



RIIGIKOHUS

TSIVIILKOLLEGIUM

KOHTUMÄÄRUS

Kohtuasja number	2-20-119460
Määruse kuupäev	Tartu, 24. mai 2023
Kohtukoosseis	Eesistuja Ants Kull, liikmed Peeter Jerofejev ja Kaupo Paal
Kohtuasi	Tallinn, Kirsi tn 6, Kirsi tn 8 korteriühistu avaldus Jaan Kuusi vastu võla nõudes
Vaidlustatud kohtulahend	Tallinna Ringkonnakohtu 3. jaanuari 2023. a määrus
Kaebuse esitaja ja kaebuse liik	Tallinn, Kirsi tn 6, Kirsi tn 8 korteriühistu määruskaebus
Menetlusosalised ja nende esindajad Riigikohtus	Avaldaja Tallinn, Kirsi tn 6, Kirsi tn 8 korteriühistu, lepinguline esindaja vandeadvokaat Siret Siilbek Puudutatud isik Jaan Kuus, lepinguline esindaja vandeadvokaat Merilin Ojasaar
Asja läbivaatamine	Kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

1. Tühistada Tallinna Ringkonnakohtu 3. jaanuari 2023. a määrus tsiviilasjas nr 2-20-119460. Jätta jõusse Harju Maakohtu 17. augusti 2022. a määruse resolutsioon samas tsiviilasjas, kuid muuta määruse õiguslikke põhjendusi.
2. Rahuldada määruskaebus.
3. Jätta apellatsiooni- ja kassatsiooniastme menetluskulud Jaan Kuusi kanda.
4. Määrata kindlaks Tallinn, Kirsi tn 6, Kirsi tn 8 korteriühistu menetluskulud. Mõista Jaan Kuusilt Tallinn, Kirsi tn 6, Kirsi tn 8 korteriühistu kasuks välja 3281 eurot 20 senti (sh käibemaks) apellatsiooni- ja kassatsiooniastmes kantud menetluskulude katteks. Kohustada Jaan Kuusi tasuma väljamõistetud menetluskuludelt viivist võlaõiguseaduse § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras alates Riigikohtu määruse jõustumisest kuni menetluskulude tasumiseni.

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. Tallinn, Kirsi tn 6, Kirsi tn 8 korteriühistu (avaldaja, korteriühistu) esitas 21. mail 2020 Pärnu Maakohtule maksekäsu kiirmenetluse avalduse Jaan Kuusilt (puudutatud isik) võlgnevuse 431 euro

18 sendi saamiseks. Puudutatud isik esitas makseettepanekule vastuväite ja Harju Maakohus kohustas 29. juuli 2020. a määrusega avaldajat esitama nõuetekohane avaldus.

2. Avaldaja esitas 21. augustil 2020 maakohtule avalduse, milles palus mõista puudutatud isikult avaldaja kasuks välja võlgnevus 470 eurot 78 senti ja viivis võlaõigusseaduse (VÕS) § 113 lg-s 1 sätestatud määras alates avalduse esitamisest kuni kohtumääruse täitmiseni. Menetluskulud palus avaldaja jätta puudutatud isiku kanda.

Avalduse ja selle täienduste kohaselt on puudutatud isik alates 2017. a lõpust jätnud talle esitatud majandamiskulude arved iga kuu osaliselt tasumata. Perioodil 7. november 2017 kuni 9. juuni 2019 on avaldaja esitanud puudutatud isikule arveid kooskõlas sellel ajal kehtinud põhikirjaga, mille kohaselt kohustus ühistu liige koos perekonnaliikmetega kokkuhoidlikult kasutama kommunaalteenustena saadavaid materiaalseid ressursse ning tasuma nende eest õigel ajal kooskõlas tegeliku tarbimisega (põhikirja p 22.6). Tallinna Ringkonnakohus on 12. mai 2009. a otsuses tsiviilasjas nr 2-05-14486 tuvastanud, et puudutatud isiku saadav kogu soojusenergia võib olla 30% tavapäraselt neljatoalisele korterile kuluvast. Seega on varasema poolte vahel jõustunud kohtulahendiga tuvastatud, et puudutatud isiku tegelik soojusenergia tarbimine on 30%.

Perioodil 7. august 2019 kuni 7. august 2020 on avaldaja puudutatud isikule esitanud arveid kooskõlas korteriomanike 15. mai 2019. a üldkoosoleku otsusega vastu võetud põhikirjaga, mille kohaselt on ühisest küttesüsteemist lahti ühendatud korterite omanikel kohustus tasuda soojusenergia eest 50% ulatuses korteriomandi 1 m² kohta (põhikirja p-d 3.9.6 ja 3.9.6.1). Seega kõik korteriomanikud tasuvad soojusenergia eest vastavalt oma korteriomandi eriomandi osa suurusele ning puudutatud isikule on sellest omakorda tehtud soodustus.

Puudutatud isik on mõlemal perioodil tasunud soojusenergia eest 18% ulatuses. Puudutatud isik on arvetega nõustunud ega ole neid põhikirjas sätestatud korras vaidlustanud. Kuna praegune majandamiskulude jaotamise alus on kaasomandi osa suurus, mitte tegelik tarbimine, siis ei pea avaldaja tõendama, millises mahus on puudutatud isik soojusenergiat tarbinud.

