



# KOHTUMÄÄRUS

|  |   |
|--|---|
| <b>Kohus</b>                               | Tartu Ringkonnakohus  |
| <b>Kohtukoosseis</b>                       | Andra Pärsimägi, Triin Uusen-Nacke, Vahur-Peeter Liin   |
| <b>Määruse tegemise aeg ja koht</b>        | 22. aprill 2022, Tartu  |
| <b>Tsiviilasja number</b>                  | 2-20-15513  |
| <b>Tsiviilasi</b>                          | <b>XXXXXX korteriühistu avaldus Arno Jurovilt võlgnevuse väljamõistmiseks</b>   |
| <b>Vaidlustatud kohtulahend</b>            | Tartu Maakohtu 2. juuni 2021. a määrus  |
| <b>Kaebuse esitajad ja kaebuse liigid</b>  | XXXXXX korteriühistu määruskaebus<br>Arno Jurovi määruskaebus   |
| <b>Kohtuistungi toimumise aeg</b>          | Kirjalik menetlus   |
| <b>Menetlusosalised ja nende esindajad</b> | Määruskaebuse esitaja I/vastutaja II (avaldaja): XXXXXX korteriühistu (registrikood XXXXXXXXX), lepinguline esindaja advokaat Kristina Viznovitš<br>Määruskaebuse esitaja II/vastustaja I (puudutatud isik): Arno Jurov (isikukood XXXXXXXXXXXXX) |

## RESOLUTSIOON

**1. Tühistada Tartu Maakohtu 2. juuni 2021. a määrus välja mõistetud põhivõla suuruse, viivise arvutamise aluseks oleva põhivõla suuruse, menetluskulude jaotuse ja suuruse osas**

ning teha tühistatud osas uus määrus, millega mõista puudutatud isikult avaldaja kasuks välja 1825 eurot 98 senti ja viivis põhivõlalt 1632 eurot 78 senti ning jaotada ja määrata kindlaks menetluskulud proportsionaalselt nõude rahuldamise ulatusega.

2. Rahuldada XXXXXX korteriühistu määruskaebus osaliselt. Arno Jurovi määruskaebus jätta rahuldamata.

3. Lugeda maakohtu määruse resolutsioon tervikuna sõnastatuks järgmiselt:

3.1. Rahuldada XXXXXX korteriühistu avaldus Arno Jurovilt võlgnevuse väljamõistmiseks osaliselt.

3.2. Mõista Arno Jurovilt välja XXXXXX korteriühistu kasuks 1825 eurot 98 senti.

3.3. Mõista Arno Jurovilt välja XXXXXX korteriühistu kasuks viivis arvestatuna põhivõlalt 1632 eurot 78 senti alates 22. oktoobrist 2020 kuni põhivõla täies ulatuses tasumiseni VÕS § 113 lg-s 1 teises lauses sätestatud määras.

3.4. Jätta menetluskulud 76% ulatuses Arno Jurovi kanda ja 24% ulatuses XXXXXX korteriühistu kanda.

3.5. XXXXXX korteriühistu hüvitatavate menetluskulude suurus on 3048 eurot 83 senti ja Arno Jurovi hüvitatavate menetluskulude suurus 12 eurot. Tasaarvestada menetlusosaliste vastastikkused menetluskulude hüvitamise nõuded ja mõista Arno Jurovilt XXXXXX korteriühistu kasuks välja menetluskulude katteks 3036 eurot 83 senti.

3.6. Mõista Arno Jurovilt välja XXXXXX korteriühistu kasuks menetluskuludelt viivis alates määruse jõustumisest kuni kohustuse täitmiseni VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras.

### **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. XXXXXX korteriühistu (avaldaja) esitas 22. oktoobril 2020 Tartu Maakohtule avalduse Arno Jurovi (puudutatud isik) vastu põhivõla 2398 euro 49 senti saamiseks, kahju 193 euro 20 senti hüvitamiseks ja alates hagiavalduse esitamisest kuni põhivõla tasumiseni põhivõlalt võlaõigusseaduse (VÕS) § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras viivise väljamõistmiseks.

Avalduse kohaselt on puudutatud isik korteriomandi XXXXXX omanik ning tal on tekkinud avaldaja ees majandamiskulude võlg kokku 2398 eurot 49 senti. Avaldaja on puudutatud isikule igakuiselt esitanud arveid tarbitud teenuste eest vastavalt põhikirja p-le 3.1.5 ning sõlmitud lepingutele ja nendest tulenevatele maksekohustustele. Arved koosnevad halduskulust, mille moodustab juhatuse esimehe, raamatupidaja ning maja sise- ja välikoristaja palk ning mida tasutakse vastavalt korteriomandi suurusele. Vee ja elektri eest tasutakse vastavalt mõõtja näidule ja tegelikule tarbimisele. Üldelekter jaotatakse korteriomanike vahel vastavalt korteriomandi suurusele. Prügi eest arvutatakse tasu ruutmeetripõhiselt vastavalt tühjenduskordadele. Kütte eest tasutakse vastavalt tegelikule tarbimisele ning jaotatakse

vastavalt iga korteriomaniku korteri suurusele. Remondifond, mis on vastu võetud 1999. a üldkoosolekul ning on tänaseni püsinud muutumatuna, s.o 383 eurot 47 senti kuus, arvutatakse vastavalt korteri suurusele ning ühe ruutmeetri eest tasutakse 0,228 eurot. Ka peakaitse eest tasutakse vastavalt korteriomandi suurusele.

Puudutatud isik on arveid tasunud osaliselt.

Kuna puudutatud isik ei ole võlga tasunud, pidi avaldaja pöörduma õigusabi saamiseks advokaadibüroo LMP poole, millest on avaldajale tekkinud otsene varaline kahju VÕS § 128 lg 3 mõttes 193 eurot 20 senti.

Vastuseks puudutatud isiku vastuväidetele märgib avaldaja, et üldkoosolekud toimuvad iga aasta, kuid neid ei protokollita, majanduskavad kinnitatakse suuliselt. Olenemata majanduskava olemasolust on puudutatud isikul kohustus tasuda vähemalt halduse, prügi, peakaitse, elektri, ütlelektri ning vee eest.

Avaldaja lähtub majandamiskulude jaotuse arvutamisel kinnistusraamatu andmetest, mille kohaselt on kogupind 1680,3 m<sup>2</sup>. Ehitusregistri andmed on valed. Algselt koosnes XXXXXX ühiselamu kahest maja poolest, selle kaheks jaotamisel tekkisid XXXXXX ja XXXXXX. Mingil põhjusel registreeriti korteriomand nr 128, mis asub küll XXXXXX majapooles, XXXXXX poolele. Kuivõrd korter 128 saab oma arved ja teenused KÜ XXXXXX kaudu, lahutab avaldaja kinnistusraamatus nähtavast kogupinnast korteri 128 suuruse 18,3 m<sup>2</sup> ning XXXXXX kogupinnaks jääb 1662 m<sup>2</sup>, mis nähtub ka korteriomanikele esitatavatel arvetel.

Küttekulu arvutamiseks jagatakse küttearve kaugkütte kasutajatega, kaugkütet kasutab 1437,55 m<sup>2</sup>, mitte kogu maja.

