96		102,43	124	-21,57		0
veebruar	19,22	12,56	42,61			0,96		75,35		53,78		0
märts	19,22	12,56	45,09			0,96		77,83		131,61	31	2,86
aprill	19,22	12,56	29,52			0,96		62,26	60	133,87	30	2,81
mai	19,22	12,56	1,48	40,08	23,45	0,96		97,75	63,53	168,09	31	3,65
juuni	19,22	12,56	0			0,96		32,74		200,83	30	4,22
juuli	23,58	12,56	0			0,96		37,10		237,93	31	5,16
august	23,58	12,56	0			0,96		37,10		275,03	31	5,97
september	23,58	12,56	1,06			0,96		38,16		313,19	30	6,58
oktoober	23,58	12,56	30,14			0,96	32	99,24		412,43	31	8,95
november	23,58	12,56	44,37			0,96		81,47		493,90	30	10,37
detsember	23,58	12,56	48,25			0,96		85,35		579,25	31	12,57
2017												
jaanuar	23,58	12,56	56,03	307,28	137,52	0,96		537,93	385,36	731,82	31	15,88
veebruar	23,58	12,56	49,29			0,96		86,39		818,21	28	16,04
märts	23,58	12,56	44,04			0,96		81,14		899,35	31	19,52
aprill	23,58	12,56	37,30			0,96		74,40		973,75	30	20,45
mai	23,58	12,56	16,32			0,96		53,42		1027,17	31	22,29
juuni	23,58		0			0,96		24,54		1051,71	30	22,09
juuli	23,58		0	135,27	106,86	0,96		266,67		1318,38	31	28,61
august	23,58		0			0,96		24,54		1342,92	31	29,14
september	23,58		5,81			0,96		30,35		1373,27	30	28,84
oktoober	23,58		33,88			0,96		58,42		1431,69	31	31,07
november	23,58		43,16			0,96		67,70	120	1379,39	30	28,97
detsember	23,58		45,32			0,96		69,86		1449,25	31	31,45
2018											0,022 %	
jaanuar	23,58		53,15			0,96		77,69		1526,94	31	10,41
veebruar	23,58		57,17			0,96		81,71		1608,65	28	9,91
märts	23,58		57,29			0,96		81,83		1690,48	31	11,53
aprill	23,58		32,14			0,96		56,68		1747,16	30	11,53
mai	23,58		7,04			0,96		31,58	40	1738,74	31	11,86
												412,73

XXXXXXX viiviste arvestus

Periood	hooldu s-tasu	laen	küte	vesi	siht-tasu	kokku	maks tud	võlg kokku	viivis 0,07% /päev	viivis kokku
2016										
jaanuar	19,76	12,91	71,64			104,31	74	30,31		0
veebruar	19,76	12,91	43,80			76,47		106,78		0
märts	19,76	12,91	46,35			79,02		185,80	31	4,03
aprill	19,76	12,91	30,35			63,02	40	208,82	30	4,39
mai	19,76	12,91	1,52	21,71		34,19		243,01	31	5,27
juuni	19,76	12,91	0			32,67		275,68	30	5,79
juuli	24,24	12,91	0			37,15		312,83	31	6,79
august	24,24	12,91	0			37,15		349,98	31	7,59
september	24,24	12,91	1,09			38,24		388,22	30	8,15

oktoober	24,24	12,91	30,98		32	100,13		488,35	31	10,60
november	24,24	12,91	45,61			82,76		571,11	30	11,99
detsember	24,24	12,91	49,60			86,75		657,86	31	14,28
2017										
jaanuar	24,24	12,91	57,60	143,62		238,37		896,23	31	19,45
veebruar	24,24	12,91	50,67			87,82		984,05	28	19,29
märts	24,24	12,91	45,27			82,42		1066,47	31	23,14
aprill	24,24	12,91	38,34			75,49		1141,96	30	23,98
mai	24,24	12,91	16,77			53,92		1195,88	31	25,95
juuni	24,24		0			24,24		1220,12	30	25,62
juuli	24,24		0	70,14		94,38		1314,50	31	28,52
august	24,24		0			24,24		1338,74	31	29,05
september	24,24		5,97			30,21		1368,95	30	28,75
oktoober	24,24		34,83			59,07		1428,02	31	30,99
november	24,24		44,37			68,61	30	1466,63	30	30,80
detsember	24,24		46,59			70,83		1537,46	31	33,36
2018									0,022 %	
jaanuar	24,24		54,64			78,88		1616,34	31	11,02
veebruar	24,24		58,77			83,01		1699,35	28	10,47
märts	24,24		58,89			83,13		1782,48	31	12,16
aprill	24,24		33,04			57,28		1839,76	30	12,14
mai	24,24		7,24			31,48	40	1831,24	31	12,49
										456,06

Kokkuvõttes tuleb puudutatud isikult avaldaja kasuks välja mõista 1. jaanuar 2016 kuni 2018. a mai eest põhivõlg 3750 eurot 21 senti ja viivis 868 eurot 79 senti.

17. Kuna nii avaldaja kui ka puudutatud isiku määruskaebused rahuldatakse osaliselt, ei ole ringkonnakohtu hinnangul alust muuta maakohtu poolt kindlaksmääratud menetluskulude jaotust. Ringkonnakohtus jätab määruskaebemenetluses kantud menetluskulud TsMS § 172 lg 1 alusel menetlusosaliste enda kanda. Sellise menetluskulude jaotuse puhul pole menetluskulusid vaja rahaliselt kindlaks määrata.

/digitaalselt allkirjastatud/

Üllar Roostoja

/digitaalselt allkirjastatud/

Triin Uusen-Nacke

/digitaalselt allkirjastatud/

Vahur-Peeter Liin