



K O H T U M Ä Ä R U S

Kohus	Tallinna Ringkonnakohus
Kohtukoosseis	Kaija Kaijanen, Iris Kangur-Gontšarov, Vallo Kariler
Määruse tegemise aeg ja koht	19. mai 2023. a, Tallinn
Kohtuasja number	2-21-5794
Kohtuasi	Kose vald, Kose alevik, Kuimetsa tee 2 korteriühistu avaldus X vastu võla väljamõistmiseks ning X vastuavaldus
Vaidlustatud kohtulahend	Harju Maakohtu 16. mai 2022. a kohtumäärus
Kaebuse esitaja ja kaebuse liik	X 31. mai 2022. a määruskaebus
Menetlusosalised ja nende esindajad määruskaebuse menetlemisel	Avaldaja Kose vald, Kose alevik, Kuimetsa tee 2 korteriühistu (registrikood 80106592), seaduslikud esindajad VP ja AR Puudutatud isik X (isikukood XXXXXXXXXXXXX), lepinguline esindaja advokaat Ardi Rebane
Menetluse liik	Kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

- 1. Jätta asja materjalide juurde võtmata Kose vald, Kose alevik, Kuimetsa tee 2 korteriühistu 9. veebruari 2023. a seisukohale lisatud tõendid (21. detsembri 2019. a üldkoosoleku protokoll, väljavõte X arvetest ja laekumistest 1. veebruarist 2021. a kuni 28. veebruarini 2023. a) ja 20. veebruari 2023. a seisukohale lisatud tõendid (1. aprilli 2010. a üldkoosoleku protokoll [kd II, tl 218]; korteriühistu kiri Kose Vallavalitsusele).**
- 2. Võtta asja materjalide juurde Kose vald, Kose alevik, Kuimetsa tee 2 korteriühistu 20. veebruari 2023. a seisukohale lisatud tõend (1. aprilli 2010. a üldkoosoleku protokoll [kd II, tl 217]) ja 9. mail 2023. a esitatud tõend (Kose vald, Kose alevik, Kuimetsa tee 2 korteriühistu 18. aprilli 2023. a üldkoosoleku protokoll koos osalejate nimekirja ja volikirjaga).**
- 3. Võtta asja materjalide juurde X 10. veebruari 2023. a seisukohale lisatud tõendid (kolm fotot, OÜ Remondihai ja Roklin Ehitus OÜ hinnapakkumised) ning 28.**

märtsi 2023. a seisukohale lisatud tõend (väljavõte Kose vald, Kose alevik, Kuimetsa tee 2 korteriühistu Äriregistri kaardist).

4. Tühistada Harju Maakohtu 16. mai 2022. a määrus tsiviilasjas nr 2-21-5794 osas, millega maakohus jättis X vastuavalduse täielikult rahuldamata ja kahju hüvitise nõude 256 euro ulatuses koos sellelt arvestatud viivisega välja mõistmata. Teha tühistatud osas uus määrus, millega rahuldada osaliselt X vastuavaldus ja mõista avaldajalt puudutatud isiku kasuks välja kahju hüvitis 256 eurot ning sellelt arvestatud viivis.
5. Määruskaebus rahuldada osaliselt.
6. Sõnastada kohtumääruse tervikresolutsioon järgmiselt:
 - 6.1. Rahuldada Kose vald, Kose alevik, Kuimetsa tee 2 korteriühistu avaldus osaliselt.
 - 6.2. Mõista X-lt Kose vald, Kose alevik, Kuimetsa tee 2 korteriühistu kasuks välja 376 eurot 70 senti.
 - 6.3. Jätta Kose vald, Kose alevik, Kuimetsa tee 2 korteriühistu avaldus rahuldamata 784 euro 88 senti osas.
 - 6.4. Rahuldada X vastuavaldus Kose vald, Kose alevik, Kuimetsa tee 2 korteriühistu vastu osaliselt.
 - 6.5. Mõista Kose vald, Kose alevik, Kuimetsa tee 2 korteriühistult X kasuks välja kahju hüvitis 256 eurot.
 - 6.6. Mõista Kose vald, Kose alevik, Kuimetsa tee 2 korteriühistult X kasuks alates vastuavalduse esitamisest 20. augustil 2021. a kuni käesoleva määruse tegemise ajani, st 19. maini 2023. a kahju hüvitiselt (256 eurot) sissenõutavaks muutunud viivis 38 eurot 24 senti.
 - 6.7. Tasaarvestada Kose vald, Kose alevik, Kuimetsa tee 2 korteriühistu ja X vastastikused määrusega välja mõistetud nõuded (resolutsiooni punktid 6.2, 6.5, 6.6) ning tasaarvestuse tagajärjel mõista Xlt Kose vald, Kose alevik, Kuimetsa tee 2 korteriühistu kasuks välja 82 eurot 46 senti.
 - 6.8. Maakohtus ja määruskaebuse menetlemisega seotud menetluskulud jätta poolte endi kanda.

Edasikaebamise kord

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

Määruskaebemenetluses võib menetlusosaline Riigikohtus menetlustoiminguid teha ning avaldusi ja taotlusi esitada ise või advokaadi vahendusel. Kui menetlusosaline taotleb määruskaebuse esitamiseks menetlusabi, tuleb kaebetähtaja kestel lisaks menetlusabi taotlusele esitada ka määruskaebus.

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Avaldus ja selle aluseks olevad asjaolud

1. Kose vald, Kose alevik, Kuimetsa tee 2 korteriühistu (avaldaja) esitas X (puudutatud isik) vastu avalduse võla 1757.77 euro saamiseks, mis moodustus korteriühistule maksmata haldusteenuste võlast 1083.57 eurot ja tarbitud vee eest 674.20 eurot. Avalduse kohaselt on puudutatud isik pikaajaline võlgnik, kes keeldub esitatud arveid tasumast. Samuti ei esita ta korteriühistule veenäite, vaid tasub vee eest oma äranägemise järgi. 5. mail 2021. a täpsustas

avaldata avaldust ning palus puudutatud isikult välja mõista haldusteenuste eest 1117.85 eurot ja tarbitud vee eest 276.77 eurot, kokku 1394.62 eurot.

2. 21. detsembril 2021. a täpsustas avaldata, et veearvete võla periood on mai 2018. a kuni detsember 2020. a. Vallavalitsuse volitatud isiku ja OÜ Kose Vesi insener-spetsialisti poolt viidi läbi elanike veearvestite ülevaatus ja tehnilise korrasoleku kontroll. Kontrollnõidud langevad kokku elanike esitatud veenõitudega, samuti on vastavuses üldveemõõtja nõidud. Avaldata mõnab, et osa esitatud nõudest on aegunud. Vee eest nõudis avaldata 784.88 eurot.

3. Remondifondi arvete võla periood on samuti mai 2018. a kuni detsember 2020. a. Kuni 2019. a detsembrini oli remondifondi makse 0.32 eurot/m², jaanuarist 2020. a 0.50 eurot/m²; alates maist 2018. a kui maja liideti OÜ Kose Vesi veetrassiga, lisandus veearve. Üldkoosoleku otsusel on inimliku vea tõttu märgitud 0.5 senti/m², kuid korteriomanikud on seda tasunud nii, nagu seda mõeldi. Kommunaalteenuste (sh remondifondi) eest nõuab avaldata 376.70 eurot.

Puudutatud isiku seisukoht

4. Puudutatud isik avaldusega ei nõustu ja leiab, et avaldata nõuded on alusetud ja tõendamata, samuti on nende esitamine vastuolus hea usu põhimõttega.

5. Haldusteenuse võlgnevuse kujunemine on arusaamatu. 2018. a tekkis ootamatult arvele kirje, nagu oleks puudutatud isikul suur võlg. Selgitusi avaldata ei andnud, ka ei tulene need avaldusest. Perioodi alguses 31. detsembril 2018. a on märgitud võlaks 1015.97 eurot, mis jääb arusaamatuks. Kuni 10. veebruarini 2021. a on avaldata esitanud puudutatud isikule arveid summas 729.32 eurot, millest puudutatud isik on tasunud 627.44 eurot. Puudutatud isik järeldas, et avaldata soovib remondifondi eest tasumist, kuid remondifondi maksete kogumiseks puudub alus. Veekulude nõue on samuti alusetu. Avaldata ei ole selgitanud selle kujunemist. Puudutatud isik on avaldatale kogu aeg tasunud vastavalt Kose Vesi OÜ tariifidele ja enda veemõõtja näitudele. Veekulude osas pole avaldata kunagi puudutatud isikule arveid esitanud. Nõude esitamine praegu on vastuolus hea usu põhimõttega.

6. Puudutatud isik leidis, et enamus avaldata nõuetest on aegunud tulenevalt TsÜS § 142 lg-st 1. Samuti on vana võla sissenõudmine hea usu põhimõtte vastane.