**2. Puudutatud isik vaidles avaldusele vastu ja taotles selle rahuldamata jätmist.**

Puudutatud isik on alates 2016. a tasunud osaliselt vaid vee ja elektri eest, sest ta ei ole rahul korteriühistu juhatuse asjaajamisega. Korteriühistu juhatus ja selle esimees Rein Värvi on aastaid teadlikult tegutsenud seadusevastaselt, sh määranud endale ja pereliikmetele töötasu, palganud tööle enda abikaasa ning teinud poegade ja abikaasa osalusel majas remonditöid, mis nõuaks korteriühistu üldkoosoleku otsuseid. Üldkoosolekud on toimunud fiktiivselt aastatel 2008 ja 2011 ning erakorraline üldkoosolek 2016. a. Seega on ka kohtule esitatud majanduskavad võltsitud. Kui pole toimunud üldkoosolekuid, ei saa kinnitada ka majanduskavasid.

Haldustasu ja remondifondi summade nõudmise aluseks olevaid dokumente ei ole esitatud. Jääb ebaselgeks, milliste ruutmeetrite alusel arvutused on tehtud, kas 1680 m<sup>2</sup> (kajastatud juhatuse esimehe aprillis 2016 jagatud teatel), 1662 m<sup>2</sup> (kohtule esitatud) või 1722,20 m<sup>2</sup> (ehitusregistri andmed). Arvestused on valed ja kütte eest on küsitud rohkem raha.

## **MAAKOHTU LAHEND**

**3. Tartu Maakohus rahuldab 2. juuni 2021. a määrusega avalduse osaliselt (resolutsiooni p 1), mõistis puudutatud isikult avaldaja kasuks välja 1259 eurot 67 senti, viivise VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras põhivõlalt 1066 eurot 47 senti alates 22. oktoobrist 2020 kuni selle täieliku tasumiseni (p 3). Riigilõiv jäi puudutatud isiku kanda ning avaldaja lepingulise esindaja kulud võrdsetes osades kummagi poole kanda (p 4), mõistes puudutatud isikult avaldaja kasuks välja menetluskulude katteks 1083 eurot 20 senti (p 5) ning viivise VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras menetluskuludelt määruse jõustumisest kuni kohustuse täitmiseni (p 6).**

Maakohtu määruse põhjenduste kohaselt ei ole tõendatud 2017-2020. a majanduskavade (I kd, tl 44-45 pöördel) kehtestamine üldkoosolekul (korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS) § 20 lg 3, § 41 lg 3), mistõttu ei saa neid võtta majandamiskulude nõude aluseks. Kuigi

avaldaja väitel toimuvad üldkoosolekud iga aasta, ei ole need protokollitud. Avaldaja esitas kohtule 2017. ja 2019. a üldkoosoleku protokollid (IV kd, tl 2, 41), millest nähtuvalt on 2017. a üldkoosolekul kinnitatud 2011. kuni 2016. aastaaruanded ja 2018. a majandustegevus, milleks on teise korruse koridori kapitaalremont (IV kd, tl 2) ja 2019. a üldkoosolekul (IV kd, tl 41) kinnitatud 2017. ja 2018. aastaaruanded ja majanduskava. Seega on majanduskava kehtestatud tagantjärele. Samuti on majanduskavade järgi majandamise periood oktoobrist septembrini, kuigi äriregistri andmetel on selleks kalendriaasta. Samas ei tähenda majanduskava puudumine, et puudutatud isik ei peaks tarbitud teenuste eest tasuma.

Vaidlust ei ole, et puudutatud isikule kuulub korteriomand (pindala 15,7 m<sup>2</sup>) asukohaga XXXXXX ning puudutatud isik on XXXXXX korteriühistu liige. Samuti on puudutatud isik tasunud alates juuli 2016 kuni september 2020 koostatud ja esitatud arvete alusel osaliselt vee ja elektri eest kokku 353 eurot 55 senti (I kd, tl 18-25), mille avaldaja on arvestanud võla katteks vastavalt puudutatud isiku selgitustele. Puudutatud isikul on osaliselt või täielikult tasumata avaldaja esitatud arved ajavahemiku juuli 2016 kuni september 2020 eest kogusummas 2398 eurot 49 senti (I kd, tl 9-17).

Puudutatud isik ei ole väitnud, et ta ei ole tarbinud vett, elektrit, kütet ning kasutanud prügiteenust, seega saab lähtuda avaldaja esitatud kommunaalarve kujunemise arvestusest (II kd, tl 6), mille kohaselt jagatakse prügikulu, küttekulu, peakaitsekulu ja üldelekter korteriomandite üldpinnaga ja saadud summa korrutatakse korteriomandi ruutmeetritega ning vee ja elektri eest tasutakse vastavalt korteriomandi vee- ja elektrimõõtja näidule. Seega tuleb prügikulu, küttekulu, peakaitsekulu ja üldelektri eest tasuda vastavalt korteriomandi suurusele ning vee ja elektri eest tegeliku tarbimise alusel ning arvestamisel lähtuda vaidlusalusel perioodil teenusepakujate esitatud arvetest (II kd, tl 4-209; III kd, tl 1-153).

Kohus nõustus avaldaja põhjendatusega aluseks võetud ruutmeetrite suuruse osas ning kontrollis, et arvetel esitatud arvutused on vastavuses põhikirjas kokkulepitud arvestuse alustega (korteriomandi osa suurusega). Kuigi puudutatud isiku väitel on arvutused ebatäpsed ja valed, sest ei ole aru saada milline ruutmeetrite arv on aluseks võetud, ei ole puudutatud isik toonud esile, milline ruutmeetrite suurus tuleks arvestuse aluseks võtta.

Avaldaja haldus- ja remondifondi maksete nõuetel puudub õiguslik alus, kuivõrd põhikirja p 6.3.9 järgi määrab üldkoosolek kindlaks nii remondifondi kui halduskulu, ent ei ole esitatud tõendeid, millest nähtuks eelnimetatud kulude suurus, jaotus ja tasumise kord. See aga ei tähenda, et puudutatud isik ei peaks kaasomandi eseme valitsemise ega korrashoidu panustama. Korteriühistu juhatusel on võimalus puudused kõrvaldada järgmisel üldkoosolekul.

Kohus arvestas avaldaja juuli 2016 kuni septembri 2020 eest esitatud arvetest maha halduse (2016. a 18,997 eurot kuus, 2017. a 20,787 eurot kuus, 2018. a 22,062 eurot kuus, 2019. a 23,880 eurot kuus ja 2020. a 25,841 eurot kuus) ja remondifondi (3,622 eurot kuus) eest küsitavad summad. Kuivõrd puudutatud isik on osaliselt vee ja elektri eest tasunud, mille avaldaja on jooksvalt maha arvestanud ning see on kajastatud ka tasumisele kuuluvatel arvetel, on avaldajal juuli 2016 kuni septembri 2020 eest esitatud arvete alusel tasumata vee, elektri, prügi, kütte, peakaitse ja üldelektri eest kokku 1066 eurot 47 senti (2398 eurot 49 senti – 1332 eurot 2 senti).

Puudutatud isiku seisukoht, et tal on õigus keelduda kulude kandmisest kuni talle ei ole selgitatud arvetel märgitud summade kujunemist ning esitatud raamatupidamisdokumente, on ebaõige. Asjaolu, et juhatus või selle esimees ei ole puudutatud isiku pöördumistele reageerinud või on seda teinud ebapiisavalt, ei anna õigust KrtS § 40 lg 3 alusel keelduda kulude kandmisest. Tõenditest nähtuvalt on juhatus puudutatud isikule kahel korral vastanud (I kd, tl 73-75). Puudutatud isik saanuks keeldumise korral kasutada KrtS § 45 lg-st 3 tulenevat õigust, mida ta teinud ei ole. Kuivõrd korteriühistu saab rahalisi vahendeid oma kohustuste täitmiseks vaid

ühistu liikmetelt ning olukorras, kus üks ühistu liige otsustab keelduda korteriühistu arvete tasumisest või tasuda neid vastavalt enda äranägemisele, kannatavad teised ühistu liikmed.

