



KOHTUMÄÄRUS

| | |
|--|---|
| Kohus | Tallinna Ringkonnakohus |
| Kohtukoosseis | Ulvi Loonurm, Mati Maksing, Indrek Soots |
| Määruse tegemise aeg ja koht | 10.08.2017, Tallinn |
| Kohtuasja number | 2-17-1603 |
| Kohtuasi | KORTERIÜHISTU LAINE hagi AK vastu võlgnevuse väljamõistmiseks |
| Vaidlustatud kohtulahend | Harju Maakohtu 26.06.2017 otsus |
| Kaebuse esitaja ja kaebuse liik | KORTERIÜHISTU LAINE apellatsioonkaebus |
| Apellatsioonkaebuse hind | 9,64 eurot |
| Menetlusosalised ja nende esindajad | Hageja KORTERIÜHISTU LAINE (registrikood 80127002), lepinguline esindaja Deivi Vaht Kostja AK (isikukood XXXXXXXXXXXX), lepinguline esindaja Marina Suhnjova |
| Menetluse liik | Kirjalik menetlus |

RESOLUTSIOON

- 1. Keelduda KORTERIÜHISTU LAINE apellatsioonkaebuse Harju Maakohtu 26.06.2017 otsuse peale menetlusse võtmisest.**
- 2. Teatada apellatsioonkaebuse menetlusse võtmisest keeldumisest kõigile menetlusosalistele käesoleva määruse ärakirja kättetoimetamisega.**
- 3. Apellatsioonimenetluse kulud jäävad KORTERIÜHISTU LAINE kanda. Kindlaksmääratavad menetluskulud puuduvad.**

Edasikaebamise kord

Määruse peale võib Riigikohtule esitada määruskaebuse 15 päeva jooksul alates määruse ärakirja kättesaamisest.

Asjaolud ja hageja nõue

1. KORTERIÜHISTU LAINE (hageja) esitas 31.01.2017 hagi AK (kostja) vastu majapidamiskulude võlgnevuse 5,33 eurot, millele lisanduvad viivised 0,07% põhinõudelt päevas alates 30.11.2014 väljamõistmiseks.

Hageja moodustati aadressil Sõle 45, Tallinn asuva elamu kaasomandi osade ja selle juurde kuuluva maa majandamiseks ning kostja on selle liige, elades nimetatud elamu viiendas trepikojas. 19.07.2014 toimunud üldkoosolekul otsustati, et viienda trepikoja välisukse põse taastamise kulud

jagatakse viienda trepikoja korteriomaniike vahel võrdselt (protokolli p 2.3). Vaatamata kostjale esitatud arvetele kostja oma osa remondi maksumusest ei tasunud.

Vastuväitena kostja seisukohale märkis hageja, et 19.07.2014 üldkoosoleku otsus ei olnud tühine. See oli kooskõlas hageja põhikirja p-ga 3.2.6, mis andis juhatusele õiguse kehtestada elamu majandamiseks jooksvate kulude katteks sihtotstarbelisi makseid ning p 3.2.8 järgi on ühistu liige kohustatud tasuma ka ühekordseid erakorralisi makseid elamu mõtteliste osade säilimise tagamiseks hädavajalike edasilükkamatute remonttööde katteks juhatuse poolt kehtestatud suuruses ja korras. Eelnevale lisaks kuulus üldkoosoleku pädevusse muude ühistu tegevusega seotud küsimuste otsustamine, mis olid toodud põhikirjas või seadusandluses.

Kostja vastuväited

2. Kostja ei tunnistanud hagi ja vaidles sellele vastu. Hagejal puudus õiguslik alus kostjalt 5,33 euro ja sellelt viiviste nõudmiseks.