Puudutatud isik tarbib elamus soojusenergiat, kuna ta kasutab elamu üldkasutatavaid ruume, tema veetorustikus tsirkuleerib vesi ning kaudselt saadakse soojusenergiat ka läbi seinte. Puudutatud isiku korter asub täpselt soojussõlme kohal, mistõttu eraldub otse puudutatud isiku korterisse soojusenergiat oluliselt rohkem kui teistesse korteritesse. Ka külgneb puudutatud isiku korter püstakutoruga, millest eraldub soojusenergia. Renoveerimise käigus paigaldati elamusse soojustagastusega ventilatsioonisüsteem, millega on tagatud puudutatud isiku korterisse sissepuhe temperatuuriga 20,9 kraadi. Lisaks soojustati renoveerimistöde käigus korteri all asuv keldrikorrus ja sokkel, mis aitab korteri soojuspõlvust kaudselt tagada. Avaldaja nõudes ei sisaldu tasu sooja joogivee eest, mis ringleb käterätitorus (nn siugtorus). Küll aga tuleb puudutatud isikul tasuda küttesirkulatsiooni vee soojendamise eest ning see sisaldub soojusenergia tasus. Avaldaja hinnangul ei võimalda puudutatud isiku korteri elektrisüsteemi võimsus ja kaitsmed tegelikult tervet korterit elektri abil kütta. Puudutatud isiku korterile väljastatud energiamärgis on kehtetu.

Korteriomanike 15. mai 2019. a üldkoosoleku otsus põhikirja muutmiseks on kehtiv ning tühisuse aluseid ei esine. Ka ei ole üldkoosoleku otsus vastuolus heade kommetega. Põhikirja p-s 3.9.6.1 sisalduv regulatsioon on kooskõlas korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) §-ga 40 ning avaldaja on valinud soojusenergia eest tasumise aluseks kaasomandi osa suuruse, mitte tegeliku tarbimise. Avaldaja hinnangul ei ole enam kui 1,5 aastat pärast otsuse vastuvõtmist otsuse tühisusele tuginemine kooskõlas hea usu põhimõttega.

Puudutatud isikul ei ole alust keelduda soojusenergia kulude kandmisest, sest KrtS § 40 lg 3 eeldused ei ole täidetud. Ka ei ole kulude nõudmine puudutatud isikult suuremas ulatuses kui 18% hea usu põhimõtte vastane. Ainuüksi küttesüsteemist lahtiühendamine ei tähenda, et puudutatud isik vabaneks soojusenergia kulude kandmise kohustusest. Lisaks ei kuulu alates uue põhikirja vastuvõtmisest tegeliku tarbimise suuruse tõendamine käesoleva vaidluse tõendamisesemesse ning varasem tarbimine on tõendatud jõustunud kohtuotsusega.

Puudutatud isikul ei ole tekkinud avaldaja ees ettemakset. Kuivõrd puudutatud isik tasus arved vaid 18% ulatuses, oli avaldajal õigus arvestada viivist. Avaldaja nõuab puudutatud isikult viivist üksnes avalduse esitamisest alates. VÕS § 88 lg 8 alusel on avaldaja iga kuu lugenud puudutatud isiku maksete arvel viivise tasutuks.

3. Puudutatud isik vaidles avaldusele vastu, palus jätta selle rahuldamata ja menetluskulud avaldaja kanda. Lisaks palus puudutatud isik tuvastada korteriomanike 15. mai 2019. a üldkoosoleku otsuse nr 11 tühisus.

Puudutatud isiku korter on ühisest küttesüsteemist lahti ühendatud 1993. a-st, mistõttu ei tarbi ta soojusenergiat. Puudutatud isik on tasunud perioodil 7. november 2017 kuni 9. juuni 2019 temale esitatud arved 18% ulatuses, s.o vastavalt tegelikule tarbimisele. Avaldaja ei ole tõendanud, et puudutatud isiku korteri tegelik soojusenergia tarbimine perioodil 1. oktoober 2017 kuni 15. mai 2019 oli 30%. Avaldaja on viidanud pooltevahelises vaidluses jõustunud kohtuotsusele, kus kohus on mõõnnud, et kaudne tarbimine võib olla kuni 30%. Viidatud asjas tehti ekspertiis 2006. a, kuid ekspertiisi aluseks olnud faktilised asjaolud on praeguseks oluliselt muutunud. Puudutatud isiku korteris on toimunud täiendavad ümberehitustööd, sh on rõdu klaasitud ja soojustatud. Lisaks on puudutatud isiku korterile väljastatud energiamärgis B. Seega ei tõenda 15 aastat vana ekspertiis puudutatud isiku korteri tegelikku soojusenergia tarbimist vaidlusalusel ajal.

Puudutatud isiku hinnangul on 15. mai 2019. a üldkoosoleku põhikirja muutmise otsus tühine, kuna see on vastuolus heade kommetega. Põhikirja p-s 3.9.6.1 ei lähtuta ühisest küttesüsteemist lahti ühendatud korterite puhul kaasomandi osa suurusest, mistõttu oleks õiglane lähtuda tarbitud teenuse mahust (KrtS § 40 lg 2). Kuivõrd avaldaja ei ole tõendanud, et tarbitud teenuse maht oleks 50% korteri ruutmeetrite koguarvust, siis on põhikirja p 3.9.6.1 vastuolus seadusest (KrtS § 40 lg 1 teisest lausest) tuleneva majandamiskulude arvestamise põhimõttega. Seejuures ei ole põhikirja tühisusele tuginemine seaduses sätestatud kaheaastase perioodi jooksul vastuolus hea usu põhimõttega.