Põhikirja p 9.4.3 ja 9.4.8 näevad ette, juhatuse pädevuses on ühistu töötajate töölevõtmine ja raamatupidaja ning teiste palgaliste töötajate ametikoha moodustamine, töölevõtmine ning töötasu määramine. Kuivõrd antud juhul on juhatus kolmeliikmeline ning töölepingute (I kd, tl 69-72) sõlmimisel on avaldajat esindanud teised juhatuse liikmed, ei ole töölepingute sõlmimine juhatusse kuuluva isiku perekonnaliikmetega seaduse või põhikirjaga vastuolus.

Avaldaja taotletud kohtumenetluse eelse õigusabikulu 193,20 euro hüvitamise osas ei ole puudutatud isik vastuväiteid esitanud. Nimetatud kulud on mõistlikud ja põhjendatud.

Avalduse rahuldamise ulatust arvestades pidas kohus tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 172 lg 1 teisest lausest lähtudes õiglaseks jaotada menetluskulud selliselt, et riigilõiv jätta puudutatud isiku kanda ja avaldaja lepingulise esindaja kulud jätta võrdsetes osades avaldaja ja puudutatud isiku kanda.

Kohus pidas avaldaja lepingulise esindaja ajakulu põhjendatuks 18 tunni ja 29 minuti asemel 14,76 tunni ulatuses 2066 eurot 40 senti (tunnihinnaga 140 eurot ilma käibemaksuta). Kohus ei pidanud põhjendatuks kulutusi toimingute eest, mis puudutavad suhtlusi, materjalide edastamist ja kirjavahetust kliendiga, kuna see ei ole eraldi kontrollitav ning tuleb lugeda hõlmatuks dokumendi koostamise ajakuluga. Samuti leidis kohus, et arvestades avalduse sisu ja mahukust, on avalduse koostamise ja täiendamise ajakulu (sh puuduste kõrvaldamiseks) põhjendatud kokku 3 tunni ulatuses ning 3. mai 2021 seisukoha ja menetluskulude nimekirja koostamise ajakulu (milles on enamasti korratud juba varasemat) 2 tunni ulatuses.

## **MÄÄRUSKAEBUSE ESITAJATE TAOTLUSED JA PÕHJENDUSED**

**4.** Avaldaja palub määruskaebuses tühistada maakohtu määruse osaliselt ning teha asjas uue määruse, millega rahuldada avaldaja nõue täies ulatuses (s.o nii põhinõude kui menetluskulude suuruse ja jaotuse osas) või alternatiivselt saata asi tagasi maakohtule uueks otsustamiseks. Menetluskulud jätta puudutatud isiku kanda.

Kohus on tõendeid hinnates jõudnud valele järeldusele ning ei ole oma seisukohta piisavalt selgitanud, mistõttu on lahend üllatuslik.

Väär on kohtu seisukoht, mille kohaselt majanduskava puudumine ei tähenda, et puudutatud isik ei peaks tarbitud teenuse eest tasuma, ent halduskulude nõude aluseks ei piisa asjaolust, et puudutatud isikule on vastavat teenust osutatud. Maakohus on jätnud kohaldamata käsundita asjaajamise sätteid, mis tõi kaasa ebaõige lahendi.

Kohus leidis, et korteriühistu poolt sõlmitud töölepingud on kehtivad ja seaduslikud. Töölepingu seaduse § 28 lg 2 p 2 kohaselt peab tööandja maksma töötajale töö eest töötasu kokkulepitud tingimustel ja ajal. Tööandjaks käesoleval juhul on korteriühistu, st kõik korteriomanikud. Seega on kõigil korteriomanikel kohustus tasuda töötajatele töötasu.

Avaldaja ei nõustu, et kohtule ei ole esitatud tõendeid, millest nähtuks halduskulude suurus ja jaotus. Avaldaja on kohtule esitanud tõendid halduskulu suuruse kohta iga kuu kohta eraldi. Samuti on avaldaja selgitanud iga arve peal eraldi, kuidas jaotatakse halduskulu korteriomanike vahel – vastavalt korteriomandi suurusele.

Väär on kohtu seisukoht, mille kohaselt ei ole tõendatud remondifondi asutamine ja sinna tehtavate maksete suurus. Avaldaja on nentunud, et tal ei ole võimalik esitada 1999. aasta üldkoosoleku protokoll, millega remondifond asutati. Siiski on avaldaja esitanud 2019. aasta üldkoosoleku protokoll, millest nähtub, et remondifondi suurus on jäetud samaks.

Avaldaja ei nõustu ka menetluskulude jaotuse ja kindlaksmääratud suurusega. Kui ringkonnakohus rahuldab avaldaja määruskaebuse, tuleb ka menetluskulud maakohtus TsMS § 162 ja 172 lg 1 alusel jätta puudutatud isiku kanda.

**5.** Puudutatud isik vaidleb avaldaja määruskaebusele vastu ja taotleb selle rahuldamata jätmist. Korterühistu juhatuse liikmele makstava tasu üle otsustamise pädevus on üldkoosolekul. Selle kohta korteriomanike õiguslikult siduv otsus puudub.

Avaldaja on ilmselt teadlikult jätnud tõendamata XXXXXX maja ruutmeetrid, mille alusel kommunaalarve summad arvutatakse.

Kuivõrd korterühistu juhatuse volitused lõpevad kolme aasta jooksul alates ametisse asumise päevast, on ebaõige väide, et puudujäägid saab kõrvaldada järgmisel üldkoosolekul. Korterühistu juhatusel pole enam seaduslikku õigust üldkoosolekut kokku kutsuda.

Korterühistu juhatus rikub hoolsuskohustust. Kõigepealt väitis avaldaja, et toimunud on kaks üldkoosolekut 2017. ja 2019. aastal. Väideti, et saadi kokku, aga koosolekut ei protokollitud. Hiljem on koostatud fiktiivsed protokollid 2016. aastal esitatud üldkoosoleku volitustega (kus puuduvad kuupäevad, millisele üldkoosolekule on volitused esitatud). Ka majanduskavasid ei ole puudutatud isikule varasemalt saadetud.

Avaldaja ei ole tõendanud remondifondi suurust ja selle tasumise korda.

Halduskulu suuruse kohta puuduvad õiguslikult siduvad dokumendid.

**6.** Puudutatud isik palub määruskaebuses tühistada maakohtu määruse osas, millega nõue rahuldati ning määrata puudutatud isikult väljamõistetavaks summaks 1154 eurot 33 senti ilma viivisteta ning menetluskulud maakohtus jätta avaldaja kanda.

Puudutatud isik ei eita osalist kommunaalkulude võlga avaldaja ees, ent ei nõustu väljamõistetud summa suurusega. Ebaselgeks jääb, milliste ruutmeetrite alusel on avaldaja arvutused tehtud.

Ruutmeetri alusel arvutatakse üldelektrit, prügi ja kütet. Kui aluseks võtta ehitusregistrisse kantud 1722,20 m<sup>2</sup>, on ühistu liikmetelt küsitud rohkem raha.