Üldkoosoleku 19.07.2014 otsuse p 2.3, millele hageja kohtule avalduse esitamisel tugines, oli tühine tulenevalt mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) § 24¹ lg-st 1. Nimelt rikuti otsuse vastuvõtmisel üldkoosoleku kokkukutsumise korda: (1) teade üldkoosoleku toimumise kohta oli vaid trepikoja infotahvliitel; (2) üldkoosoleku kokkukutsumise teates ei kajastatud piisavalt täpselt üldkoosoleku päevakord, sh ei olnud teates kirjas, et arutatakse uksepõse taastamise kulude jaotamist võrdselt viienda trepikoja elanike vahel; (3) üldkoosoleku otsuse p 2.3 võeti vastu põhikirja muutmiseta (vt ka Riigikohtu 25.05.2011 otsust nr 3-2-1-28-11). Samuti avaldas kostja, et kulude jaotamine korteriühistu liikmete vahel peab toimuma seaduse või põhikirja alusel. Kusjuures reeglina jaotatakse majandamiskulud arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta ning muul viisil kulude jaotamine on võimalik vaid juhul, kui põhikirjas on konkreetselt sätestatud, missugused kulutused jaotatakse seaduses sätestatust erinevalt. Põhikirjas puudus täpne loetelu juhtumitest, mil oli võimalik kulud jaotada seaduses sätestatuga võrreldes erinevalt.

Maakohtu otsus

3. Maakohus jättis hagi rahuldamata ja menetluskulud hageja kanda. Menetluskulude katteks mõistis kohus hagejalt kostja kasuks välja 400 eurot. Samuti jättis kohus rahuldamata hageja taotluse kohtuistungil protokollil parandamiseks.

Pooltel puudus vaidlus, et kostja oli hageja liige ja elas elamus aadressil Sõle 45, Tallinn viiendas trepikojas ning 19.07.2014 toimunud üldkoosolekul otsustati, et viienda trepikoja välisukse põse taastamise kulud tuleb jagada viienda trepikoja korteriomaniike vahel võrdselt. Hageja ja kostja olid eriarvamusel, kas hageja nõude aluseks olev 19.07.2014 üldkoosoleku otsus nr 2.3, millega otsustati jagada uksepõse remondi kulud viienda trepikoja korterite arvu põhised, oli tühine.

Korteriühituseaduse (KÜS) § 1 lg 2 kohaselt tuleb antud juhul üldkoosoleku otsuse tühisuse eelduste tuvastamisel lähtuda MTÜS § 24¹ lg-st 1. MTÜS § 24¹ lg 1 sätestab, et üldkoosoleku otsus on tühine, kui otsuse teinud üldkoosoleku protokoll ei ole seaduses sätestatud juhul notariaalselt tõestatud või kui otsuse vastuvõtmisel rikuti üldkoosoleku kokkukutsumise korda, otsus rikub mittetulundusühingu võlausaldajate kaitseks või muu avaliku huvi tõttu kehtestatud seaduse sätet või ei vasta headele kommetele. Otsus on tühine ka seaduses sätestatud muul juhul. Vastavalt KÜS § 15¹ lg-le 1 on korteriühistu 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.

Kohus oli seisukohal, et uksepõse parandamine ei olnud erakorralise iseloomuga töö põhikirja p-i 3.2.8 mõttes. Asjas puudusid tõendid, et kahjustus takistas hoones liikumist, oluliste hoone osade ja/või päraldiste kasutamist või vajas tavapärasest remonttööst oluliselt kiiremat teostamist suurema kahju ärahoidmiseks või muul põhjusel. Seega oli tegu tavapärase remonttööga, mistõttu puudus asja lahendamiseks vajadus analüüsida põhikirja p 3.2.8 võimalikku tühisust. Kohtu hinnangul ei olnud ka asjakohane hageja viide põhikirja p-le 6.2.9, mis võimaldas üldkoosolekul vastu võtta otsuse „muudes ühistu tegevusega seotud küsimustes, mis on toodud käesolevas põhikirjas või seadusandluses“.