Isegi kui põhikirja muutmise otsus ei ole tühine, siis kooskõlas VÕS § 6 lg-ga 2 tuleb otsusest tulenev jätta kohaldamata. Hea usu põhimõtte vastasus on kulude kandmisest keeldumise alusena eraldi KrtS § 40 lg-s 3 esile toodud. Puudutatud isik hääletas põhikirja muutmisele vastu. Puudutatud isiku korter on ühisest küttesüsteemist seaduslikult lahti ühendatud ja seda köetakse elektriga. Ka ei toimu kaudset soojusenergia tarbimist, kuna puudutatud isiku korter on seestpoolt soojustatud. Menetlusosaliste vahelises vaidluses on jõustunud kohtuotsus (Tallinna Ringkonnakohtu otsus tsiviilasjas nr 2-16-13384), milles ekspert arvas, et kogu elamu küttekulust 18% kulub üldkasutatavate ruumide kütmiseks. Avaldaja ei ole tõendanud, et puudutatud isik tarbib soojusenergiat suuremas ulatuses kui 18%. Hea usu põhimõtte vastane on nõuda puudutatud isikult soojusenergia eest tasumist ca 2,77 korda suuremas ulatuses, kui puudutatud isik tegelikult tarbib. Kohatu on avaldaja käsitlus talle tehtud 50% soodustuse kohta. Kui puudutatud isik peab tasuma soojusenergia eest 50% ulatuses, siis tekitab see hoopis korteriühistu teistele liikmetele soodustuse.

Puudutatud isikul on tekkinud ettemakse, mida ta võib tasaarvestada avaldaja nõudega. Põhikirja eelmise redaktsiooni kehtivuse ajal väljastatud arvete alusel avaldajal nõue puudub, kuna puudutatud

isik on vastavalt tegelikule tarbimisele tasunud arved 18% ulatuses. Seega ei olnud avaldajal õigust viivist arvestada. Ajavahemikul 7. november 2017 kuni 9. juuni 2019 väljastatud arvete alusel on puudutatud isik tasunud viivist kokku 32 eurot 90 senti.

Ka on ebaselge avaldaja nõue, selle suurus ja kujunemine. Avaldaja viivisenõue on osaliselt, s.o 24 euro 43 senti ulatuses aegunud. Seejuures on puudutatud isik VÕS § 88 lg 8 alusel määranud, missuguse kohustuse täitmiseks on raha üle kantud. Puudutatud isik ei ole määranud, et tema üle kantud summasid saaks või tohiks kasutada viivise tasumiseks.

Eluvõõras on avaldaja väide, et ventilatsioonisüsteemi abil köetakse puudutatud isiku korterit. Ka on avaldaja väited sokli ja keldrikorruse soojustamise kohta vastuolulised. Kui keldri ja sokli renoveerimine tagas parema soojapidavuse, siis peab avaldaja selgitama, kuidas on võimalik, et puudutatud isiku korterisse kandub keldrist ja soklist rohkem sooja kui enne renoveerimistöid. Avaldaja ei ole tõendanud, et puudutatud isiku korteri elektrivõimsus ei ole piisav selle kütmiseks. Eksperdiarvamusega on tõendatud, et puudutatud isiku korteri temperatuur on 22–23 kraadi. Ka puudub puudutatud isiku korteris S-toru ning selle asemele on paigaldatud elektriline soojapuhur.

4. Harju Maakohus rahuldab 17. augusti 2022. a määrusega avalduse, mõistis puudutatud isikult avaldaja kasuks välja võlgnevuse 470 eurot 78 senti, viivise võlgnevuselt VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras alates 21. augustist 2020 kuni võlgnevuse tasumiseni ning jättis menetluskulud puudutatud isiku kanda ja mõistis puudutatud isikult avaldaja kasuks välja menetluskulude hüvitise 7633 eurot 16 senti.

Maakohtu määruse põhjenduste kohaselt on puudutatud isik ekslikult leidnud, et ta peab korteri soojusenergia eest tasuma vaid lähtuvalt tegelikust tarbimisest ning tegeliku tarbimise suuruse peab tõendama avaldaja. Kui puudutatud isik väitis, et ta ei tarbi elamu üldisest soojusenergiast enam kui 18% ning nimelt seetõttu on 15. mail 2019. a vastu võetud uus põhikirja tema õigusi kahjustav ja üldkoosoleku otsus tühine, tuli seda tõendada puudutatud isikul.

Maakohtu hinnangul on seadusega kooskõlas põhikirja säte, mille kohaselt tuleb soojusenergia eest tasuda vastavalt korteriomandi üldpinna suurusele. KrtS § 40 lg 3 võimaldab keelduda kulude kandmisest, kui korteriomanik tõendab vastuolu hea usu põhimõttega. Puudutatud isik ei ole tõendanud oma väiteid tegeliku tarbimise suuruse kohta, mistõttu ei saa järeldada, et põhikirja sätted oleksid vastuolus hea usu põhimõttega ja puudutatud isiku huve ebamõistlikult kahjustavad võrreldes teiste korteriomanike huvidega. Uue põhikirjaga on ühisest küttesüsteemist lahti ühendatud korterite omanikele ette nähtud soodustus, mille kohaselt on neil kohustus tasuda soojusenergia eest 50% ulatuses korteriomandi 1 m² kohta. Puudutatud isik ei ole esile toonud ega tõendanud asjaolusid, millest võiks järeldada, et sellise erandi tegemine tema suhtes oli hea usu põhimõtte vastane.