Korterühistu küttearvestused pole õiged ning kütte eest küsitakse rohkem raha. Väidetavalt on kütte arvestamisel aluseks võetud korterid, milles on keskkütte radiaatorid, mistõttu on üldpinnaks 1437,8 m<sup>2</sup> või 1437,85 m<sup>2</sup>, sõltuvalt arvest. On arusaamatu, kuidas saavad sellised numbrid muutuda. Samuti küsitakse siiski ka elektriküttega korteritelt kütte eest raha. Eeltoodut tõendab ühe elektriradiaatorit kasutava majaelaniku kommunaalarve (vt määruskaebuse lisa 8).

Ka peakaitse tasu on ebaõigesti arvestatud. Nimelt arvestab korterühistu peakaitse tasu selliselt, et peakaitsekulu jagatakse korteriomandite üldpinnaga, saadud summa korrutatakse korteriomandi ruutmeetritega, mille summa kajastub kommunaalteenuste arvetel (vt määruskaebuse lisa 2). Võttes aluseks ehitusregistris kajastatud 1722,2 m<sup>2</sup>, tuleb puudutatud isiku korteri peakaitse tasuks 0,411 eurot kuni juulini 2017 (0,526 euro asemel) ning 0,665 eurot alates juulist 2017 (0,689 euro asemel).

Eeltoodut arvesse võttes tuleb avaldaja kasuks välja mõistetud summat 1259 eurot 67 senti vähendada küttearvestuse vahe (98 eurot 44 senti) võrra, prügiarvestuse vahe (3 eurot 8 senti) võrra ning peakaitsetasu (3 eurot 82 senti) võrra. Seega on puudutatud isik nõus tasuma kommunaalvõlgnevust 1154 eurot 33 senti.

Avaldaja menetluskulud on tekkinud avaldaja enda hoolsuskohustuse rikkumisest ning nende puudutatud isiku kanda jätmise pole põhjendatud.

**7.** Avaldaja vaidleb puudutatud isiku määruskaebusele vastu ja taotleb selle rahuldamata jätmist.

Määruskaebus ei vasta TsMS § 631 lg 1 nõuetele.

Puudutatud isiku arvutuskäigud tuleb jätta tähelepanuta, kuna need on valed ning esitatud hilinenult. Puudutatud isik pole hilinemist TsMS § 633 lg 5 ja § 652 lg 4 kohaselt põhjendanud. Avaldaja pole nõus uute asjaolude ja tõendite vastuvõtmisega.

Ka puudutatud isiku seisukoht menetluskulude jaotuse osas on väär. Menetluskulud on tekkinud seetõttu, et puudutatud isik pole oma kohustust avaldaja ees täitnud.

## **RINGKONNAKOHTU PÕHJENDUSED**

**8.** Ringkonnakohus leiab, et maakohtu määrus tuleb tühistada väljamõistetud võla suuruse ja kindlaksmääratud menetluskulude jaotuse ning suuruse osas. Ringkonnakohus teeb tühistatud osas uue määruse, millega mõistab puudutatud isikult avaldaja kasuks välja põhivõla 1825 eurot 98 senti, mille tõttu suureneb ka viivise arvutamise aluseks olev põhivõla suurus, ning jaotab menetluskulud proportsionaalselt nõude rahuldamise ulatusega. Muus osas jääb maakohtu määrus muutmata. Avaldaja määruskaebus rahuldatakse osaliselt. Puudutatud isiku määruskaebus jääb rahuldamata.

**9.** Ringkonnakohus kontrollib TsMS § 659 ja § 651 lg 1 koosmõjus maakohtu määruse õigsust osas, mille peale on edasi kaevatud. Avaldaja palub määruskaebuses tühistada maakohtu määruse osaliselt ja teha selles osas uue määruse, millega rahuldada avaldaja nõue täies ulatuses (s.o nii põhinõude kui menetluskulude jaotuse ja suuruse osas). Puudutatud isik palub määruskaebuses tühistada maakohtu määruse osaliselt ja teha selles osas uue määruse, millega määrata puudutatud isikult väljamõistetavaks summaks 1154 eurot 33 senti ilma viivisteta.

Ringkonnakohus ei kontrolli maakohtu määruse põhjendatust osas, mille peale ei ole määruskaebust esitatud, st osas, milles puudutatud isikult mõisteti välja põhivõlg 1154 eurot 33 senti.

**10.** Avaldaja on esitanud puudutatud isiku vastu nõude majandamiskulude tasumiseks ajavahemiku 2016. a juuni kuni 2020. a september eest. Avaldaja on korteriühistu ja puudutatud isik on avaldaja liige. Ringkonnakohus selgitab esmalt avaldaja nõude õiguslikku alust.

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.

**10.1** Enne 1. jaanuarit 2018 tekkinud majandamiskulude nõude aluseks saab olla eelkõige sel ajal kehtinud korteriühistuseaduse (KÜS) § 15<sup>1</sup> 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 § 15<sup>1</sup> 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 p 3.15, mille kohaselt on ühistu liige kohustatud tasuma tähtaegselt osa- ja sihtotstarbelised maksed, ühistu tegevuse kulude katteks, samuti tasuma kõik korteriomandi mõttelistel osadel lasuvad maksud ja kandma avalik-õiguslikud reaalkoormatised võrdselt temale kuuluva mõttelise osa suurusega.

**10.2** 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 sätestatust 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.

Ringkonnakohus leiab, et arvestades seda, et korteriühistu eesmärgiks on majandada korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanike ühistes huvides, on korteriühistel õigus ka olukorras, kus korteriomanikud ei ole majanduskava vastu võtnud, esitada enda nimel AÕS § 75 lg-st 1 tuleneva nõude korteriomaniku vastu ühise asja alalhoidmise, valdamise ja kasutamisega seotud kahju ja kulutuste hüvitamiseks. Vastupidine seisukoht tooks kaasa selle, et ainsaks lahenduseks olukorrale, kus majanduskava ei ole vastu võetud, oleks korteriühistu pankrot, mida ei saa pidada mõistlikuks tulemuseks, mida seadusandja oleks KrtS-i vastuvõtmisel soovinud. AÕS § 75 lg 1 järgi saab aga nõuda üksnes tegelike kulude hüvitamist, mitte aga koguda vahendeid tuleviku tarbeks (nt remondifondi maksed).

**11.** Ringkonnakohus võtab esmalt seisukoha avaldaja määruskaebuse osas.

**11.1** Avaldaja vaidlustab määruskaebuses seda, et maakohus jättis puudutatud isikult avaldaja kasuks välja mõistmata haldus- ja remondifondi maksed (kokku 1332 eurot 2 senti).

Maakohus leidis, et haldus- ja remondifondi maksete nõuetel puudub õiguslik alus, kuna esitatud ei ole tõendeid, millest nähtuks eelnimetatud kulude suurus, jaotus ja tasumise kord.

Avaldaja on menetluses korduvalt kinnitanud, et remondifondi suurus (s.o kokku 383 eurot 47 senti kuus), jaotus (korteri ruutmeetrite järgi) ja selle tasumise kord on vastu võetud 1999. a üldkoosolekul (I kd, tl 81), kuid vastav otsus ei ole tänaseni säilinud (IV kd, tl 87, 88). Avaldaja on esitanud korteriühistu 2017. a kuni 2020. a majanduskavad, millest nähtub, et remondifondi suurus on aastate lõikes olnud sama, s.o kokku 383 eurot 47 senti kuus ning remondifondi arvestatakse korteri ruutmeetrite järgi. Sealhulgas on avaldaja esitanud 18. septembri 2019. a üldkoosoleku protokoll (IV kd, tl 41), millega on kinnitatud 2017. a ja 2018. a majanduskava ning otsustati mitte tõsta remondifondi suurust (s.o 383 eurot 47 senti). Avaldaja on märkinud, et muid kirjalikke dokumente pole tal esitada, kuna korteriühistu koosolekud on toimunud suulises vormis.