7. Avaldata ei ole täinud hoone korrashoiu kulusid – maja oli sisuliselt lagunemisohtlikus seisundis, tormiga tuli lahti suur osa maja plekk-katusest. Puudutatud isik on parandustöid ise teinud ning VÕS § 101 lg 1 p 2 ja 110 lg 1 järgi võib keelduda ajutiselt oma kohustuste täitmisest kuni avaldata täidab enda kohustused. Täiendavalt märkis puudutatud isik, et korteriühistu 21. detsembri 2019. a üldkoosoleku otsus remondifondi loomise ja raamatupidamisteenuse eest tasumise kohta on tühised, kuna puudus kvoorum. Samuti ei informeeritud üldkoosoleku toimumisest korteriomanikke. Lisaks puudus päevakorrast punkt remondifondi moodustamise kohta. Neid üldkoosoleku otsuseid ei ole hiljem ka heaks kiidetud.

Puudutatud isiku vastuavaldus

8. 20. augustil 2021. a esitas puudutatud isik vastuavalduse avaldata vastu, milles palus avaldatalt välja mõista 4578.50 eurot fassaadi renoveerimise, kanalisatsiooni väljaehitamise ja katuse parandamise eest.

9. Vastuavalduse kohaselt oli Kuimetsa tee 2 hoone fassaad amortiseerunud ja majas olid suured soojakaod, mistõttu oli fassaadi remontimine hädavajalik. Kuna korteriühistul piisavalt

raha ei olnud, otsustasid korteriomanikud, et iga korteriomanik remondib oma korteri eriomandiosaga piirneva seiniosa. Vastavalt sellele renoveeris puudutatud isik enda äriühingu kaudu tema korteriga piirneva fassaadiosa 80 m². Kuna fassaadi remondiga viivitada ei olnud võimalik, remontis puudutatud isik 56.25 m² seiniosa, mis otseselt ühegi korteriomandi eriosaga ei piirnenud. Korteriühistu tasus äriühingule 2940 eurot. Kuna osa korteriomanikel polnud piisavalt rahalisi vahendeid vastavalt otsustatule enda fassaadiosa renoveerimiseks muutis korteriühistu hiljem oma seisukohta ja otsustas, et seni renoveerimata fassaadiosad, sh ka need, mis külgnesid otseselt korteritega ja mis olid nende omanike poolt vaatamata algsele otsusele kas osaliselt või täielikult veel renoveerimata, tehakse korda ühistu raha eest. Selline otsus toob kaasa ebavõrdse olukorra, kus ühed korteriomanikud renoveerisid oma kuludega nende korteriga piirneva fassaadiosa, teistele aga tehakse need tööd ära korteriühistu ühise raha eest (mis omakorda sisaldab veel ka algset otsust kohaselt täitnud korteriomaniku tasuosa proportsionaalselt nende korteriomandi eriomandiosa suurusele). Puudutatud isik renoveeris kokku fassaadi 136.25 m², mille hind vastavalt korteriühistu varem tasutud (st kokkulepitud) ruutmeetrihinna järgi oleks kokku 5450 eurot. Arvestades puudutatud isiku äriühingule juba tasutud summat nõuab puudutatud isik 2084.90 eurot.

10. Puudutatud isik ehitas välja veevärgi ning imbväljakul põhineva kanalisatsioonisüsteemi, millega on ühinenud 4 korterit. Tööd tegi puudutatud isik ise, tõendeid materjali kohta säilinud ei ole, aga samaväärne töö majasisese kanalisatsiooni osas maksaks 5304 eurot. Puudutatud isik nõuab avaldajalt 2000 euro hüvitamist. 19. novembril 2020. a toimunud tormiga tuli lahti ca 50 m² maja plekk-katusest. Kuna ilmateate järgi oli ka 20. novembril 2020. a oodata tormi, tuli kiiresti reageerida ning puudutatud isik parandas katuse ise. Katuseparanduse keskmiseks maksumuseks võib pidada 493.60 eurot ning selles ulatuses nõuab puudutatud isik avaldajalt raha.

11. Korteriomandiseaduse (KrtS) § 37 lg 1 järgi oli puudutatud isikul õigus need tööd ise teha, kuna tegemist oli vajaliku kulutusega. Alternatiivselt palus puudutatud isik need kulutused välja mõista VÕS § 1027 ja 1042 lg 1 või 1018 lg 1 ja 1023 lg 1 alusel kui käsundita asjaajamine. Puudutatud isik palub välja mõista ka viivise VÕS § 113 lg 1 sätestatud määras.

Avaldaja seisukoht vastuavaldusele

12. Vastuavaldus on pahatahtlik juriidiline konstruktsioon. Puudutatud isik pole ühtegi üldkoosoleku otsust vaidlustanud, seetõttu on üldkoosoleku otsus seadusjõus. Korteriomanike kokkulepet fassaadi renoveerimiseks ei ole. Maja fassaadi remont vajab projektijärgset ühtset lähenemist.

Maakohtu määrus

13. Harju Maakohus rahuldab 16. mai 2022. a määrusega avaldaja avalduse osaliselt ja mõistis välja puudutatud isikult avaldaja kasuks 376.70 eurot ning jättis puudutatud isiku vastuavalduse rahuldamata. Menetluskulud jättis maakohus menetlusosaliste endi kanda.

14. Maakohus märkis, et puudutatud isik pidi esitama põhikirja p 3.2 alapunkti 7 ja selle alapunkti a) järgi veemõõtja näidud ühistule, kuid ei teinud seda. Maakohus ei pidanud usutavaks puudutatud isiku väidet, et ta ei teadnud, kellele tuleb näidud esitada, sest kõigile teistele korteriomanikele oli näitude teatamise kord selge ning see oli kirjas ka põhikirjas. Jaanuaris, aprillis ja juulis 2019. a on puudutatud isik näidanud veenäidu vee eest tasumise maksekorralduse selgituses, kuid see on ebaõige viis näidu andmiseks, sest näitu on vaja korteriühistul enne arve esitamist korteriomanikule, et teha vastavad kulupõhised arvestused.

Lisaks olid puudutatud isiku näidud ebaõiged, sest need olid kõigil juhtudel samad. Kuna puudutatud isik ei andnud korteriühistule veearvete koostamiseks vajalikke andmeid, kaotab puudutatud isik maakohtu hinnangul hea usu põhimõtte järgi õiguse väita, et need arved on tema jaoks ebaselged. Kuna puudutatud isik ei esitanud korteriühistule veemõõtja näite, arvutas korteriühistu vee eest tasumisele kuuluva summa teiste korteriomanike veenäitude ja maja üldveenäidu vahest, mida maakohus pidas aktsepteeritavaks. Kuivõrd kortermaja veearvestite näitude ülevaatusel sai tuvastatud, et kontrollnäidud langesid kokku elanike korteriühistule antud näitudega ning veekadusid ei tuvastatud, oli korteriühistul alus omistada tasumata veekulu korteriomanikule puudutatud isikule.

15. Maakohus leidis, et kuivõrd avaldaja jättis korduvate arvete esitamisega pikaajaliselt puudutatud isikule mulje, et ta vee eest tasuma ei pea, oleks hea usu põhimõtte vastane avaldajal hiljem nõuda sama perioodi eest kogu võla tasumist. Seetõttu leidis maakohus, et avaldaja on kaotanud õiguse nõuda puudutatud isiku poolt perioodil mai 2018. a kuni detsember 2020. a vee eest tasumist summas 784.88 eurot.

16. Avaldaja nõudis perioodil mai 2018. a kuni detsember 2020. a remondifondi eest tasumist summas 376.70 eurot. Korteriühistu põhikirja punkti 3.2 alapunktiga 6 on sätestatud, et sihtotstarbelise makse, milleks on ka remondifond, suuruse määrab kindlaks juhatus. Maakohus selgitas, et juhatus võib küll arutada remondifondi suuruse küsimust korteriomanikega üldkoosolekul, kuid üldkoosoleku otsus ei ole siduv ega tekita remondifondi maksele õiguslikku alust. Seetõttu ei oma puudutatud isiku vastuväiteid 21. detsembri 2019. a üldkoosoleku otsuse tühisusest ega üldkoosolekul tehtud trükiviga remondifondi suuruse osas tähendust. Maakohtu hinnangul nähtub tõenditest, et puudutatud isik oli remondifondi suurusest teadlik, kuid ei olnud selle suurusega lihtsalt nõus. Nõuet matemaatilises mõttes vaidlustatud ei ole. Seetõttu rahuldab maakohus avalduse ja mõistis perioodi mai 2018. a kuni detsember 2020. a remondifondi eesti välja 376.70 eurot.

17. Seoses vastuavalduusega märkis maakohus, et puudub vaidlus, et puudutatud isiku tehtud tööde tegemiseks puudus korteriühistu üldkoosoleku otsus, mistõttu hindas maakohus lähtudes KrtS § 37 lg-st 1 ja TsÜS §-st 63, kas puudutatud isiku tehtud kulutused on vajalikud, s.o kortermaja säilimiseks hädavajalikud või mitte.