Enne 15. mail 2019. a vastu võetud põhikirja kehtis korteriühistu põhikirja, mis nägi p-s 22.6 muuhulgas ette, et kommunaalteenuste eest tuleb tasuda kooskõlas tegeliku tarbimisega. Maakohtu hinnangul ei ole tõendatud puudutatud isiku väide, et tema korteris tegelikult tarbitud soojusenergia kulu ei ületa 18%, mistõttu on suuremas summas tasu nõudmine hea usu põhimõtte vastane. Tallinna Ringkonnakohtu 12. mai 2019. a otsuses tsiviilasjas nr 2-05-14486 ei ole tuvastatud, et puudutatud isiku tasumisele kuuluva soojusenergia kogukulu ulatus ei ületa 18%. Sellises suuruses soojusenergia tarbimist ei tõenda ka puudutatud isiku esitatud 13. novembri 2006. a eksperdihinnang. Viidatud hinnangul on ekspert leidnud, et tarbitud elektrienergia kogus ei võimalda tagada aasta ringi korteris temperatuuri 19 kraadi. Kui selline õhutemperatuur siiski tagati, siis toimus sooja juurdevool korterisse osaliselt läbi külgnevate korterite piirete. Ka ei tõenda soojusenergia kulu suurust energiamärgis. Puudutatud isiku väiteid ei tõenda ka soojusenergeetika inseneri Taavi Toomla

arvamus. Samas tõendab aga ringkonnakohtu otsus, et puudutatud isik tarbis tegelikult vähemalt 30% tavapärasest sarnase neljatoalise korteri küttekulust. Ka on avaldaja esitanud tõendid, mis kogumis tõendavad, et puudutatud isiku korter võis tarbida läbi seinte ja ventilatsioonisüsteemi kaudu elamu üldist soojusenergiat. Kuna puudutatud isik tasus vaid 18% soojusenergia kulust, tasus ta järelikult vaid üldkasutatavate ruumide kütmise kulu ja jättis muus osas tegelikult tarbitud energia eest tasumata.

Kokkuvõtvalt leidis maakohus, et puudutatud isik ei ole tõendanud, et tema korteri seinte ja muude elamu osade kaudu soojusenergiat ei tarbi ning et kuni uue põhikirja vastuvõtmiseni oli tema tegelik soojusenergia tarbimise kulu vaid 18%. Puudutatud isik ei ole tõendanud, et pärast uue põhikirja vastuvõtmist jäi tegelik tarbimine 18% piiridesse, mistõttu 50% ulatuses tasu nõudmine on ilmselgelt ebamõistlik, tema huve ülemäära kahjustav ja hea usu põhimõtte vastane. Puudutatud isik ei ole tõendanud, milline on tema tegelikult tarbitud soojusenergia kogus, mistõttu ei saa kohus tuvastada, et tasu nõudmine poolele üldpinnale vastavas osas on teda ebamõistlikult kahjustav. Olukorras, kus puudutatud isik tarbib oma korteris soojusenergiat ligikaudu 30–40% võrreldes tavalise neljatoalise korteri tarbimisega, ei saa puudutatud isikult põhikirja alusel nõutav tasu olla ebamõistlikult kahjustav. Seega ei ole uue põhikirja aluseks olnud üldkoosoleku otsus tühine.

Maakohus ei nõustunud puudutatud isiku väidetega, et võlgnevuse arvestus on ebaõige ja ebaselge. Ka ei ole põhjendatud puudutatud isiku väited selle kohta, et tal oli ettemakse, mille ta saab avaldaja nõudega tasaarvestada. Esitatud arvetel kajastus viivis varasemate võlgnevuste eest. Seejuures ei ole puudutatud isik arvete tasumisel viidanud, et ta viivist ei tasu. Kohtule esitatud avalduses ei ole avaldaja tagasiulatuvat viivist nõudnud, mistõttu on asjakohatud puudutatud isiku viited viivisenõude osalisele aegumisele.

5. Puudutatud isik esitas maakohtu määruse peale määruskaebuse, milles palus maakohtu määruse tühistada või alternatiivselt saata asi tagasi maakohtule menetlemiseks.

Määruskaebuse kohaselt on maakohus tõendamiskoormise soojusenergia tarbimise osas ebaõigesti jaotanud. Kohtupraktikast tuleneb, et esmane tõendamiskoormis lasub kohtusse pöördujal. Avaldaja ei esitanud menetluses ühtegi tõendit, millest oleks nähtunud, et puudutatud isiku korteri tegelik soojusenergia tarbimine perioodil november 2017 kuni juuni 2019 oleks olnud 30%. Nõude suhtes *ca* 15 aastat vana ekspertiis ei tõenda puudutatud isiku tegelikku tarbimist vaidlusalusel perioodil. Ka on maakohus rikkunud tõendite igakülgse hindamise kohustust.

Puudutatud isik leidis jätkuvalt, et avaldaja põhikirja muutmine on tühine, kuivõrd see eksib ausalt ja õiglaselt mõtleva isiku õiglustunde vastu ning on seetõttu heade kommete vastane. Samuti kahjustab põhikirjas kajastatud kommunaalkulude jaotus ülemäära puudutatud isiku õigusi, mistõttu on selline kulude jaotus vastuolus KrtS § 40 lg-ga 2. Alternatiivselt on maakohus vääralt kohaldanud KrtS § 40 lg-t 3, sest puudutatud isikult on hea usu põhimõtte vastane nõuda küttekulude tasumist suuremas ulatuses kui 18% arvetel kajastatud küttekuludest.