**11.2** Ringkonnakohus nõustub maakohtuga, et avaldaja ei ole tõendanud, et korteriühistu üldkoosolekul oleks haldus- ja remondifondi maksete suurust kindlaksmääravad otsused vastu võetud. Avaldaja on esitanud küll 2017. a kuni 2020. a majanduskavad, millest nähtub majandamiskulude, sh haldus- ja remondifondi maksete suurus, kuid üksnes 2017. a ja 2018. a majanduskavade vastuvõtmise kohta on esitatud majanduskavasid kinnitav korteriühistu üldkoosoleku protokoll (18. septembri 2019. a üldkoosoleku protokoll; IV kd, tl 41).

Kuna 2019. a ja 2020. a majanduskavade kinnitamise kohta pole avaldaja korteriühistu üldkoosoleku otsuste protokoll (18. septembri 2019. a üldkoosoleku protokoll; IV kd, tl 41) esitanud, siis pole avaldaja tõendanud 2019. a ja 2020. a majanduskavade vastuvõtmist.



**11.3** Puudutatud isik on esitanud vastuväite, et 18. septembri 2019. a üldkoosoleku kokkukutsumisel rikuti koosoleku kokkukutsumise korda (KrtS § 20 lg 4). Ringkonnakohus leiab, et see vastuväide on põhjendatud. KrtS § 29 lg 1 kohaselt toob üldkoosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine kaasa üldkoosoleku otsuse tühisuse.

KrtS § 20 lg 4 kohaselt, kui korteriomanik on teatanud korteriühistule oma elektronposti aadressi, tuleb korteriomanike üldkoosoleku teade ja KrtS § 20 lg-s 3 nimetatud dokumendid saata sellel aadressil. Avaldaja märkis vastuses ringkonnakohtule, et 18. septembri 2019. a üldkoosoleku kokkukutsumise teade riputati üles trepikoja sissekäigu juurde nähtavale kohale ja igale korrusele (kokku 6 teadet). Avaldaja märkis, et teadet ei saadetud korteriomanike e-posti aadressile, kuna korteriühistule ei olnud teada kõigi korteriomanike e-posti aadressid ning korteriomanikud (sh ka puudutatud isik) olid avaldanud korteriühistu esimehele, et nad ei soovi teateid e-postile saada.

Ringkonnakohus leiab, et avaldaja ei ole tõendanud, et puudutatud isik on avaldanud, et ta ei soovi teateid e-postile saada. Puudutatud isik on juba vastuses avaldusele (I kd, tl 89 pöördel ja 90) tuginenud sellele, et ta on teatanud avaldajale enda e-posti aadressi, kuhu ta soovis saada teavet avaldaja tegevuse kohta. Puudutatud isik esitas ringkonnakohtule seisukoha ja tõendi, et ta on 1. jaanuaril 2018 saatnud korteriühistu ametlikule e-posti aadressile sirle25@hot.ee kirja, milles ta palub edaspidi saata kõik korteriühistuga puudutav info ja arved e-posti aadressile XXXXXXXX (IV kd, tl 126). Tsiviilasjas esitatud materjalidest nähtub, et puudutatud isik on esitanud korteriühistule aruandluse nõudeid, milles on palunud vastata kirjalikult e-posti aadressile XXXXXXXX. Sealhulgas on tsiviilasja toimikus tõendid selle kohta, et avaldaja ja puudutatud isik on suhelnud korduvalt e-posti teel (IV kd, tl 114-139).

**11.4** Ringkonnakohus ei nõustu avaldajaga, et e-posti aadress sirle25@hot.ee ei ole korteriühistu ametlik e-posti aadress. Äriregistri andmete kohaselt on korteriühistu asutamisest alates kuni käesoleva ajani korteriühistu e-posti aadressina registreeritud sirle25@hot.ee. Kuigi tegemist on informatiivse kandega, peab avaldaja arvestama, et olukorras, kus ta on e-posti aadressi enda kontaktandmetesse lasknud märkida, peab ta korraldama ka sellele saadetud kirjade endani jõudmise.

**11.5** Eelnevast tuleneb, et korteriühistule oli puudutatud isiku e-posti aadress teada, sh oli puudutatud isik edastanud korteriühistule selge tahteavalduse teadete ja materjalide edastamiseks e-posti aadressile ning puudutatud isik võis mõistlikult eeldada, et seda kasutatakse talle teabe edastamiseks. Seega rikkus korteriühistu KrtS § 20 lg-t 4, kui ei saatnud vaidlusaluse koosoleku teadet ega materjale avaldajale e-kirjaga.

Ringkonnakohtu hinnangul ei ole KrtS § 20 lg 4 nõude eiramine alati oluliseks puuduseks koosoleku kokkukutsumisel. Rikkumise olulisuse määramisel on esmatähtis hinnata, kas puudutatud isik sai üldkoosolekust õigeaegselt tegelikult teada ja kas tal oli võimalik koosolekul arutamisele tulevates küsimustes ette valmistuda. Need tingimused võivad olla täidetud ka siis, kui e-posti teel teavitamist ei toimunud.

Ringkonnakohus leiab, et praeguses asjas on KrtS § 20 lg 4 rikkumine siiski koosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine. Puudutatud isik ega tema volitatud esindaja ei osalenud 18. septembri 2019. a üldkoosolekul. Avaldaja ei ole tõendanud, et puudutatud isik oli tegelikult üldkoosoleku toimumisest teadlik ning tal oli võimalus üldkoosoleku materjalidega tutvuda. Ainuüksi see, et avaldaja riputas teate üldkoosoleku toimumise kohta trepikodadesse, ei tõenda, et puudutatud isik sai koosolekust õigeaegselt teada. Puudutatud isik on avaldanud, et korteris ei ela tema, vaid tema isa. Tsiviilasja toimikus puuduvad tõendid, millest nähtuks, et puudutatud isik oli üldkoosolekust teadlik.

Järelikult on KrtS § 20 lg 4 rikkumine oluline ja toob kaasa vaidlusalusel koosolekul vastu võetud otsuste tühisuse, st otsus, millega kinnitati 2017. a ja 2018. a majanduskavad, on KrtS § 29 lg 1 järgi tühine.

**11.6** Ringkonnakohus märgib vastuseks avaldaja määruskaebuse väidetele, et remondifondi maksed ei ole oma olemuselt teenus, mida korteriomanikele osutatakse, vaid korteriühistu kogutav sihtotstarbeline makse. Seega ei ole võimalik selle nõude rahuldamine lähtudes korteriühistu tegelikult kantud kuludest korteriomanikele teenuse osutamisel, vaid remondifondi moodustamine eeldab alati vastavat üldkoosoleku otsust. Maakohus on jätnud avalduse remondifondi maksete nõudes õigesti rahuldamata.

**11.7** Haldusteenuse kuluks on avaldaja määruskaebuse kohaselt juhatuse liikme Rein Värvi ja Sirle Värvi (majahoidja, koristaja ja raamatupidaja) töötasu.