18. Maakohtu hinnangul ei ole imbväljakul põhineva kanalisatsiooni ehitamine kortermaja säilimiseks vajalik kulutus, mistõttu nõudis selline töö korteriühistu nõusolekut KrtS § 37 lg 1 tähenduses või kaasomanike kokkulepet. Vaatamata puudutatud isiku väitele, et kaasomanike vahel esines tema poolt tehtud tööde teostamiseks kaasomanike kokkulepe, seda eelkõige fassaadi renoveerimise osas, ei ole sellist kokkulepet kohtule esitatud.

19. Maakohus leidis, et ka fassaadi renoveerimine ei ole mitte vajalik, vaid kasulik kulutus, mistõttu puudutatud isikul puudub õiguslik alus nõuda avaldajalt kulude hüvitamist. Soojustus parandab maja kasutusväärtust, kuid ei ole maja säilimiseks vajalik. Tõendatud ei ole, et maja kandekonstruktsioon, mis on maja püsimise seisukohalt olulised, oleks parandatud. Kuigi majas võisid esineda kohatised vihmavee läbijooksud, maja fassaad oli räämas ning puudus piisav soojapidavus, ei ole see siiski piisav väitmaks, et maja oli lagunemisohus.

20. Seoses katuseremondiga märkis maakohus, et kuigi lahtitulnud katuse tagasipaigaldus oleks iseenesest vajalik kulutus, ei ole katuse lahtitulemine tõendatud. Lahti võisid maakohtu hinnangul tulla küll mõned katusekinnitused, kuid see ei ole käsitatav vajaliku kulutusena, mida korteriomanik võis omaalgatuslikult teha; lisaks hakkas kohe tegutsema ka korteriühistu. Seega ei esinenud hädavajadust ega ohtu maja säilimisele. Lisaks ei ole tõendatud ka puudutatud isiku

kulutused. Eelnevalt tulenevalt ei ole puudutatud isikul õigust nõuda katuseremondiga seotud kahju hüvitamist.

Määruskaebus

21. Puudutatud isik esitas maakohu määrusele määruskaebuse, millega palus tühistada maakohu määrus osas, millega kohus rahuldab osaliselt avalduse ning jättis puudutatud isiku vastuavalduse rahuldamata, samuti osas, milles kohus jättis menetluskulud poolte endi kanda. Puudutatud isik palus teha uue määruse, millega jätta avaldaja avaldus ka 376.70 euro osas rahuldamata ning rahuldada puudutatud isiku vastuavaldus ja mõista avaldajalt välja põhivõlg 4578.50 eurot ning viivis põhivõlalt VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras alates vastuavalduse kohtule esitamisest kuni nõude kohase täitmiseni. Menetluskulud palus puudutatud isik jätta avaldaja kanda.

22. Puudutatud isik leidis, et avaldaja põhikirja kohaselt ei piisa remondifondi maksete suuruse kehtestamiseks või muutmiseks sellest, kui üks juhatuse liikmetest laseb raamatupidajal arvetele märkida remondifondi maksete suuruse, vaid selle aluseks peab olema juhatuse kirjalik (allkirjastatud) otsus või protokoll, mis on põhikirjas sätestatud korras ühistu liikmetele eelnevalt teatavaks tehtud. Sellist otsust pole kunagi olnud ega ka vastavat tõendit kohtule esitatud. Lisaks sellele ei ole avaldaja maakohus kunagi nimetatud asjaolule (so juhatuse otsusele) tuginenud ega kohus ise poolte tähelepanu juhtinud. Selleks, et võtta vastu siduvaid otsuseid, pidi olema avaldaja juhatuses korteriühistu põhikirja p 6.1 kohaselt vähemalt 3 liiget, kuid uue suurusega remondifondi maksete arvele lisamise ajal kuulus juhatusse üksnes Irina Meinvald. Seega ei saanud põhikirja p-i 6.1 nõuete mittetäitmise tõttu juhatuse üldkoosolek otsuseid vastu võtta, vaid selleks oli vajalik üldkoosoleku otsus või heakskiit. Üldkoosoleku 21. detsembri 2019. a otsus oli otsuse kokkukutsumise korra ja kvooruminõude rikkumise tõttu aga tühine ning üldkoosolek ei ole IM otsust hiljem heaks kiitnud.

23. Isegi kui avaldajal oleks olnud remondifondi maksete nõudmiseks õiguslik alus, on kohus ebaõigesti leidnud, et puudutatud isik võlgneb avaldajale veel 376.70 eurot. Avaldaja märkis 20. detsembri 2021. a menetlusedokumendis, et tema korrigeeritud ja vähendatud nõue 376.70 eurot on kujunenud selliselt, et ta suure osa puudutatud isiku poolt perioodil 2018. a kuni 2020. a tehtud maksetest, so kokku 552.80 eurot, tasaarvestas varasema võla katteks. Puudutatud isiku hinnangul puudus selleks VÕS § 88 lg-s 4 sätestatud eelduste täitmata jätmise tõttu õigus. Lisaks tegelikult tasus puudutatud isik avaldajale perioodi mai 2018. a kuni mai 2021. a isegi rohkem, kui avaldaja sai tema nõuete tõendatust eeldades nõuda.

24. Kanalisatsioonisüsteemi rajamise kulutuste hüvitamist on puudutatud isikul õigus nõuda VÕS § 1027 ja § 1042 lg 1 või VÕS § 1018 lg 1 ja § 1023 lg 1 alusel – maakohus puudutatud isiku nõuet nimetatud alustel ei kontrollinud. Tehtud kulutused, vähemalt puudutatud isiku poolt nõutud osas, on tõendatud. Kuigi puudutatud isikul kanalisatsioonisüsteemi ehitamise kohta enam kuludokumente ei olnud, võis ta tehtud kulutusi tõendada muude tõenditega, sh analoogsete tööde hinnapakumistega.

25. Mis puudutab maja fassaadi remondiks tehtud kulutuste hüvitamist ilmneb tunnistaja Henrik Tammiste ütlustest ning puudutatud isiku esitatud fotodest, et fassaadikahjustuste tõttu pressib niiskust ja vett juba ka siseruumidesse, mistõttu oli fassaadi kordategemine hädavajalik töö, mis hoiab ära maja edasise kahjustumise. Seejuures ei ole tähtis, et kulutuste tegemata jätmisel asi kahjustuks või hävineks juba kohe, vaid selle tegemine hoiaks ära asja hävinemise ka pikema aja jooksul. Alternatiivselt jättis maakohus ka siin nõude kontrollimata VÕS § 1027 ja § 1042 lg 1 või VÕS § 1018 lg 1 ja § 1023 lg 1 alusel.

26. Puudutatud isik ei nõustu maakohtu määrusega ka selles osas, millega kohus jättis rahuldamata puudutatud isiku nõude katuse parandamise kulude hüvitamiseks. Puudutatud isik ei nõustunud maakohtu järeldusega selle kohta, et katuse lahti tulemine ei ole tõendatud; muuhulgas nähtub esitatud tõenditest, et puudutatud isik tegi lisaks täiendavate kruvidele paigutamisele ka muid töid. Üksnes katusekruvide kinnitamiseks ei oleks ka ehitusettevõtjad saanud ca 500-euroseid pakkumisi esitada, vaid oli vajalik katust suuremas ulatuses kinnitada, samuti teha muud tööd, mis tagaksid katuse edasise veepidavuse. Kuivõrd maakohus leidis, et lahti tulnud katuse tagasipaigaldus oleks iseenesest vajalik kulutus, oleks maakohus pidanud jõudma järeldusele, et avaldajal tuleb kulud puudutatud isikule KrtS § 37 lg 1 alusel hüvitada. Juhul, kui kohus ei oleks pidanud puudutatud isiku poolt tehtud töid hinnapakkumistes tulnud tööde maksumuse vääriliseks, saanuks ta TsMS § 233 lg-e 1 ja 2 järgi hüvitatavate kulude suuruse ka ise määrata. Lisaks on puudutatud isiku nõue põhjendatud ka VÕS § 1027 ja § 1042 lg 1 või VÕS § 1018 lg 1 ja § 1023 lg 1 alusel.

27. Menetluskulude jaotuse kohta märkis puudutatud isik, et olukorras, kus kohus oleks pidanud jätta avaldaja nõude rahuldamata ning rahuldama puudutatud isiku vastunõude, oleks kohtul tulnud jätta kõik menetluskulud TsMS § 172 lg 1 teise lause alusel avaldaja kanda. Muuhulgas vähendas avaldaja menetluse lõppjärgus oluliselt enda nõuet, mistõttu olnuks õige analoogselt TsMS § 164 lg-s 4 sätestatuga jätta igal juhul, sõltumata muust tulemusest, proportsionaalselt loobutud osaga kõik menetluskulud avaldaja kanda.