Maakohtu määrus on ebaõige ka viivisenõude osas, sest viivisenõue ei ole selge ega jälgitav. Samuti on maakohus menetluskulude rahalise suuruse kindlaksmääramisel ületanud ilmselgelt diskretsiooni piire.

6. Avaldaja vaidles määruskaebusele vastu, palus jätta selle rahuldamata ja menetluskulud puudutatud isiku kanda.

7. Maakohus võttis määruskaebuse menetlusse, jättis selle rahuldamata ja saatis tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 663 lg 5 alusel läbivaatamiseks ja lahendamiseks ringkonnakohtule.

Ringkonnakohtu lahend ja põhjendused

8. Tallinna Ringkonnakohus tühistas 3. jaanuari 2023. a määrusega maakohtu määruse ning tegi uue määruse, millega jättis avalduse rahuldamata ning menetluskulud maakohtus ja ringkonnakohtus avaldaja kanda.

Ringkonnakohtu hinnangul rikkus maakohus tõendite hindamisel TsMS § 232 lg-tes 1 ja 2 sätestatud, rajades oma hinnangu peamiselt tsiviilasjas nr 2-05-14486 tuvastatud asjaoludele. Ebaõige on maakohtu seisukoht, et viidatud kohtuotsus saab tõendada esimese perioodi soojusenergia tarbimist. Kuigi kohtuotsus on tehtud samade menetlusosaliste vahel, siis käsitleb see esimesest perioodist varasemat aega ning ei saa olla kohtule siduv (TsMS § 457 lg 1). Avaldaja, kes esitas puudutatud isiku vastu rahalise nõude, pidi TsMS § 230 lg 1 (koosmõjus TsMS § 477 lg-ga 1) järgi tõendama oma nõude aluseks olevaid asjaolusid. Viidatud kohtuotsus ei pööranud üldist tõendamiskoormist ümber. Vaatamata sellele, et avaldaja pidi esimese perioodi osas tõendama tarbitud soojusenergia kogust, on puudutatud isik esitanud piisavalt tõendeid, mille põhjal sai ringkonnakohus järeldada, et puudutatud isiku korteri kütmiseks soojusenergiat ei tarbita. Kuna puudutatud isik nõustub, et üldkasutatavate ruumide kütmiseks kulub 18% kogu elamu küttekulust, siis seda asjaolu ei ole vaja TsMS § 231 lg 2 järgi tõendada. Ringkonnakohus ei nõustunud maakohtuga, et asjas esitatud tõendite põhjal saab järeldada, et puudutatud isikule langes suurem protsent tarbitud soojusenergia hulgast kui 18%.

Teise perioodi osas oli apellatsiooniasemes jätkuvalt vaidlus selle üle, kas korteriomanike 19. mai 2019. a üldkoosoleku otsus (päevakorra p 11) põhikirja muutmise ja p-de 3.9.6 ja 3.9.6.1 vastuvõtmise kohta on kehtiv. Ringkonnakohus nõustus maakohtuga, et esitatud asjaolude alusel ei ole üldkoosoleku otsus tühine ega vastuolus seadusega. Küll aga sai puudutatud isik ringkonnakohtu hinnangul esitada KrtS § 40 lg 3 alusel 18%-st suurema küttekulu kandmise nõudele hea usu põhimõttest tuleneva vastuväite. Kuna puudutatud isik ei pidanud tõendama tegelikult tarbitava soojusenergia hulka, tuli avaldajal puudutatud isiku vastuväide ümber lükata. Hea usu põhimõtte vastaseks teeb kulu kandmise see, et kohtu tuvastatud asjaoludel ei tarbinud puudutatud isik soojusenergiast rohkem kui 18%.

MENETLUSOSALISTE PÕHJENDUSED

9. Avaldaja esitas ringkonnakohtu määruse peale määruskaebuse, milles palub ringkonnakohtu määruse tühistada ning jätta jõusse maakohtu määrus.

Määruskaebuse kohaselt on ringkonnakohus jaotanud valesti tõendamiskoormise ning andnud põhjendamatu tõenditele maakohtust erineva hinnangu. Muu hulgas on ringkonnakohus andnud vale õigusliku hinnangu tsiviilasjas nr 2-05-14486 tehtud kohtulahendi õigusjõule. Ringkonnakohus kohaldas valesti KrtS § 40 lg-t 3, kui leidis, et selle alusel on puudutatud isikul õigus keelduda majandamiskulude tasumisest, sest tema tegelik soojusenergia tarbimine on piiratud üksnes üldkasutatavate ruumide kütmisega.

10. Puudutatud isik vaidleb määruskaebusele vastu ning palub selle jätta rahuldamata ja ringkonnakohtu määruse muutmata.

KOLLEEGIUMI SEISUKOHT

11. Kolleegium leiab, et ringkonnakohtu määrus tuleb TsMS § 701 lg 3, § 695 ja § 692 lg 1 p 1 alusel materiaaõiguse normi väära kohaldamise tõttu tühistada. Kolleegium jätab TsMS § 691 p 5 alusel jõusse maakohu määruse resolutsiooni, muutes määruse õiguslikke põhjendusi. Avaldaja määruskaebus rahuldatakse.