KrtS § 24 lg 1 ja MTÜS § 28<sup>1</sup> lg 1 kohaselt määratakse juhatuse liikme tasu suurus kindlaks üldkoosoleku otsusega. Seega olukorras, kus avaldaja ei ole esitanud vastavasisulisi üldkoosoleku otsuseid, ei ole tõendatud, et juhatuse liikme tasu maksmiseks olnuks avaldajal õiguslik alus. Seega ei saa selle hüvitamist ka puudutatud isikult nõuda.

Ringkonnakohus leiab, et avaldaja määruskaebuse väited on põhjendatud osas, milles avaldaja nõuab puudutatud isikult haldusteenuse kulu hüvitamist katmaks S. Värville makstud töötasu. Avaldaja on esitanud kohtule S. Värviga sõlmitud töölepingud (I kd, tl 69, 70 ja 72). Neist nähtub, et S. Värvi tööülesanneteks on koristustööd maja sees ja väljas ning raamatupidamine. Ringkonnakohtu hinnangul on korteriomanike kaasomandis oleva maja ja kinnisasja koristamiseks ning maja haldava korteriühistu raamatupidamiseks tehtud kulud majandamiskuludeks KÜS § 15<sup>1</sup> lg 1 järgi ning samuti ühise asja valdamise ja kasutamisega seotud kuluks AÕS § 75 lg 1 mõttes. Seega saab avaldaja nõuda puudutatud isikult kuludest tema kanda jääva osa katmist.

Esitatud töölepingute järgi oli töötasuks kokku kahekordne miinimumpalk. Avaldaja on esitanud kulude suuruse tõendamiseks maksudeklaratsioonid, millest nähtub, et S. Värvi töötasuks koos maksudega kulus 2016. a-l 1143 eurot 80 senti kuus (nt II kd, tl 9) 2017. a-l 1250 eurot 20 senti kuus, 2018. a-l 1330 eurot kuus (nt II kd, tl 183), 2019. a-l 1436 eurot 40 senti kuus (nt III kd, tl 7) ning 2020. a-l 1553 eurot 44 senti kuus (nt III kd, tl 119). Seega avaldaja nõude aluseks oleva ajavahemiku 2016. a juuni kuni 2020. a september kogukulu oli 70 186 eurot 76 senti ( $1143,8 \times 7 + 1250,2 \times 12 + 1330 \times 12 + 1436,4 \times 12 + 1553,44 \times 9$ ). Kinnistusraamatu kohaselt kuulub puudutatud isikule 157/16862 suurune mõtteline osa kinnisasjast. Seega vastutab ta nii avaldaja põhikirja p 3.15 kui ka AÕS § 75 lg 1 kohaselt samas proportsioonis korteriühistu majandamiskulude kandmise eest. Seega on maakohus jätnud põhjendamata avaldaja nõude 653 euro 50 senti ulatuses rahuldamata.

**12.** Järgmisena võtab ringkonnakohus seisukoha puudutatud isiku määruskaebuse osas.

**12.1.** Puudutatud isiku määruskaebuse kohaselt on avaldaja ebaõigesti arvestanud kütte, prügi ja peakaitse kulude tasu, kuna on kulude jaotamisel võtnud aluseks kortermaja vale üldpinna. Puudutatud isik esitas määruskaebuses oma arvestused vaidlusaluste majandamiskulude suuruse kohta.

Ringkonnakohus ei nõustu avaldaja seisukohaga selles, et puudutatud isiku arvutuskäik ja sellekohased väited tuleb jätta tähelepanuta, kuna tegemist on uute tõenditega ning need on esitatud hilinenult.

Ringkonnakohus märgib, et praegusel juhul on tegemist hagita asjaga (TsMS § 475 lg 1 p 13), kus kohalduvad hagita menetluse põhimõtted, sh uurimisprintsiipt (TsMS § 5 lg 3 esimene lause, § 477 lg-d 5 ja 7). Hagita asjas selgitab kohus ise asjaolud ja kogub selleks vajalikud tõendid. TsMS § 662 lg 3 kohaselt saab uusi tõendeid ja asjaolusid esitada ka määruskaebuses.

**12.2** Puudutatud isik on vastuses määruskaebusele esitanud vastuväite, et avaldaja ei ole tõendanud XXXXXX maja ruutmeetrite suurust ja seda, kas majandamiskulude arved on koostatud õigete ruutmeetrite suuruse järgi.

Avaldaja esitatud arvetest ja majanduskavadest nähtub, et avaldaja on arvestanud kogu maja ruutmeetrite suuruseks 1662. Avaldaja on selgitanud, et majandamiskulude jaotuse arvutamisel on arvestatud kinnistusraamatu andmeid, mille kohaselt on XXXXXX kortermaja kogupind 1680,3 m<sup>2</sup>, millest avaldaja on maha arvestanud korteri nr 128 suuruse (18,3 m<sup>2</sup>), kuna vastav korter saab oma arved ja teenused KÜ XXXXXX kaudu.

Ringkonnakohtu hinnangul tuleb majandamiskulude jagamisel lähtuda kinnistusraamatus olevatest andmetest. KrtS § 40 lg 1 kohaselt teevad korteriomanikud majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. Sama jaotuspõhimõtte tuleneb ka AÕS § 75 lg-st 1. Ka avaldaja põhikirja p 3.15 kohaselt jaotatakse korteriühistu majandamiskulud vastavalt korteriomanike kaasomandite suurusele. Järelikult tuleb majandamiskulud jagada korteriomanike vahel lähtudes kaasomandi suurusest, mille kohta on andmed toodud kinnistusraamatus. Sellest tulenevalt ei ole oluline see, kui suur on maja üldpind, vaid olulised on korteriomanike kaasomandi osade suurused. Kinnistusraamatu kohaselt kuulub puudutatud isikule 157/16862 suurune mõtteline osa kinnisasjast. Seega vastutab ta samas proportsioonis korteriühistu majandamiskulude kandmise eest.

Ringkonnakohus leiab, et avaldaja on jätnud majandamiskulude jaotamisel põhjendamatult arvestamata korteriomandiga nr 128. Kinnistusraamatu andmete järgi kuulub korteriomand nr 128 XXXXXX kinnisasja koosseisu ning sellega tuleb majandamiskulude jagamisel arvestada. Kui avaldaja leiab, et korteriomand nr 128 ei kuulu tegelikult XXXXXX kinnisasja koosseisu, siis tuleb avaldajal võtta ette samme kinnistusraamatu andmete muutmiseks.

**12.3** Eeltoodust tulenevalt on maakohus lähtunud ekslikult avaldaja esitatud ruutmeetripõhisest majandamiskulude jaotusest, mis tingib maakohu määruse osalise tühistamise. Ringkonnakohus teeb selles osas uue määruse, milles lähtub hageja nõude rahuldamisest kütte, prügi ja peakaitse kulu osas puudutatud isiku kaasomandi osa suurusest 157/16862.

**12.4** Ringkonnakohtu arvutuste (KÜ-le esitatud arve alusel teenuse kogumaksumus×157/16862) kohaselt on puudutatud isik peakaitse tasu eest võlgu kokku 32 eurot 73 senti ((3 kuud × 0,51) + (9 kuud × 0,52) + (39 kuud × 0,68)). Avaldaja esitatud kommunaalteenuste arвете kohaselt on puudutatud isiku peakaitse tasu võlg 33 eurot 17 senti ((3 kuud × 0,52) + (9 kuud × 0,526) + (39 kuud × 0,689)). Sellest järeldub, et avaldaja on peakaitse tasu eest küsinud rohkem 44 senti (33 eurot 17 senti – 32 eurot 73 senti), mille väljamõistmise osas tuleb maakohu määrus tühistada ja avaldaja nõue rahuldamata jätta.