Avaldaja seisukoht

28. Avaldaja vaidles määruskaebusele täies ulatuses vastu.

RINGKONNAKOHTU SEISUKOHT

29. Ringkonnakohus leiab, et TsMS § 657 lg 1 p 2 ja § 659 alusel tuleb maakohtu määrus tühistada osas, millega maakohus jättis puudutatud isiku vastuavalduse täielikult rahuldamata ja kahju hüvitise nõude 256 euro ulatuses koos sellelt arvestatud viivisega välja mõistmata. Ringkonnakohus teeb tühistatud osas uue määruse, millega rahuldab osaliselt puudutatud isiku vastuavalduse ja mõistab avaldajalt puudutatud isiku kasuks välja kahju hüvitise 256 eurot ning viivise. Ülejäänud osas jääb määrus muutmata. Ringkonnakohus tasaarvestab poolte vastastikused nõuded. Määruskaebus rahuldatakse osaliselt.

30. Esmalt võtab ringkonnakohus seisukoha määruskaebuse menetlemise ajal esitatud lisade tõenditena asja materjalide juurde võtmise kohta. Ringkonnakohus selgitab, et kuigi üldjuhul peavad menetlusosalised TsMS § 329 lg 1 järgi esitama tõendid ja vastuväited nii vara, kui menetluse seisund seda võimaldab ning see on menetluse kiireks ja õigeks lahendamiseks vajalik, ning hilinenult tõendi võib kohus TsMS § 238 lg 3 p 3 alusel jätta vastu võtmata, võib menetlusosaline siiski määruskaebuse põhjendamiseks esitada TsMS § 662 lg 3 järgi uusi asjaolusid ja tõendeid ning ringkonnakohus võib määruskaebust läbi vaadates TsMS § 667 lg 3 II lause järgi vajadusel ka koguda uusi tõendeid. Seejuures peab aga ringkonnakohus kontrollima, et tõendid oleksid TsMS § 238 tähenduses asjakohased ja lubatavad (v.a TsMS § 238 lg 3 p 3).

Avaldaja esitas 9. veebruari 2023. a seisukohaga koos kaks tõendit: 21. detsembri 2019. a üldkoosoleku protokoll ja väljavõtte puudutatud isiku arvetest ja laekumistest 1. veebruarist 2021. a kuni 28. veebruarini 2023. a (kd II, tl 197-198). Ringkonnakohus märgib, et esitatud üldkoosoleku protokoll on juba tõendina toimikusse võetud. Väljavõtte puudutatud isiku arvetest ja laekumistest ei ole käesoleval juhul asjakohane, sest menetlusosalised vaidlevad

ringkonnakohtus remondifondi võla üle, mis on tekkinud ajavahemikul maist 2018. a kuni detsembrini 2020. a ning puudutatud isiku väidetav võlgnevus ajavahemikul 1. veebruarist 2021. a kuni 28. veebruarini 2023. a ei ole praeguse vaidluse esemeks.

Puudutatud isik esitas 10. veebruari 2023. a seisukohaga koos järgmised tõendid: kolm fotot sellest, kuidas ta on 21. novembril 2021. a katusel ning OÜ Remondihai ja Roklin Ehitus OÜ hinnapakumised (kd II, tl 203-207). Arvestades seda, et ringkonnakohus tegi puudutatud isikule 31. jaanuari 2023. a kohtunõudes (kd II, tl 191) ettepaneku esile tuua, milliseid konkreetseid töid ta katuse remontimisel tegi ning tõendada tehtud tööde kulu, on puudutatud isiku esitatud lisad asjakohased ning ringkonnakohus võtab neid asja lahendamisel arvesse.

Avaldaja esitas 20. veebruari 2023. a seisukohaga kolm tõendit: avaldaja kirja Kose Vallavalitsusele selle kohta, et korteriühistu tõstis korteri ruutmeetri hinda alates 1. juunist 2010 a, vee hind jäi samaks ja jagati ära prügiveo hind; avaldaja 1. aprilli 2010. a üldkoosoleku protokoll, mille päevakorras oli puudutatud isiku võla kustutamine ja katuse viimistlemine; avaldaja 1. aprilli 2010. a üldkoosoleku protokoll, mille kohaselt suurendati korteri ruutmeetri hinda 2 kroonilt 5 kroonile. Kahe esimese tõendiga soovis avaldaja tõendada, et puudutatud isik on korteriühistu pikaajaline võlgnik ning võlgnevused ulatuvad vähemalt 2010. a. Kuivõrd ringkonnakohtus vaidlevad pooled remondifondi arвете võlgnevuse üle, mis on tekkinud ajavahemikul maist 2018. a kuni detsembrini 2020. a ei ole puudutatud isiku varasemad võlgnevused praeguse vaidluse esemeks. Seega ei ole kaks esimest tõendit asjakohased ning ringkonnakohus ei võta neid asja juurde. Kolmanda tõendiga soovib avaldaja tõendada, remondifondi makse suuruse kehtestamist summas 5 krooni ehk 0.32 eurot/m², mis kehtis 2010. a kuni 2019. a. Avaldaja selgitas, et tõendit polnud varem võimalik esitada seoses arhiivi korrastamise probleemidega. Arvestades, et ringkonnakohus selgitas avaldajale 31. jaanuari 2023. a kohtunõudes (kd II, tl 191), et enda nõude tõendamiseks tuleb avaldajal KrtS § 40 lg 1 kohaselt esile tuua, millisele varasemale üldkoosoleku otsusele, majanduskavale vms tuginedes on kehtestatud remondifondi makse suuruseks 0.32 eurot/m² ning avaldaja esitatud 1. aprilli 2010. a üldkoosoleku protokoll seda käsitleb, on tegemist asjakohase tõendiga. Seetõttu on põhjendatud nimetatud tõend võtta asja materjalide juurde.

Puudutatud isik esitas 28. märtsil 2023. a väljavõtte avaldaja Äriregistri kaardist (kd III, tl 12) ning avaldaja esitas 9. mail 2023. a avaldaja 18. aprilli 2023. a üldkoosoleku protokoll koos osalejate nimekirja ja volikirjaga (kd III, tl 35-37). Kuivõrd kõnealused tõendid on esitatud seoses ringkonnakohtu 9. märtsi 2023. a kirjaga avaldaja seadusliku esindaja esindusõiguse kohta, võtab kohus nimetatud tõendid asja materjalide juurde.

31. Ringkonnakohus kontrollib esimese astme kohtu määruse seaduslikkust ja põhjendatust üksnes osas, mille peale on edasi kaevatud (TsMS § 651 lg 1 ja § 659). Praegusel juhul on puudutatud isik vaidlustanud maakohtu määruse osas, millega maakohus rahuldab avaldaja avalduse 376.70 euro osas ning jättis puudutatud isiku vastuavalduse täielikult rahuldamata, lisaks menetluskulude jaotuse osas.

32. Praeguses asjas vaidlevad pooled esiteks seoses remondifondi maksete võlaga eelkõige selle üle, kas juhatuse otsus remondifondi maksete suuruse tõstmise kohta on kehtiv või alternatiivselt, kas puudutatud isik on avaldajale remondifondi eest maksnud rohkem, kui oli nõutud.

33. Ringkonnakohus ei nõustu maakohtuga, et korteriühistu juhatuse otsustama remondifondi maksete suuruse üle. KrtS § 35 lg 2 p 5 järgi käsitatakse kohase suurusega reservkapitali ja remondifondi loomist tavapärase valitsemisena, mis otsustatakse KrtS § 35 lg

1 järgi korteriomanike häälteenamuse alusel. Ka KrtS § 41 lg 1 p-st 4 tuleneb, et korteriühistu juhatus koostab korteriühistu majandusaastaks majanduskava, mis koosneb muuhulgas reservkapitali ja remondifondi tehtavate maksete suurusest. Majanduskava kehtestab korteriomanike üldkoosolek (KrtS § 41 lg 3). Kuivõrd KrtS § 35 lg 2 sätestab lahtise loetelu tegevustest, mida käsitatakse tavapärase valitsemisena, tuleb kolleegiumi hinnangul ka remondifondi maksete suurendamist analoogselt remondifondi loomisega käsitada tavapärase valitsemisena, arvestades, et ka enne 1. jaanuaril 2018. a jõustunud korteriomandi- ja korteriühistuseadust kehtinud korteriomandiseaduse (KOS) § 15 lg 6 p-st 4 tulenes, et tavapärase valitsemisena käsitatakse kohase suurusega remondifondi kogumist. Seetõttu pidid remondifondi maksete suurendamise otsustama KrtS § 35 lg 1 järgi korteriomanikud häälteenamuse alusel üldkoosolekul (KrtS § 20 lg 1), kuivõrd korteriühistu põhikirjaga ei nähtud ette rangemaid nõudeid.