12. Avaldaja on esitanud puudutatud isiku vastu nõude majandamiskulude (tarbitud soojusenergia) eest tasumiseks vastavalt perioodil 7. november 2017 kuni 7. august 2020 puudutatud isikule esitatud arvetele. Seejuures on avaldaja arvestanud puudutatud isiku soojusenergia tarbimist erinevalt kahel perioodil:

- 1) ajavahemiku 7. november 2017 kuni 9. juuni 2019 (esimene periood) eest nõuab avaldaja puudutatud isikult tarbitud soojusenergia kulude hüvitamist 30% ulatuses vastavalt tegelikule tarbimisele;
- 2) ajavahemiku 7. august 2019 kuni 7. august 2020 (teine periood) eest nõuab avaldaja puudutatud isikult tarbitud soojusenergia kulude hüvitamist 50% ulatuses korteriomandi ruutmeetri kohta.

Menetlusosalised ei vaidle selle üle, et puudutatud isik on avaldajale tasunud mõlemal perioodil soojusenergia kulude eest 18% ulatuses.

13. Pooled vaidlevad kassatsiooniastmes jätkuvalt selle üle, kas avaldajal on õigus nõuda puudutatud isikult soojusenergia kulude hüvitamist arvetel märgitud ulatuses.

Kolleegium käsitleb esmalt avaldaja nõuet esimese perioodi (I) ja seejärel teise perioodi kohta (II). Seejärel teeb kolleegium menetluslikud otsustused (III).

I

14. Esimesel perioodil on avaldaja esitanud puudutatud isikule majandamiskulude eest arveid, millel on puudutatud isiku soojusenergia kulu vähendatud 30%-ni, mis vastas viimase tegelikule soojusenergia tarbimisele. Erinevalt maakohust jättis ringkonnakohus avalduse selles osas rahuldamata, kuna avaldaja ei ole tõendanud, milline oli puudutatud isiku tegelik soojusenergia tarbimine vaidlusalusel ajal. Kolleegium ringkonnakohtu seisukohaga ei nõustu.

15. Esmalt märgib kolleegium, et arvestades perioodi, mille eest on puudutatud isikult soojusenergia kulusid nõutud, kohaldub avaldaja nõudele kuni 31. detsembrini 2017 tekkinud kulude osas korteriühistuseadus (KÜS) ning hiljem tekkinud kulude osas KrtS. KÜS § 15¹ lg 1 kohaselt jaotatakse korteriühistu majandamiskulud korteriomanike vahel nende eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti. Alates KrtS-i jõustumisest jaotatakse majandamiskulud vastavalt korteriomaniku kaasomandi osa suurusele (KrtS § 40 lg 1), millest võib erandina kõrvale kalduda korteriühistu põhikirjas (KrtS § 40 lg 2).

16. Kolleegium leiab, et kohtud on asja lahendamisel jätnud tähelepanuta, et korteriühistu varasem põhikiri on vastuolus seadusega osas, milles see sätestas seadusest erineva majandamiskulude jaotuse.

16.1. Kuna KÜS § 15¹ lg 1 võimaldab korteriühistu põhikirjaga pindalapõhisest arvestusest kõrvale kalduda, peab selleks, et jagada majandamiskulud korteriomanike vahel teisiti, olema korteriühistu põhikirjas konkreetselt sätestatud, missugused kulutused jaotatakse erinevalt seaduses sätestatust ning milline on nende kulude arvestuse viis (vt RKTko 25.05.2011 3-2-1-28-11, p 11). Kolleegium jääb selle seisukoha juurde ning leiab, et see on asjakohane ka praegu kehtiva KrtS § 40 lg 2 kohaldamisel.

Kui põhikirjas on ette nähtud kulude jaotus vastavalt tegelikule tarbimisele, siis tuleb põhikirjas ette näha ka see, kuidas tehakse tegelik tarbimine kindlaks (nt mõõteseadmete abil).

16.2. Maakohus on tuvastanud, et enne 15. mail 2019 vastu võetud põhikirja kehtis korteriühistu põhikiri, mis nägi punktis 22.6 muu hulgas ette, et kommunaalteenuste eest tuleb tasuda kooskõlas tegeliku tarbimisega (maakohtu määruse p 140). Kolleegiumi hinnangul on selline põhikirja punkt vastuolus seadusega, kuna sellest ei nähtu majandamiskulude arvestuse viisi. KÜS § 1 lg 2 ja § 4 lg 2 kohaselt laieneb korteriühistule mittetulundusühingute seaduse § 7 lg 2, mille kohaselt võib põhikirjaga ette näha ka muid tingimusi, mis ei ole seadusega vastuolus. Kui põhikirja säte on vastuolus seaduses sätestatuga, kohaldatakse seaduses sätestatut. Sama põhimõtte tuleneb ka praegu kehtiva KrtS § 17 lg-st 2.

16.3. Eeltoodust tulenevalt kohaldub avaldaja nõudele esimese perioodi osas kuni 31. detsembrini 2017 arvestatud majandamiskuludele KÜS § 15¹ lg-st 1 tulenev eluruumi pindala põhine arvestus ning alates 1. jaanuarist 2018 arvestatud majandamiskuludele KrtS § 40 lg-st 1 tulenev kaasomandi osa suuruse põhine arvestus. Seega ei olnud asja lahendamiseks vaja välja selgitada, milline oli puudutatud isiku tegelik soojusenergia tarbimine vaidlusalusel perioodil.