Praegusel juhul reguleeris remonttööde kulude jaotamise küsimust põhikirja p 3.2.6. Reeglina toimub majandamiskulude jaotamine ühistu liikmete vahel eluruumi ruutmeetrite alusel (KÜS § 15¹ lg 1). Juhtumid, mil sellest kõrvale kaldutakse, peavad olema sätestatud põhikirjas. Riigikohus on selgitanud lahendis nr 3-2-1-28-11, et kui korteriühistu põhikirjaga soovitakse pindalapõhisest arvestusest kõrvale kalduda, peab selleks, et jagada majandamiskulud korteriomanike vahel võrdselt, olema korteriühistu põhikirjas endas konkreetselt sätestatud, missugused kulutused jaotatakse erinevalt seaduses sätestatud. Ei piisa sellest, et põhikirjas on üldsõnaliselt viidatud võimalusele jaotada kulud ka muul põhimõttel kui ruutmeetrite alusel. Seega ei saanud hageja vastu võtta kõnealust otsust põhikirja muutmata, lisades konkreetsed tingimused, millisel juhul ja millised kulud ja mis tingimustel on võimalik jaotada muul põhimõttel, kui KÜS § 15¹ lg 1 sätestatud ruutmeetripõhisel arvestusel. Eeltoodule lisaks märkis kohus, et KÜS § 13 lg 4 kohaselt sai siduvaid otsuseid elamu majandamise ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta teha üksnes ühistu liikmed üldkoosolekul, mitte juhatus. Seega oli põhikirja p 3.2.6 vastuolus seadusega.

Riigikohus selgitas lahendis nr 3-2-1-28-11, et üldkoosoleku kokkukutsumise korra rikkumisega on tegemist mh siis, kui üldkoosolekul otsustatakse küsimusi, mis nõuavad põhikirja muutmist ja üldkoosoleku kokkukutsumise teates pole päevakorra osas märgitud põhikirja muutmist. Kuivõrd koosoleku kokkukutsumise teates ei olnud viidet vastavale põhikirja muudatusele ja tegu ei olnud MTÜS § 20¹ lg-s 5 sätestatud olukorraga, rikuti 19.07.2014 üldkoosoleku kokkukutsumisel korda. Seega ei saanud p 3.2.6 alusel 19.07.2014 üldkoosolekul langetatud otsus nr 2.3 kulude jaotamise kohta olla õiguslikult siduv kostjale ning selle alusel ei saanud nõuda kostjalt summade tasumist, mistõttu tuli hagi jätta rahuldamata.

Kohus jättis TsMS § 163 lg 2 alusel menetluskulud hageja kanda ja luges põhjendatud menetluskulude suuruseks 400 eurot.

Apellatsioonkaebus

4. Hageja esitas apellatsioonkaebuse, milles palus maakohtu otsus tühistada ja teha uus otsus, millega mõista kostjalt välja majandamiskulude võlgnevus 8,5 eurot ja põhivõlgnevuselt 5,33 eurot viivis 0,07% päevas alates 01.02.2017 kuni kohustuse täitmiseni. Menetluskulud palus hageja jätta kostja kanda ja mõista nendelt välja viivis seadusjärgses määras. Maakohus rikkus materiaaldõiguse ja menetlusõiguse norme, mis tõi kaasa ebaõige lahendi tegemise.

Maakohtu otsus oli arusaamatu ja piisavalt põhjendamata. Lisaks rikkus kohus diskretsiooni piire ja rajas otsuse asjaolul, mida pool ise asja läbivaatamisel ei esitanud. Kohus tuvastas ebaõigesti hageja 19.07.2014 üldkoosoleku kokkukutsumise korra rikkumise ning sellest tulenevalt hageja põhikirja p 3.2.6 tühisuse, sest hagejal puudus mistahes soov põhikirja muuta ja koosolek ei võtnud vastu otsuseid küsimustes, mis nõudnuks põhikirja muutmist. Veel enam, kohus ei saanud tuvastada põhikirja üksiku sätte tühisust, vaid vastuolu korral seaduses sätestatuga kohaldatakse seaduses sätestatud.

Õige oli kohtu järeldus, et praegusel juhul puudus vajadus analüüsida põhikirja p-i 3.2.8, mis sätestab, et ühistu liige on kohustatud tasuma ka ühekordseid erakorralisi makseid elamu mõtteliste osade säilimise tagamiseks hädavajalike edasilükkamatute remonttööde katteks juhatare poolt kehtestatud suuruses ja korras võimalikku tühisust. Samas leidis kohus vääralt, et teostatud remonttööd ei olnud hädavajalikud ja edasilükkamatud. Vastupidi, tegu oli hädavajaliku remonttööga ja kohtu nõudmisel oleks hageja vastava tõendi esitanud. 19.07.2014 toimunud üldkoosoleku otsuse p 2.3 oli seaduspärane, sest tugines põhikirja p-le 3.2.8.