34. Puudutatud isik leidis, et korteriühistu 21. detsembri 2019. a üldkoosoleku otsus remondifondi maksete suurendamise kohta on tühine tuginedes koosoleku kokkukutsumise rikkumistele (üldkoosoleku toimumisest ei teatatud 15 päeva ette; remondifondi maksete suurendamine ei olnud päevakorras) ning sellele, et üldkoosolek ei olnud kvoorumiga puudumise tõttu otsustusvõimeline.

35. Juriidilise isiku organi otsuse kehtetust sätestava TsÜS § 38 lg 1 esimese lause järgi võib huvitatud isik nõuda kohtus juriidilise isiku organi seaduse või põhikirjaga vastuolus oleva otsuse kehtetuks tunnistamist. Sama sätte lg 2 esimene lause kohaselt on juriidilise isiku organi otsus tühine, kui see on tagajärjena seaduses otseselt sätestatud või kui otsus on vastuolus heade kommetega või kui see rikub juriidilise isiku võlausaldajate kaitseks või muu avaliku huvi tõttu kehtestatud seaduse sätet või kui selle vastuvõtmisel rikuti oluliselt selleks ettenähtud korda. TsÜS § 38 lg 1 ja lg 2 ei saa samal ajal kohaldada. Kui juriidilise isiku organi otsus on TsÜS § 38 lg 2 järgi tühine, ei saa enam kohaldada sama § lg 1 (vt nt Riigikohtu 30. jaanuari 2013. a määrus tsiviilasjas 3-2-1-187-12, p 14 kolmas lõik ja 5. juuni 2019. a otsus tsiviilasjas 2-16-19017, p 17.2).

36. Korteriomanike üldkoosoleku otsuseid käsitlevad eriseadustena KrtS ja teatavas osas selles omakorda viidatud MTÜS. Neis kummaski ei nähta ette otsuse tühisusele ja kehtetuks tunnistamisele eelmises alapunktis kirjeldatud erinevat vahekorda. KrtS § 29 lg 2 teise lause järgi kohaldatakse korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse kohta TsÜS-s juriidilise isiku organi otsuse kehtetuse kohta sätestatud sama paragrahvi erisustega. Seega ei saa ka korteriomanike üldkoosoleku tühist otsust kehtetuks tunnistada. Nii peab kohus korteriomanike üldkoosoleku otsuste vaidlustamisel esmalt kontrollima, kas esile toodud ja tuvastatud asjaoludel on otsus tühine. Alles tühisuse eitamise järel saab kontrollida, kas esineb alus tunnistada otsus kehtetuks.

37. KrtS § 29 lg 1 sätestab, et kui korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumisel on oluliselt rikutud seaduse, korteriomanike kokkuleppe või põhikirja nõudeid, ei ole koosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, v.a juhul, kui koosolekul osalevad või on esindatud kõik korteriomanikud. Sellisel koosolekul tehtud otsused on tühised, kui korteriomanikud, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, otsust heaks ei kiida. Muid korteriomanike otsuse tühisuse aluseid KrtS ette ei näe. Lisaks võib korteriomanike üldkoosoleku otsus olla tühine TsÜS § 38 lg 2 järgi, kui see on vastuolus heade kommetega või rikub võlausaldajate kaitseks vm avaliku huvi tõttu kehtestatud seaduse sätet või kui vastuvõtmisel rikuti oluliselt selleks ettenähtud korda.

38. Koosoleku kokkukutsumise korra rikkumise tühisuse alusena näeb ette KrtS § 29 lg 1. Selle sätte sõnastuse järgi peab rikkumine olema oluline. Koosoleku kokkukutsumise reeglid on seaduses sätestatud selleks, et tagada osalejatele võimalus saada teada, kus ja millal koosolek toimub ning mida seal otsustama hakatakse, ja ennast koosolekuks ette valmistada ning seal informeeritult hääletada (vt osanike koosoleku kohta Riigikohtu 12. aprilli 2017. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-10-17, p 13 teine lõik, aga sama kehtib vastavalt ka teiste juriidiliste isikute, samuti korteriomanike üldkoosoleku kohta).

39. Puudutatud isik leiab, et üldkoosoleku kokkukutsumise korda on rikutud, sest põhikirja kohaselt tuleb üldkoosoleku toimumisest ühistu liikmeid informeerida vähemalt 15 päeva ette, kuid praegu teavitati üldkoosolekust 8 päeva enne üldkoosoleku toimumist. KrtS § 20 lg 1 järgi reguleerib üldkoosoleku kokkukutsumist MTÜS § 20, mille lg 5 kohaselt peab üldkoosoleku kokkukutsumisest ette teatama vähemalt seitse päeva, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud pikemat tähtaega. Käesoleval juhul sätestab korteriühistu põhikirja punkt 6.4, et ühistu liikmeid tuleb üldkoosoleku toimumisest ette informeerida vähemalt 15 päeva. Puudutatud isiku väidete kohaselt teavitati ühistu liikmeid 21. detsembri 2019. a üldkoosoleku toimumisest 13. detsembril 2019. a (kd I, tl 140, 147). Avaldaja ei ole sellele vastu vaielnud ega vastupidist tõendanud. TsÜS § 135 lg 1 kohaselt algab tähtaja kulgemine järgmisel päeval pärast selle kalendripäeva või sündmuse saabumist, millega määrati kindlaks tähtaja algus, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti. TsÜS § 135 lg 2 kohaselt lõpeb tähtaeg tähtpäeva saabumisel. Seega, kui üldkoosoleku kutse avaldati 13. detsembril 2019. a, algas MTÜS § 20 lg-st 5 ja korteriühistu põhikirja punktist 6.4 tulenev 15-päevase tähtaja kulgemine 14. detsembril 2019. a kell 0:00 ja lõppes 28. detsembril 2019. a kell 24:00. Niisiis oleks uus üldkoosolek saanud toimuda kõige varem 29. detsembril 2019. a. Järelikult ei järgitud 21. detsembril 2019. a toimunud üldkoosoleku puhul MTÜS § 20 lg-st 5 ja ühistu põhikirja punktist 6.4 tulenevat koosoleku kokkukutsumise korda ning üldkoosolek ei olnud õigustatud otsuseid vastu võtma (KrtS § 29 lg 1), mistõttu on kõnealusel üldkoosolekul vastu võetud otsus remondifondi maksete suurendamise kohta tühine.

40. Puudutatud isik leiab, et remondifondi maksete suurendamise otsus on tühine ka seetõttu, et kõnealust küsimust ei olnud päevakorras. Ringkonnakohus märgib lühidalt, et korteriomanike üldkoosoleku otsus võib olla kokkukutsumise korra olulise rikkumise tõttu tühine ka siis, kui otsustati küsimust, mis ei olnud märgitud varem teatatud päevakorras. Selle hindamisel, kas päevakorrapunkt hõlmab mingi otsuse vastuvõtmist, tuleb lähtuda sellest, kuidas mõistlik korteriühistu liige pidi aru saama, millised küsimused selle päevakorrapunkti juures võivad otsustamist vajada (Riigikohtu 13. veebruari 2013. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-181-12, p 14 esimene lõik). Käesoleval juhul nähtub korteriühistu liikmetele edastatud üldkoosoleku päevakorrast, et arutlusele tuli juhatuse volituste lõpetamine ja uue juhatuse valimine, audiitori tellimine raamatupidamise kontrollimiseks, raamatupidamisteenuse tellimise otsustamine (kd I, tl 148). Ringkonnakohtu hinnangul ei nähtu päevakorrast, et arutlusele võiks tulla remondifondi maksete küsimus. Seega oli korteriühistu 21. detsembri 2019. a üldkoosoleku otsus remondifondi maksete suurendamise kohta ka eeltoodud põhjustel tühine.

41. Arvestades, et 21. detsembri 2019. a üldkoosolekul vastu võetud otsus remondifondi maksete suurendamise kohta on üldkoosoleku kokkukutsumise korra rikkumise tõttu igal juhul tühine, ei käsitle ringkonnakohus puudutatud isiku väiteid seoses kvooruminõude täitmata jätmisega. Kuivõrd tühine otsus on tühine algusest peale, ei ole sellel algusest peale õiguslikke tagajärgi. Ühtlasi ei pea korteriomanik seetõttu tühiseid üldkoosoleku otsuseid ka vaidlustama (vt nt Riigikohtu 1. juuni 2022. a määrus tsiviilasjas nr 2-19-16450, p 15).