17. Vaatamata korteriühistu varasemale põhikirjale, mille järgi pidid majandamiskulud korteriomanike vahel jagunema vastavalt nende tegelikule tarbimisele, ei ole ka avaldaja puudutatud isiku soojusenergia kulusid selliselt arvestanud. Avaldaja on esitanud puudutatud isikule esimesel perioodil arveid, millel on puudutatud isiku korteriomandi soojusenergia kulu arvestatud tema eluruumi pindalast lähtuvalt, mida on üksnes vähendatud 30%-ni. Asjas ei ole tuginetud sellele, et puudutatud isiku eluruumi üldpinna ja kaasomandi mõttelise osa suurus ei oleks vastavuses. Seega on avaldaja nõudnud puudutatud isikult esimese perioodi eest nii KÜS § 15¹ lg 1 kui ka KrtS § 40 lg 1 alusel soojusenergia kulude hüvitamist vähem (30% ulatuses), kui tal oluks selleks õigus.

18. Kokkuvõttes on maakohus avalduse esimese perioodi osas õigesti rahuldanud ning ringkonnakohus on maakohtu määruse selles osas põhjendamatult tühistanud ja jätnud avalduse rahuldamata.

II

19. Teisel perioodil on avaldaja esitanud puudutatud isikule majandamiskulude eest arveid, millel on soojusenergia kulusid vähendatud 50%-ni puudutatud isiku eriomandi pindala kohta. Kulude jaotuse aluseks on korteriühistu alates 15. maist 2019 kehtiv põhikiri, mille p 3.9.6.1 kohaselt tuleb kütte eest tasuda eelmisel kuul tarbitud soojuse kohta tarnija esitatud arve alusel. Kulud on välja arvatud korteriomandi 1 m² kohta. Ühtsest küttesüsteemist lahti ühendatud korterite omanikel on kohustus tasuda soojusenergia eest 50% ulatuses korteriomandi 1 m² kohta (maakohtu määruse p 136). Kolleegium nõustub kohtutega, et selline põhikirja punkt ei ole tühine ega vastuolus seadusega, ning järgib selles osas ringkonnakohtu määruse põhjendusi (TsMS § 689 lg 5).

20. Erinevalt maakohtust leidis ringkonnakohus, et teise perioodi nõude osas on kohaldatav KrtS § 40 lg 3, mille kohaselt korteriomanik võib keelduda kandmast kulusid, millega ta ei ole nõustunud, kui nende kandmise nõudmine temalt oleks vastuolus hea usu põhimõttega. Ringkonnakohtu hinnangul teeb kulu kandmise praegusel juhul hea usu põhimõtte vastaseks see, et kohtu tuvastatud asjaoludel ei tarbinud puudutatud isik soojusenergiat rohkem kui 18%. Kolleegium sellise järeldusega ei nõustu.

21. Maja ühiskommunikatsioonid kuuluvad eelduslikult kaasomandi koosseisu ja kõigile korteriomanikest kaasomanikele (KrtS § 4 lg-d 3 ja 4; RKTko 24.10.2018 2-17-7999/68, p 13.4).

Selliseks kaasomandi koosseisu kuuluvaks ühiskommunikatsiooniks on ka korterelamu ühine küttesüsteem (vt RKTKo 13.02.2012 3-2-1-116-11, p 27; RKTKo 11.05.2005 3-2-1-38-05, p 13). Korteriomandite kaasomandi osa valitsevad korteriomanikud KrtS § 34 lg 2 kohaselt korteriühistu kaudu. KrtS § 41 lg 1 kohaselt koostab korteriühistu juhatus korteriühistu majandusaastaks majanduskava, mille kehtestab korteriomanike üldkoosolek (KrtS § 41 lg 3). KrtS § 40 lg 1 järgi teevad korteriomanikud majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. Eelnevast kulude jaotamise põhimõttest võivad korteriomanikud erandina kõrvale kalduda KrtS § 40 lg 2 alusel. Seega on ühise küttesüsteemiga seotud kulud üldjuhul korteriomanike ühised kulud elamu majandamisel ning neid tuleb kanda kõigil korteriomanikel ühiselt.

22. Eelnevast tulenevalt ei ole õige ringkonnakohtu seisukoht, et puudutatud isik on kohustatud kandma elamu soojusenergia kulusid üksnes tema tegeliku tarbimise ulatuses. Vastavat erisust korteriühistu põhikiri ette ei näe (KrtS § 40 lg 2). Praegu on põhikirjaga määratud KrtS § 40 lg-st 1 erinevalt, et soojusenergia kulud jaotatakse korteriomanike vahel nende kaasomandi osa suuruse asemel lähtuvalt eriomandi suurusest. Seejuures on põhikirjaga sätestatud neile korteriomanikele (sh puudutatud isikule) 50%-line soodustus, kes on elamu ühisest küttesüsteemist lahti ühendatud.

23. Kolleegium märgib siinkohal, et kui korteriomanik või tema õiguseellane on otsustanud enda eriomandi elamu ühisest küttesüsteemist lahti ühendada, ei vabasta see teda või tema õigusjärglast elamu soojusenergia kulude kandmisest ning asjaolu, et korteriomaniku isiklik soojusenergia tarbimine seetõttu väheneb, ei muuda olukorda hea usu põhimõtte vastaseks (VÕS § 6). Mh ei tulene hea usu põhimõttest teistele korteriomanikele kohustust teha kõnealusele korteriomanikule erisusi elamu soojusenergia kulude kandmisel, kuid soovi korral võivad nad seda siiski teha.