Lisaks märkis hageja, et tulenevalt Riigikohtu lahendist nr 3-2-1-163-13 ei too asjaolu, et üldkoosoleku otsus on vastuolus seadusega, üldjuhul iseenesest kaasa korteriühistu üldkoosoleku otsuse tühisust. Tühine on otsus vaid siis, kui esinevad MTÜS § 24¹ lg-s 1 sätestatud tingimused. Neid praegusel juhul ei esinenud. Muudel juhtudel tuleb pöörduda kohtusse otsuse kehtetuks tunnistamiseks, mida praegusel juhul ei tehtud.

Protokolli parandamata jätmisega rikkus kohus TsMS § 50 lg-t 1.

Ringkonnakohtu seisukoht

5. Ringkonnakohus, tutvunud apellatsioonkaebuse ja tsiviilasja materjaliga, leiab, et apellatsioonkaebuse menetlusse võtmisest tuleb TsMS § 637 lg 1 p 6 alusel keelduda. TsMS § 637 lg 1 p 6 sätestab, et kohus ei võta apellatsioonkaebust menetlusse, kui apellatsioonkaebuses toodud väidete õigsust eeldades ei saaks kaebust ilmselt rahuldada.

Hageja peamised argumendid, miks maakohtu otsus oli vale, olid järgmised: (1) maakohtu põhjendused olid arusaamatud ja ei lähtunud poolte seisukohtadest; (2) vaidlusaluse otsuse vastuvõtmisel ei rikutud koosoleku kokkukutsumise korda, sest ühistul puudus soov põhikirja muuta ja otsuse vastuvõtmiseks ei olnud see ka vältimatult vajalik; (3) remonttööd, milleks kostjalt raha nõuti, ei olnud mitte tavapäraseid remonttööd, vaid erakorralised ja hädavajalikud, s.t tegu oli töödega, millele kohaldus põhikirja p 3.2.8, mitte p 3.2.6; (4) kui ka üldkoosoleku otsus oli vastuolus seadusega, ei muutnud see otsust automaatselt tühiseks, vaid tõusetada võis küsimus otsuse võimalikus kehtetuks tunnistamises, millele oli MTÜS § 24 lg 1 kohaselt sätestatud aegumistähtjaks kolm kuud alates otsuse vastuvõtmisest.

Ringkonnakohus on seisukohal, et hageja ei ole kaebuses esile toonud asjaolusid, mille õigsust eeldades saaks kaebuse rahuldada. Vastupidiselt hageja poolt avaldatule on otsus hõlpsasti jälgitav ja piisavalt põhjendatud. Kohus on otsuse tegemisel lähtunud hageja ja kostja poolt avaldatust, järgides ühtlasi põhimõtet, et kohus ei ole seotud poolte õiguslike väidetega ning kohaldab õigust ise (TsMS § 436 lg 7). Seejuures on kohus võtnud arvesse ka hageja põhikirjas sätestatud ja Riigikohtu poolt lahendis nr 3-2-1-28-11 antud juhiseid. Sellest tulenevalt kontrollis kohus, kas vaidlusalune 19.07.2014 üldkoosoleku otsus oli kooskõlas seaduses sätestatuga ning rakendas Riigikohtu 25.05.2011 otsuse nr 3-2-1-28-11 p-s 13 antud juhiseid, et kui korteriühistu üldkoosolek võtab vastu otsused, mida ta on pädev vastu võtma ainult pärast põhikirja muutmist, kuid põhikirja muutmise kavatsus ei nähtu üldkoosoleku kokkukutsumise teates, on rikutud üldkoosoleku kokkukutsumise korda ja otsus on tühine MTÜS § 24¹ lg 1 järgi.