42. Kuivõrd 21. detsembri 2019. a üldkoosolekul vastu võetud otsus remondifondi maksete suurendamise kohta on tühine, tuleb lähtuda varasemast remondifondi makse suurusest 0.32 eurot/m², nagu seda tuvastas maakohus (kd II, tl 163, I lõik), st puudutatud isiku ühe kuu remondifondi makse on 13.82 eurot kuus (kd II, tl 2 p). Kuigi puudutatud isik ei ole määruskaebuses maakohu poolt tuvastatud remondifondi makse suurusele vastu vaieldnud, tuleb kohtul KrtS § 40 lg-st 1 tuleneva nõude rahuldamise eeldusena kontrollida, kas majandamiskulude nõude osas saab lähtuda kehtivast majanduskavast või võib korteriühistu nõuda tasumist ka ilma kehtiva kavata (nt tuginedes varasemale üldkoosoleku otsusele või nõudes kulupõhist tasu nn vahendatud teenuste eest nagu elamu üldkasutatavate ruumide elekter (üldelekter), jäätmevedu, küte, vesi- ja kanalisatsioon, kindlustus jmt). KrtS § 40 lg 1 kohaselt teevad korteriomanikud majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. Nii on korteriomanikult majandamiskulude maksmise nõude eeldus üldjuhul kehtiv majanduskava. KrtS § 41 lg 5 sätestab, et kui majandusaasta alguseks ei ole uut majanduskava kehtestatud, kehtib senine majanduskava kuni uue majanduskava kehtestamiseni.

Vastuseks ringkonnakohtu nõudele selgitas avaldaja, et varem kehtestatud remondifondi makse suuruse 0.32 eurot/m² aluseks olevat majanduskava avaldajal ei ole. Samas esitas avaldaja 1. aprilli 2010. a korteriühistu üldkoosoleku protokoll, mille kohaselt suurendati korteri ruutmeetri hinda 2 kroonilt 5 kroonile (kd II, tl 217). Avaldaja selgitas, et tegemist on remondifondi makse suurust tõendava otsusega. Arvestades, et 5 krooni/m² võrdub 0.32 euroga/m² kohta, mis kattub avaldaja poolt märgitud remondifondi makse suurusega, on tõendatud asjaolu, et alates 1. juunist 2010. a oli korteriühistu remondifondi makse suuruseks 0.32 eurot/m². Puudutatud isik ei ole esitanud vastuväiteid selle kohta, et eelnimetatud üldkoosoleku protokollist ei saaks sellist järeldust teha (kd III, tl 1-2). Kuivõrd hilisemaid majanduskavu ega üldkoosoleku otsuseid ei ole avaldaja esitanud, tuleb arvestada, et remondifondi makse suurusega 0.32 eurot/m² kehtis ka ajavahemikul maist 2018. a kuni detsembrini 2020. a, mille eest avaldaja puudutatud isikult võlga nõuab.

43. Puudutatud isik asus määruskaebuses seisukohale, et maakohus pole arvestanud sellega, et puudutatud isiku poolt avaldajale tehtud maksed olid tehtud maksekorraldustes märgitud konkreetsete kuude eest, mistõttu puudus avaldajal VÕS § 88 lg-st 4 tulenev õigus lugeda makseid varasema võla katteks. Ka olukorras, kus avaldaja nõuet saab pidada tõendatuks, on puudutatud isik avaldajale tasunud isegi rohkem, kui avaldaja nõuab. Kollegium märgib, et VÕS § 88 lg 1 sätestab, et kui võlgnik peab võlausaldajale üle andma raha või liigitunnustega esemeid või osutama samaliigilisi teenuseid mitme erineva kohustuse täitmiseks ja üleantud rahast, esemetest või osutatud teenustest ei piisa kõigi kohustuste täitmiseks, võib võlgnik määrata, missuguse kohustuse täitmiseks on raha või esemed üle antud või teenus osutatud. Puudutatud isik on 7. juuni 2021. a menetlusdokumendi lisas esitanud konto väljavõtted, millest nähtuvate maksekorralduste selgituses on märkinud (kd I, tl 89-94) ning menetlusdokumendis (kd I, tl 77, p 2.20) selgitanud, et on tasunud veekulu eest. Täiendavalt on puudutatud isik esitanud konto väljavõtte 10. jaanuari 2022. a menetlusdokumendiga (kd II, tl 113), milles märgitud ülekannete selgitustest nähtub samuti vaid vee eest tasumine. Seega ei nähtu tsiviilasja materjalidest, et puudutatud isik oleks avalduses nõutud ajavahemiku eest tasunud remondifondi makseid. Arvestades, et avaldaja nõuab remondifondi eest tasumist perioodi mai 2018. a kuni detsember 2020. a, st kokku 32 kuu eest ning puudutatud isiku ühe kuu remondifondi makse on 13.82 eurot kuus, tuleks puudutatud isikul avaldajale tasuda 442.24 eurot (=13.82x32). Arvestades, et avaldaja palus puudutatud isikult välja mõista 376.70 eurot, on maakohus kokkuvõttes õigesti puudutatud isikult avaldaja kasuks nimetatud summa välja mõistnud.

44. Kolleegium käsitleb järgnevalt puudutatud isiku võimalikke hüvitisnõudeid korteriühistu vastu. Puudutatud isik leiab, et maakohus jättis vastuavalduse põhjendamatult rahuldamata eksides tõendite hindamisel, mh ei hinnanud maakohus avaldaja nõuet VÕS § 1027, 1042 lg 1 või 1018 lg 1 ja 1023 lg 1 alusel.

45. Maakohus on õigesti leidnud, et korteriomaniku majandamiskulude hüvitamise nõue korteriühistu vastu võib tuleneda KrtS § 37 lg-st 1, mis näeb ette, et korteriomanikul on õigus teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste korteriomanike ja korteriühistu nõusolekuta ning ta võib nõuda korteriühistult vajalike kulutuste hüvitamist. Ka on maakohus õigesti leidnud, et kulutuste vajalikkust tuleb hinnata TsÜS § 63 p 1 järgi (vt analoogia korras nt Riigikohtu 8. oktoobri 2014. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-61-14, p 16).

46. Kanalisatsiooni väljaehitamise seotud kulu osas möönab puudutatud isik määruskaebuses, et tegemist on üksnes kasuliku kuluga TsÜS § 63 p 2 mõttes, kuid maja fassaadi remondiks ning katuse parandamiseks tehtud kulu on puudutatud isiku hinnangul vajalik.

47. Vaatamata puudutatud isiku menetluses esitatud fotodele maja fassaadist ning tunnistajate ütlustele nõustub ringkonnakohus maakohtu hinnanguga põhjendusi kordamata (TsSM § 654 lg 6, § 659), et käesoleval juhul ei olnud fassaadi remont vajalik TsÜS § 63 p 1 mõttes, sest esitatud tõenditest ega ka tunnistajate ütlustest ei ilmne, et maja fassaad oli sellises seisus, mis annaks alust arvata, et kandekonstruktsioonid hakkavad ilmastikuolude tõttu kannatama ning et puudutatud isik tegi selle vältimiseks vastavaid töid. Asjaolu, et 19. augustil 2021. a, st ligi kaks aastat pärast puudutatud isiku poolt fassaadi remontimist, on korteris 11 ülalpool asetsevast seinast sisse pressinud vee tõttu korteri lagi kahjustunud (kd I, tl 142, 149), ei anna alust arvamaks ega ole tõendatud, et seda põhjustas renoveerimata fassaad ning ka varasemalt esines fassaadi renoveerimise vajadus.

48. Puudutatud isik ei nõustu maakohtuga (p 2.54), et tõendatud ei ole tormi tõttu katuse kahjustumine (tuule tõttu tuli katus lahti). Ringkonnakohus märgib, et tunnistajate ütlustest (kd II, tl 146 p – 147) ei saa järeldada, et katus oleks lahti tulnud – kuigi kõik tunnistajad kuulsid katusepleki kolisemist, ei näinud keegi, et katus oleks kahjustunud. Irina Meinvaldi korteriühistu liikmetele 23. novembril 2020. a saadetud kirjast (kd I, tl 123) ei ole võimalik selgelt järeldada, et katus oleks lahti tulnud, kuid kõnealusel kirjast ilmneb siiski, et tekkinud oli avariiline olukord, mille tõttu pidi juhatuse liige ühendust võtma erinevate katusetöid teostavate ettevõtjatega. Arvestades 19. novembril 2020. a olnud tormi, kolisevat katust, järgnevate päevade ilmaprognoosi, mille kohaselt pidi ilm olema jätkuvalt väga tuuline (kd II, tl 87-88; tl 146 p – 147), asub ringkonnakohus erinevalt maakohtust seisukohale, et katuse parandamist võib iseenesest pidada selliseid asjaolusid silmas pidades vajalikuks kulutuseks TsÜS § 63 p 1 järgi, et vähemalt kaitsta katust täieliku või osalise hävimise eest.