**12.5** Ringkonnakohtu arvutuste (vt tabel allpool) kohaselt on puudutatud isik prügiveo teenuse eest võlgu 95 eurot 94 senti.

| Arve     | Prügi-teenuse maksumus kokku | KÜ-le esitatud arve alusel prügiteenuse maksumus × 157/16862 |           |        |      |
|----------|------------------------------|--|-----------|--------|------|
|          |                              |  | Jaan 19   | 208,18 | 1,94 |
| Aug 16   | 153,07                       | 1,43   | Veebr 19  | 207,78 | 1,93 |
| Sept 16  | 191,34                       | 1,78   | Märts 19  | 260,22 | 2,42 |
| Okt 16   | 171,07                       | 1,59   | Aprill 19 | 208,18 | 1,94 |
| Nov 16   | 133,44                       | 1,24   | Mai 19    | 260,22 | 2,42 |
| Dets 16  | 166,80                       | 1,55   | Juuni 19  | 207,78 | 1,93 |
| Jaan 17  | 133,44                       | 1,24   | Juuli 19  | 208,18 | 1,94 |
| Veebr 17 | 133,44                       | 1,24   | August 19 | 259,82 | 2,42 |

|           |        |      |           |        |       |
|-----------|--------|------|-----------|--------|-------|
| Märts 17  | 166,80 | 1,55 | Sept 19   | 208,18 | 1,94  |
| Aprill 17 | 133,44 | 1,24 | Okt 19    | 208,57 | 1,94  |
| Mai 17    | 182,64 | 1,70 | Nov 19    | 267,58 | 2,49  |
| Juuni 17  | 239,04 | 2,23 | Dets 19   | 208,18 | 1,94  |
| Juuli 17  | 191,23 | 1,78 | Jaan 20   | 266,22 | 2,48  |
| Aug 17    | 191,65 | 1,78 | Veebr 20  | 208,18 | 1,94  |
| Sept 17   | 239,84 | 2,23 | Märts 20  | 208,18 | 1,94  |
| Okt 17    | 192,02 | 1,79 | Aprill 20 | 208,57 | 1,94  |
| Nov 17    | 192,82 | 1,80 | Mai 20    | 259,82 | 2,42  |
| Dets 17   | 241,02 | 2,24 | Juuni 20  | 207,78 | 1,93  |
| Jaan 18   | 192,82 | 1,80 | Juuli 20  | 260,22 | 2,42  |
| Veebr 18  | 192,82 | 1,80 | Aug 20    | 208,18 | 1,94  |
| Märts 18  | 241,02 | 2,24 | Sept 20   | 208,18 | 1,94  |
| Aprill 18 | 192,82 | 1,80 |           |        | 95,94 |
| Mai 18    | 192,42 | 1,79 |           |        |       |
| Juuni 18  | 241,02 | 2,24 |           |        |       |
| Juuli 18  | 192,42 | 1,79 |           |        |       |
| Aug 18    | 241,02 | 2,24 |           |        |       |
| Sept 18   | 192,82 | 1,80 |           |        |       |
| Okt 18    | 192,82 | 1,80 |           |        |       |
| Nov 18    | 241,02 | 2,24 |           |        |       |
| Dets 18   | 192,42 | 1,79 |           |        |       |

Avaldaja esitatud arvete kohaselt on puudutatud isik võlgu prügiveo teenuse eest 98 eurot 49 senti ( $1,430 + 1,430 + 1,564 + 1,605 + 1,292 + 1,576 + 1,261 + 1,261 + 1,576 + 1,261 + 1,261 + 2,723 + 1,806 + 1,806 + 2,258 + 1,814 + 1,821 + 2,277 + 1,821 + 1,821 + 2,277 + 1,821 + 1,818 + 2,277 + 1,818 + 2,277 + 1,821 + 1,821 + 2,277 + 1,818 + 1,967 + 1,963 + 2,458 + 1,967 + 2,458 + 1,963 + 1,967 + 2,454 + 1,967 + 1,970 + 2,528 + 1,967 + 2,458 + 1,967 + 1,967 + 1,970 + 2,454 + 1,963 + 2,458 + 1,967 + 1,967$ ). Avaldaja nõue on seega põhjendamatu 2 euro 55 senti ulatuses (98 eurot 49 senti – 95 eurot 94 senti).

**12.6** Puudutatud isik vaidleb vastu ka küttekulude suurusele, sh küttekulude arvestuse aluseks olevale köetava pinna suurusele. Avaldaja on märkinud, et küttekulude arvestamise aluseks on maja köetav pind, milleks on 1437,55 m<sup>2</sup>.

Nagu ringkonnakohus eelnevalt leidis tuleb majandamiskulude jagamisel lähtuda nii KrtS § 40 lg 1, AÕS § 75 lg 1 kui ka avaldaja põhikirja p 3.15 kohaselt korteriomanike kaasomandi osa suurustest. Sellest tulenevalt ei ole oluline see, kui suur on maja köetav pind. Seega vastutab puudutatud isik kogu maja küttekuludest enda kaasomandi osa suurusele, s.o 157/16862 vastavas proportsioonis.

Ringkonnakohtu arvutuste (vt tabel allpool) kohaselt on puudutatud isik kütte eest võlgu 483 eurot 75 senti.

| Arve     | Kütte-teenuse maksumus kokku | KÜ-le esitatud arve alusel kütteenuse maksumus × 157/16862 |           |         |       |
|----------|------------------------------|--|-----------|---------|-------|
| Juuli 16 | -                            | -  | Jaan 19   | 3026,40 | 28,18 |
| Aug 16   | -                            | -  | Veebr 19  | 1978,80 | 18,42 |
| Sept 16  | -                            | -  | Märts 19  | 1687,80 | 15,71 |
| Okt 16   | 1246,03                      | 11,60  | Aprill 19 | 756,60  | 7,04  |
| Nov 16   | 1960,32                      | 18,25  | Mai 19    | 337,56  | 3,14  |
| Dets 16  | 2144,10                      | 19,96  | Juuni 19  | -       | -     |

|           |         |       |           |         |        |
|-----------|---------|-------|-----------|---------|--------|
| Jaan 17   | 2629,44 | 24,48 | Juuli 19  | -       | -      |
| Veebr 17  | 2211,12 | 20,59 | August 19 | -       | -      |
| Märts 17  | 1792,80 | 16,69 | Sept 19   | 302,64  | 2,82   |
| Aprill 17 | 1135,44 | 10,57 | Okt 19    | 1105,80 | 10,30  |
| Mai 17    | 257,57  | 2,40  | Nov 19    | 1804,20 | 16,80  |
| Juuni 17  | -       | -     | Dets 19   | 1513,20 | 14,09  |
| Juuli 17  | -       | -     | Jaan 20   | 1629,60 | 15,17  |
| Aug 17    | -       | -     | Veebr 20  | 1862,40 | 17,34  |
| Sept 17   | -       | -     | Märts 20  | 1746,00 | 16,26  |
| Okt 17    | 1475,47 | 13,74 | Aprill 20 | 1280,40 | 11,92  |
| Nov 17    | 1733,04 | 16,14 | Mai 20    | 516,24  | 4,81   |
| Dets 17   | 2151,36 | 20,03 | Juuni 20  | -       | -      |
| Jaan 18   | 2405,88 | 22,40 | Juuli 20  | -       | -      |
| Veebr 18  | 2757,96 | 25,68 | Aug 20    | -       | -      |
| Märts 18  | 2112,48 | 19,67 | Sept 20   | -       | -      |
| Aprill 18 | 762,84  | 7,10  |           |         | 483,75 |
| Mai 18    | 96,83   | 0,90  |           |         |        |
| Juuni 18  | -       | -     |           |         |        |
| Juuli 18  | -       | -     |           |         |        |
| Aug 18    | -       | -     |           |         |        |
| Sept 18   | -       | -     |           |         |        |
| Okt 18    | 1135,46 | 10,57 |           |         |        |
| Nov 18    | 2112,48 | 19,67 |           |         |        |
| Dets 18   | 2288,52 | 21,31 |           |         |        |