Maakohus leidis esmalt, et trepikoja välisukse põse taastamine oli kulu, mis tulnuks vastavalt KÜS § 15¹ lg-le 1 reeglina hüvitada kõikide korteriühistu liikmete poolt eluruumi ruutmeetrite alusel. Reeglist olid kõrvalekalded võimalikud põhikirjas sätestatud juhtumitel. Kusjuures Riigikohus oli siinkohal lahendis nr 3-2-1-28-11 andnud juhiseid, et sellisel juhul peab korteriühistu põhikirjas endas olema konkreetselt sätestatud, missugused kulutused jaotatakse erinevalt seaduses sätestatust ning ei piisanud sellest, kui põhikirjas on üldiselt viidatud võimalusele jaotada kulud ka muul põhimõttel kui ruutmeetrite alusel.

Järgnevalt kontrollis maakohus õigesti, kas põhikirjas oli sätestatud kulutuste hüvitamise erisus juhtumiks, kus remontimist vajab välisukse põsk ja leidis, et parandamine ei olnud erakorralise iseloomuga töö põhikirja p-i 3.2.8 mõttes. Ringkonnakohus nõustub hagejaga, et kahjustatud välisukse põse remontimine on kahtlemata vajalik ja mida varem remontitööd teostatakse seda parem. Kuid tegu ei ole sedavõrd akuutse probleemiga, mis tuleks ära lahendada päeva pealt, et tagada elamu mõtteliste osade säilimine. Seda enam, et näiteks vee- ja kanalisatsiooniavariide likvideerimine, mis nõuab erakordselt kiiret tegutsemist elamu mõtteliste osade säilimiseks, on nimetatud punktis, kus on loetletud tavapäraseid elamu majandamiseks vajalikud tööd. Seega jõudis maakohus õigesti järeldusele, et põhikirja p 3.2.8 ei sätestanud erisust, mis lubanuks uksepõse remonttööde tasustamisel kõrvale kalduda KÜS § 15¹ lg-s 1 sätestatud reeglist.

Seega ei baseerunud 19.07.2014 toimunud ühistu üldkoosoleku otsus nr 2.3 seadusel ja põhikirjal. Ometi võeti üldkoosolekul otsus 46 poolthäälega vastu. Siinkohal lähtus maakohus õigesti Riigikohtu juhisest, et kui korteriühistu üldkoosolek võtab vastu otsuse, mida ta on pädev vastu võtma ainult pärast põhikirja muutmist, kuid põhikirja muutmise kavatsus ei nähtu üldkoosoleku kokkukutsumise teates, on rikutud üldkoosoleku kokkukutsumise korda ja otsus on tühine MTÜS § 24¹ lg 1 järgi. Kuivõrd tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 84 lg 1 järgi ei ole tühisel tehingul algusest peale õiguslikke tagajärgi, ei olnud kostjal kohustust 19.07.2014 toimunud ühistu üldkoosoleku otsust nr 2.3 täita ning maakohus jättis hagi õigesti rahuldamata.

Eeltoodust tulenevalt on ringkonnakohus, kaaludes kõiki kaebuses esitatud väiteid, jõudnud seisukohale, et kaebus ei kuuluks väidete õigsust eeldades rahuldamisele, s.t puudub esitatud faktikogumile vastav õigusnorm, mis võiks anda aluse kaebuse rahuldamiseks. Ringkonnakohus selgitab, et menetlusse võtmisel apellatsioonkaebuse perspektiivi hindamine on põhjendatud menetlusökonomilistel kaalutlustel. Leides menetlusse võtmise otsustamise etapis, et tegemist on perspektiivitu kaebusega, ei toimetata apellatsioonkaebust teisele poolele kätte, mistõttu ei teki teisel poolel menetluskulusid, mis tuleks apellandil kaebuse rahuldamata jätmise korral kanda. Kui kohus keeldub apellatsioonkaebust menetlusse võtmast ja tagastab selle määrusega, loetakse, et kaebust ei ole esitatud (TsMS § 638 lg 10). Kuna apellatsioonkaebus on kohtule esitatud elektrooniliselt, siis kohus kaebust hagejale ei tagasta.

Kaebuse menetlusse võtmisest keeldumise tõttu jäävad ringkonnakohtu menetluskulud hageja kanda (TsMS § 168 lg 1).

/allkirjastatud digitaalselt/
Ulvi Loonurm

/allkirjastatud digitaalselt/
Mati Maksing

/allkirjastatud digitaalselt/
Indrek Soots