Puudutatud isik selgitas, et tegi tuulega lahti tulnud katuse parandamiseks alljärgnevaid töid: katuse puhastamine lumest; katuse täpsem ülevaatamine, lahti tulnud katuseosade uute kruvidega kinnitamine; antenni läbiviigu ja katuseluugi ümbruse tihendamine spetsiaalse silikooniga (kd II, tl 200). Vaidlust ei ole selles, et puudutatud isik kinnitas katusesse mõned kruvid – seda on mh kinnitanud ka avaldaja (kd II, tl 93; kd II, tl 215) ning see nähtub 25. novembril 2020. a läbi viidud ehitusobjekti ülevaatuse protokollist (kd II, tl 107). Puudutatud isik väidab, et ehitusobjekti ülevaatuse protokollis on fikseeritud ka muude tööde tegemine (antenni läbiviik on tihendatud silikoonmassiga ja korstnate ümber on paigaldatud uued liiteplekid), avaldaja on sellele vastu vaielnud. Ringkonnakohtu hinnangul ei ilmne ehitusobjekti ülevaatuse protokollist, et antenni läbiviigu ja katuseluugi ümbruse tihendas

spetsiaalse silikooniga just puudutatud isik. Muid tõendeid nimetatud töö tegemise kohta ei ole puudutatud isik tsiviilasjas esitanud. Muuhulgas ei saa kolleegiumi arvates antenni läbiviigu ja katuse luugi ümbruse tihendamist spetsiaalse silikooniga pidada tugevast tuulest tingitud katuse säilitamiseks või hävimise eest kaitsmiseks vajalikeks kuludeks. Tegemist võib olla TsÜS § 63 p 2 järgi üksnes kasuliku kuluga. Küll aga peab ringkonnakohus lahti tulnud katuseosade uute kruvidega kinnitamist, millele eelnes katuse ülevaatamine ja lumest puhastamine, sest puudutatud isik tegi töid lumisel katusel (kd II, tl 203-205), vajalikuks tööks.

Kui puudutatud isik nõuab vajalike kulude hüvitamist, tuleb tal TsMS § 230 lg 1 järgi nõuetekohaselt tõendada nii seda, et kulutused olid vajalikud kui ka seda, et tööd on tehtud, samuti tööde maksumust. Puudutatud isik leiab tuginedes hinnapakumistele, mille korteriühistu sai Roklin Ehituselt ja Remondihai OÜ-lt, et katuse remondi eest tuleb talle hüvitada 493.60 eurot. Vaatamata maakohtu selgitustele (kd I, tl 182 p) ei toonud puudutatud isik esile, kas ja milliseid kulutusi on ta ise katuse remontimisele teinud. Ringkonnakohus leiab, et kulu tekkimist saab tõendada kõikide tsiviilkohtumenetluses lubatud tõenditega, mistõttu puudutatud isik võib tõendada kulu analoogsete tööde hinnapakumisega. Vastuseks ringkonnakohtu nõudele esitas puudutatud isik katuse parandamiseks tehtud kulutuste hüvitamise tõendamiseks OÜ Remondihai ja Roklin Ehitus OÜ hinnapakumised (kd II, tl 206, 207). Tõenditest ilmneb, et OÜ Remondihai hinnapakumise kohaselt oleks „Elamu katuse profiilplekile kinnituskruvide lisamine“ tellijale maksuma läinud, juhul kui töid oleks teostatud tormise ja vihmase ilmaga 500 eurot (millele lisandub käibemaks) ning tööde teostamisel tavatingimustel 400 eurot (millele lisandub käibemaks). Roklin Ehitus OÜ hinnapakumise kohaselt oleks samad tööd („Katuse parandustööd (lisakruvide paigaldus)“ koos tõstukiga) tellijale maksuma läinud 406 eurot (487.20 eurot koos käibemaksuga). Puudutatud isiku arvutuste kohaselt on seega töö keskmiseks maksumuseks 493.60 eurot, mille hüvitamist ta avaldajalt nõuab.

Kuivõrd OÜ Remondihai hinnapakumisest ei nähtu, milliseid töid täpsemalt pakkumine katuse profiilplekile kinnituskruvide lisamiseks sisaldab, mh kas pakkumisse kuulub ka tõstuki rentimise hind, ei saa kahju hüvitamise nõude suuruse kindlaks tegemisel võtta aluseks OÜ Remondihai hinnapakumist. Arvestades, et Roklin Ehitus OÜ hinnapakumises välja toodud töö vastab sellele tööle, mida puudutatud isik tegi (katuse parandustööd, lisakruvide paigaldus), ning hinnapakumises saab eristada tööde hinda ja tõstuki rentimise hinda, saab kolleegiumi hinnangul hüvitise suuruse välja selgitamisel arvesse võtta Roklin Ehitus OÜ hinnapakumist. Kuivõrd puudutatud isik ei kasutanud töö tegemisel tõstukit, on põhjendatud lähtuda vaid katuse parandustöö hinnast, mis moodustas pakkumuse kohaselt 256 eurot (kd II, tl 203-205). Arvestades, et puudutatud isik ei ole käibemaksukohustuslane, ei ole avaldajalt 256 eurot arvestatud käibemaksu välja mõistmine põhjendatud. Eelnevast tulenevalt on puudutatud isiku KrtS § 37 lg 1 alusel esitatud nõue avaldaja vastu põhjendatud osaliselt ning avaldajalt tuleb puudutatud isiku kasuks välja mõista katuse parandamiseks tehtud kulutuste hüvitamiseks 256 eurot.

49. Puudutatud isiku kahju hüvitamise nõude, s.o põhinõude rahuldamise tõttu tuleb rahuldada ka tema viivisenõue. Kolleegium märgib, et rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral võib võlausaldaja nõuda võlgnikult alates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni VÕS § 113 lg 1 I lause järgi viivist. Kui pooled ei ole teisiti kokku leppinud, siis loetakse VÕS § 113 lg 1 II lause ja § 94 järgi viivise määraks poolaasta kaupa Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär enne iga aasta 1. jaanuari ja 1. juulit, millele lisandub 8% aastas. TsMS § 367 järgi võib hageja lisaks hagi esitamise ajaks sissenõutavaks muutunud viivisele taotleda ka viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist kohtult mitte kindla summana,

vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni, ning eelkõige võib viivist nõuda selliselt, et kohus mõistaks selle välja kindla summana kuni otsuse tegemiseni ja edasi protsendina põhinõudest. Viidatud säte kohaldub ka hagita menetluses (TsMS § 477 lg 1).

Praegusel juhul palus puudutatud isik mõista avaldajalt välja alates vastuavalduse esitamisest, st 20. augustil 2021. a kuni nõude kohase täitmiseni VÕS § 113 lg 1 II lauses sätestatud määras viivise. Viivisekalkulaatori andmetel tuleb kahjuhüvitiselt 256 eurot tasuda alates 20. augustist 2021. a kuni käesoleva määruse tegemise ajani, st 19. maini 2023. a viivist 38.24 eurot. Seda arvestades mõistab kolleegium avaldajalt puudutatud isiku kasuks välja kohtumääruse tegemise aja seisuga viivise 38.24 eurot.

50. Arvestades, et puudutatud isik saab kulutuste hüvitamist esitatud asjaoludel nõuda ka käsundita asjaajamise (VÕS § 1018 lg 1 ja 1023 lg 1) sätete alusel, kuid maakohus puudutatud isiku nõudeid nendel alustel ei hinnanud, teeb seda menetlusökonomilistel kaalutlustel ringkonnakohus.

51. VÕS § 1018 lg 1 kohaselt kui isik (käsundita asjaajaja) teeb midagi teise isiku (soodustatu) kasuks, ilma et viimane oleks talle andnud õiguse tegu teha või kohustanud teda tegu tegema, on käsundita asjaajajal käesoleva seaduse §-des 1019–1023 sätestatud õigused ja kohustused, kui soodustatu kiidab asjaajamise heaks, asjaajamisele asumine vastab soodustatu huvile ja tegelikule või eeldatavale tahtele või asjaajamisele asumata jätmise korral jääks õigeaegselt täitmata soodustatu seadusest tulenev kohustus kolmandat isikut ülal pidada või on asjaajamisele asumine muul põhjusel avalikes huvides oluline. Muuhulgas ei ole VÕS § 1018 lg 2 järgi tegemist käsundita asjaajamisega, kui isikul puudub tahe tegutseda teise isiku kasuks.

52. Esmalt märgib ringkonnakohus, et puudutatud isik on avaldanud, et on kandnud fassaadi ja kanalisatsioonisüsteemi rajamise eest kulusid seetõttu, et tahab seal majas edasi elada ja on seda ühistu koosolekul arutanud (kd I, tl 182 p).

53. Ringkonnakohus leiab, et kanalisatsioonisüsteemi rajamisel ei olnud puudutatud isikul tahtet tegutseda korteriühistu kasuks. Tsiiviilasjas esitatud poolte selgitustest ja tõenditest (mh korteriühistu 17. mai 2017. a üldkoosoleku protokollist [kd I, tl 152]) ilmneb, et osa majaanikest kasutab eraisiku isiklikku septikut ning sellega võib liituda kogu maja. Vaatamata sellele, et Kose vald andis kanalisatsioonisüsteemi tegemiseks ehitusloa ja kaeveloa (kd I, tl 121, 122), mida väidetavalt ei ole korteriühistu teised elanikud vaidlustanud, ei nähtu esitatud tõenditest, et puudutatud isiku eesmärgiks oli soodustada korteriühistut. Ringkonnakohtu hinnangul ei ole korteriühistu kasuks tegutsemise tahtlusega tegemist olukorras, kus puudutatud isik rajab enda soovist või vajadusest lähtuvalt kanalisatsioonisüsteemi ning seejärel võimaldab ka teistel maja elanikel seda kasutada. Seetõttu ei saa puudutatud isiku nõuet rahuldada VÕS § 1018 ja § 1023 alusel.