Avaldaja esitatud arvete kohaselt on puudutatud isiku võlgu kütte eest kokku 567 eurot 95 senti (13,826 + 21,507 + 23,678 + 28,711 + 24,146 + 19,576 + 12,398 + 2,636 + 16,288 + 18,924 + 23,495 + 26,274 + 30,119 + 23,070 + 8,332 + 1,057 + 12,400 + 23,070 + 24,993 + 33,051 + 21,611 + 18,432 + 8,260 + 3,687 + 3,305 + 12,076 + 19,704 + 16,511 + 17,794 + 20,336 + 19,065 + 13,981 + 5,637).

Avaldaja nõue on seega põhjendamatult 84 eurot 20 senti osas (567 eurot 95 senti – 483 eurot 75 senti), mille osas tuleb jätta see rahuldamata.

**12.7** Ringkonnakohus leiab, et puudutatud isiku määruskaebuse väited ei anna alust maakohtu määruse tühistamiseks viivise väljamõistmise osas. Ainuüksi asjaolu, et avaldaja on majandamiskulude jaotamisel eksinud, ei vabasta puudutatud isikut majandamiskulude tasumise kohustusest. Puudutatud isik ei ole majandamiskulude eest tasunud ka osas, milles ta ise peab neid määruskaebuses põhjendatuks.

**13.** Eeltoodust tulenevalt on maakohus jätnud põhjendamatult puudutatud isikult avaldaja kasuks välja mõistmata S. Värvi töajakulude katteks 653 eurot 50 senti. Samas on maakohus põhjendamatult mõistnud puudutatud isikult avaldaja kasuks prügiveo, peakaitse tasu ja kütte kulude katteks põhjendamatult 87 euro 19 senti (44 senti + 2 eurot 55 senti + 84 eurot 20 senti). Kokkuvõttes tuleb maakohtu määrus tühistada 566 euro 31 senti (653 eurot 50 senti - 87 eurot 19 senti) ulatuses nõude rahuldamata jätmise osas. Maakohus mõistis puudutatud isikult välja avaldaja kasuks 1259 eurot 67 senti. Puudutatud isikult tuleb avaldaja kasuks välja mõista 1825 eurot 98 senti (1259 eurot 67 senti + 566 eurot 31 senti).

Seoses sellega, et suureneb puudutatud isikult avaldaja kasuks välja mõistetud põhivõla suurus, tuleb ka viivise arvutamisel lähtuda selle võrra suuremast põhivõla suuruselt. Kuivõrd avaldaja ei ole nõudnud viivist 193 euro 20 senti suuruselt kahju hüvitamise nõudelt, siis tuleb viivist arvestada põhivõlalt 1632 eurot 78 senti (1825 eurot 98 senti - 193 eurot 20 senti).

14. Kuna ringkonnakohus muudab avalduse rahuldamise ulatust, on põhjendatud muuta ka maakohtu kindlaksmääratud menetluskulude jaotust. Ringkonnakohtu hinnangul on põhjendatud jaotada menetluskulud TsMS § 172 lg 1 teise lause alusel võrdeliselt avalduse rahuldamise ulatusega.

Kuna avaldaja nõue rahuldatakse ca 76% ulatuses, siis tuleb menetluskulud jätta 76% ulatuses puudutatud isiku kanda ja 24% ulatuses jätta avaldaja enda kanda.

Maakohus määras kindlaks avaldaja menetluskulud summas 2116 eurot 40 senti (riigilõiv 50 eurot + lepingulise esindaja kulud 2066 eurot 40 senti).

TsMS § 175 lg 1 kohaselt on menetlusosalist esindanud lepingulise esindaja kulude põhjendatuse ja vajalikkuse hindamine kohtu kaalutusotsus, mille kohus teeb eelkõige õigusabile kulunud aega ja keerukust hinnates ja millesse kõrgema astme kohus sekkub üksnes juhul, kui kohus on ületanud diskretsioonipiire (vt nt Riigikohtu 11. veebruari 2015 määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-115-14, p 11).

Ringkonnakohtu hinnangul ei ole maakohus menetluskulude kindlaksmääramisel diskretsioonipiire ületanud. Puudutatud isik ei ole menetluskulude suurusele vastuväiteid esitanud.

Puudutatud isikult tuleb avaldaja kasuks välja mõista maakohtus kantud menetluskulude katteks 1608 eurot 46 senti (76% 2116 eurolt ja 40 sendilt).

Avaldaja menetluskulude nimekirja kohaselt on avaldaja menetluskulu ringkonnakohtus 1895 eurot 23 senti, sh riigilõiv 50 eurot ja lepingulise esindaja tasu 1845 eurot 23 senti. Esindaja ajakulu on 10 tundi 59 minutit ning tunnitasu 140 eurot, millele lisandub käibemaks. Ringkonnakohus leiab, et esindaja ajakulu on TsMS § 175 lg 1 mõttes põhjendatud ja vajalik, arvestades asja mahtu ja keerukust ning asjaolu, et lisaks määruskaebuse esitamisele ja puudutatud isiku määruskaebuse vastamisele, tuli esitada määruskaebemenetluses mitmeid täiendavaid menetlusdokumente. Ka esindaja tunnitasu määr ei ületa oluliselt keskmist advokaadist esindaja tunnitasu määra, mistõttu saab selle lugeda põhjendatud ja vajalikuks.

Puudutatud isikult tuleb avaldaja kasuks välja mõista ringkonnakohtus kantud menetluskulude katteks 1440 eurot 37 senti (76% 1895 eurolt 23 sendilt).

Tsiviilasja toimikust nähtub, et puudutatud isik on tasunud määruskaebuse esitamisel riigilõivu 50 eurot. Toimiku materjalide põhjal ei ole puudutatud isikul muid menetluskulusid tekkinud. Tasutud riigilõiv on põhjendatud menetluskulu. Ringkonnakohus mõistab avaldajalt välja puudutatud isiku kasuks ringkonnakohtus kantud menetluskulude katteks sellest 24%, s.o 12 eurot.

Kokku on avaldaja hüvitatavate menetluskulude suurus 3048 eurot 83 senti ja puudutatud isiku hüvitatavate menetluskulude suurus 12 eurot. Need tuleb TsMS § 445 lg 1 alusel tasaarvestada, mille tulemusena tuleb puudutatud isikult avaldaja kasuks välja mõista menetluskulude hüvitis 3036 eurot 83 senti.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andra Pärsimägi

/digitaalselt allkirjastatud/

Triin Uusen-Nacke

/digitaalselt allkirjastatud/

Vahur-Peeter Liin