24. Kokkuvõtvalt on ringkonnakohus ekslikult kohaldanud KrtS § 40 lg-t 3 ja leidnud, et puudutatud isikult teise perioodi eest soojusenergia kulude nõudmine 18% ületavas osas on hea usu põhimõttega vastuolus. Kolleegiumi hinnangul on maakohus selles osas leidnud õigesti, et uue põhikirja järgi tuleb puudutatud isikul tasuta soojusenergia eest sõltumata tegeliku tarbimise mahust ehk vastavalt 50%-le tema eriomandi pindala suurusest. Ringkonnakohus on ka selles osas põhjendamatult maakohtu määruse tühistanud ja jätnud avalduse rahuldamata.

III

25. Kuna avaldaja määruskaebus rahuldatakse, ringkonnakohtu määrus tühistatakse ja kolleegium jätab jõusse maakohtu määruse, millega avaldaja avaldus rahuldati, tuleb apellatsiooni- ja kassatsiooniastme menetluskulud jätta TsMS § 172 lg 1 teise lause alusel puudutatud isiku kanda.

26. Maakohus jättis avalduse rahuldamise tõttu menetluskulud TsMS § 172 lg 1 teise lause järgi puudutatud isiku kanda ja määras kindlaks ka avaldaja menetluskulud. Ringkonnakohus tühistas maakohtu määruse ja jättis avalduse rahuldamata, mistõttu ta apellatsiooniastme menetluskulud kindlaks ei määranud. Kuivõrd maakohus on oma määrukses avaldaja menetluskulud kindlaks määranud, määrab kolleegium kooskõlas TsMS § 174 lg-s 3 sätestatuga kindlaks avaldaja apellatsiooni- ja kassatsiooniastmes kantud menetluskulude rahalise suuruse.

27. Ringkonnakohtule esitatud menetluskulude nimekirja kohaselt on lepinguline esindaja osutanud avaldajale apellatsiooniastmes õigusabi 14 tundi 6 minutit (määruskaebusele vastuse koostamine ja sellega seotud toimingud) tunnihinnaga 132 eurot, millele lisandub käibemaks. Kokku palub avaldaja puudutatud isikult välja mõista apellatsiooniastme menetluskulude hüvitamiseks 2233 eurot 44 senti (koos käibemaksuga).

Avaldaja lepingulise esindaja ajakulu apellatsioonikohtus ei ole kolleegiumi hinnangul TsMS § 175 lg 1 mõttes täies ulatuses põhjendatud ega vajalik. Võttes arvesse seda, et tegemist oli tsiviilasja materjalidega kursis olnud vandeadvokaadist esindajaga, ning menetluskulude sisu ja mahtu, on määruskaebuse peale vastuse koostamise ja sellega seotud toimingute põhjendatud ajakulu menetluskulude nimekirjas esitatud 14 tunni 6 minuti asemel 8 tundi. Lepingulise esindaja tunnihind 132 eurot, millele lisandub käibemaks, on kolleegiumi arvates põhjendatud.

28. Riigikohtule esitatud menetluskulude nimekirja kohaselt on lepinguline esindaja osutanud avaldajale kassatsiooniastmes õigusabi 17 tundi 30 minutit (määruskaebuse koostamine ja sellega seotud toimingud) tunnihinnaga 135 eurot, millele lisandub käibemaks. Lisaks on avaldaja menetluskuludeks määruskaebuselt tasunud riigilõiv 70 eurot. Kokku palub avaldaja puudutatud isikult välja mõista kassatsiooniastme menetluskulude hüvitamiseks 2905 eurot (koos käibemaksuga).

Avaldaja lepingulise esindaja ajakulu kassatsioonikohtus ei ole kolleegiumi hinnangul TsMS § 175 lg 1 mõttes täies ulatuses põhjendatud ega vajalik. Võttes arvesse seda, et tegemist oli tsiviilasja materjalidega kursis olnud vandeadvokaadist esindajaga, ning menetluskulude sisu ja mahtu, on määruskaebuse koostamise ja sellega seotud toimingute põhjendatud ajakulu menetluskulude nimekirjas esitatud 17 tunni 30 minuti asemel 12 tundi. Lepingulise esindaja tunnihind 135 eurot, millele lisandub käibemaks, on kolleegiumi arvates põhjendatud.

29. Eeltoodut arvestades on avaldaja põhjendatud ja vajalik menetluskulu apellatsioonistmes 1056 eurot (8×132) ning kassatsiooniastmes 1690 eurot ($12 \times 135 + 70$). Kuna avaldaja ei ole käibemaksukohustuslane, kes saaks käibemaksu tagasi arvestada, tuleb puudutatud isikult mõista välja menetluskulu koos käibemaksuga (TsMS § 174 lg 10), s.o kokku 3281 eurot 20 senti.

Lisaks tuleb TsMS § 177 lg 4 alusel puudutatud isikult avaldaja taotlusel tema kasuks välja mõista hüvitatavatelt menetluskuludelt viivis VÕS § 113 lg 1 teise lause järgi alates Riigikohtu määruse jõustumisest kuni menetluskulude tasumiseni.

(allkirjastatud digitaalselt)