54. Kuigi fassaadi renoveerimine tuleb korteriühistule kasuks ei ilmne tsiiviilasja asjaoludest, et puudutatud isik pidas fassaadi renoveerimisel silmas korteriühistu huve. Vaidlus puudub selles, et korteriühistul ei olnud fassaadi renoveerimiseks piisavalt ühist raha, mistõttu ei suudetud kokku leppida fassaadi renoveerimises korteriühistu korraldamisel ühiselt (kd I, tl 142, 143 p; kd II 77 p). Seetõttu remontisid mitmed maja elanikud, mh puudutatud isik, oma korteri eriomandiosaga piirneva seiniosa ise vastandudes korteriühistu huvile. Seetõttu on välistatud VÕS § 1018 jj kohaldamine. Isegi kui jaatada korteriühistu soodustamise soovi ning asuda seisukohale, et asjaajamine vastas korteriühistu eeldatavale tahtele, sest fassaadi renoveerimine oli korteriühistu seisukohalt vajalik (kd II, tl 77 p), on kulutuste hüvitamine puudutatud isikule

VÕS § 1023 lg-st 3 tulenevalt välistatud. VÕS § 1023 lg 3 kohaselt kui vastavalt asjaoludele on ilmne, et asjaajamisele asumisel ei olnud käsundita asjaajajal kavatsust nõuda soodustatult kulutuste hüvitamist või tasu maksmist, siis ei ole tal VÕS § 1023 lg-st 1 tulenevat kulutuste hüvitamise õigust. Algselt renoveeris puudutatud isik oma korteri eriomandiosaga piirneva fassaadi teadmise, et teeb vastavad tööd enda kuludega. Kulutuste hüvitamist nõuab puudutatud isik tuginedes väidetavale korteriühistu otsustusele, mille kohaselt seni renoveerimata fassaadiosad, sh ka need, mis külgnesisid otseselt korteritega ja mis olid nende omanike poolt veel renoveerimata, tehakse korda ühistu raha eest (kd I, tl 142, 143 p). Eelnevast saab järeldada, et puudutatud isikul puudus asjaajamisel kavatsus nõuda korteriühistult kulutuste hüvitamist ning nende hüvitamise nõudmine käesoleval ajal ei vasta hea usu põhimõttele.

55. Olukorras, kus puudutatud isik tegi kulutusi avaldajale ilma puudutatud isiku soodustamise tahtluseta (VÕS § 1018 lg 2), on puudutatud isikul võimalus enda nõue maksma panna alusetu rikastumise sätete, eelkõige kulutuste kondiktsiooni (VÕS § 1042 lg 1) alusel. Vaatamata sellele, et maakohus jättis väärtalt hindamata puudutatud isiku nõude nimetatud alternatiivsel alusel, ei nähtu VÕS § 1042 lg 1 alusel nõude maksmapanekuks vajalikke eeldusi.

56. VÕS § 1042 lg 1 alusel võib teise isiku esemele õigusliku aluseta kulutusi teinud isik nõuda teiselt isikult kulutuste hüvitamist ulatuses, milles isik, kelle esemele kulutusi tehti, on seeläbi rikastunud, võttes muu hulgas arvesse, kas need kulutused on sellele isikule kasulikud ning millised on olnud tema kavatsused eseme suhtes. Rikastumise ulatuse kindlakstegemisel võetakse aluseks aeg, mil isik, kelle esemele kulutusi tehti, saab oma eseme tagasi või saab muul viisil eseme väärtuse suurenemist kasutama hakata. VÕS § 1042 lg 1 kohaselt tuleb rikastumise ulatuse kindlakstegemisel võtta arvesse, kas tehtud kulutused on isikule, kellele ese kuulub, kasulikud, ning millised on olnud selle isiku kavatsused eseme suhtes. Kulutusi teinud isikul tuleb alusetu rikastumise nõude edukaks maksmapanemiseks tõendada, et ilma tema poolt eseme suhtes tehtud kulutusteta oleks isik, kellele ese kuulub, teinud samasuguse toiminguga ja kandnud selle tagajärjel sarnaseid kulutusi. VÕS § 1042 lg-st 1 tulenevalt tuleb hinnata, kas tuvastatud asjaoludel on avaldaja puudutatud isiku arvel rikastunud (kas tehtud kulutuste tõttu on puudutatud isiku vara väärtus vähenenud ja avaldaja vara väärtus vastavalt suurenenud). Kui teise isiku esemele tehtud kulutused on põhjendatud, võib eeldada, et isik oleks samasisulisi kulutusi ka ise teinud, ning vastupidi – kui kulutuste tegemine ei olnud majanduslikult põhjendatud, tuleb eeldada, et isik selliseid kulutusi oma asjale teinud ei oleks. Neid eeldusi on teisel poolel võimalik ümber lükata (Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21. septembri 2011. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-66-11, p 12).

57. Vaatamata sellele, et puudutatud isik oli teadlik VÕS § 1042 lg 1 aluseks olevatest eeldustest ning väitis, et kõik eeldused on täidetud (kanalisatsiooni väljaehitamise kohta: kd II, tl 170, p 2.29-2.31; fassaadi renoveerimise kohta: kd II, tl 171 p, p 2.51-2.52), ei nähtu ei maakohtule ega ka ringkonnakohtule esitatud menetlusdokumentidest ega nende lisadest, et puudutatud isik oleks esile toonud ega tõendanud, et avaldaja on rikastunud ja kui suures ulatuses, ega seda et avaldaja oleks kanalisatsiooni, fassaadi ja katuse osas ette võtnud samasuguseid toiminguid ja kandnud sarnaseid kulutusi.

58. Eelnevast tulenevalt tuleb puudutatud isiku vastuavaldus rahuldada osaliselt ning mõista avaldajalt puudutatud isiku kasuks välja üksnes katuse parandamiseks tehtud kulutused summas 256 eurot, viivis kahjuhüvitiselt 38.24 eurot alates 20. augustist 2021. a kuni käesoleva määruse tegemise ajani, st 19. maini 2023. a.

59. TsMS § 445 lg 1 kohaselt juhul, kui pooled esitavad menetluses teineteise vastu tasaarvestatavad nõuded ja kohus mõlema poole nõuded täielikult või osaliselt rahuldab, tasaarvestatakse resolutsioonis poolte nõuded rahuldatud osas. Juhindudes TsMS § 445 lg 1 sätestatust tasaarvestab kohus avaldajalt välja mõistetava kahju hüvitise ja sissenõutavaks muutunud viivise ning puudutatud isikult välja mõistetava võlanõude. Tasaarvestuse tagajärjel mõistab ringkonnakohus puudutatud isikult avaldaja kasuks 82.46 eurot (376.70 – [256 + 38.24]).

60. Kuna ringkonnakohus muudab maakohtu määruse resolutsiooni, märgib ringkonnakohus kehtiva resolutsiooni tervikliku sõnastuse TsMS § 654 lg 2² (koosmõjus §-ga 659) alusel.

Menetluskulud

61. TsMS § 172 lg 1 järgi kannab hagita menetluses menetluskulud isik, kelle huvides lahend tehakse. Kui hagita menetluses osaleb mitu isikut, võib kohus otsustada, et menetluskulud kannab täielikult või osaliselt mõni menetlusosaline, kui see on asjaolusid arvestades õiglane, muu hulgas siis, kui see menetlusosaline esitas põhjendamatu taotluse, väite või tõendi. Menetluskulude jaotamisel saab TsMS § 172 lg 1 teise lause alusel jagada kulud menetlusosaliste vahel õigluse alusel (Riigikohtu 11. märtsi 2015. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-87-14, p 29). Maakohus jättis menetluskulud poolte endi kanda.

62. Kuigi ringkonnakohus muudab maakohtu määrust ning rahuldab osaliselt määruskaebuse, ei ole kolleegiumi hinnangul alust muuta maakohtu määratud menetluskulude jaotust. Ka määruskaebuse menetlemisega seotud menetluskulud on põhjendatud jätta TsMS § 172 lg 1 II lause järgi poolte endi kanda. Kolleegiumi hinnangul on selline menetluskulude jaotus käesoleval juhul õiglane, sest nii korteriühistu avaldus kui ka puudutatud isiku vastuavaldus rahuldatakse osaliselt, seejuures avalduse esitamise tingis puudutatud isiku pikaajaline korteriühistu arvete tasumata jätmine ning vaatamata vastuavalduse osalisele rahuldamisele ei nähtunud puudutatud isiku varasemast käitumisest, et ta oleks soovinud tehtud kulude hüvitamist.

(allkirjastatud digitaalselt)