



KOHTUMÄÄRUS

Kohus	Pärnu Maakohus
Kohtunik	Reena Undrest
Määruse tegemise aeg ja koht	27.veebruar 2023, Kuressaare kohtumaja
Tsiviilasja number	2-22-105241
Tsiviilasi	Saaremaa vald, X alevik, X korteriühistu avaldus A Tlt võlgnevuse väljamõistmiseks
Menetlusosalised ja nende esindajad	Avaldaja Saaremaa vald, X alevik, X korteriühistu , lepinguline esindaja Liivi Tuus Puudutatud isik A T)
Kohtuistungi toimumise aeg	20.09.2022, 29.11.2022, kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

1. Avaldus rahuldada.
2. Välja mõista A Tlt Saaremaa vald, X alevik, X korteriühistu kasuks võlgnevus prügiveoteenuse eest summas 82,92 eurot, maksmata haldustasu summas 204,40 eurot ja viivis summas 10,19 eurot.
3. Tagastada avaldajale enammakstud riigilõiv summas 50 eurot Saaremaa vald X Alevik X

Menetluskulude jaotus ja kindlaksmääramine

4. Jätta menetluskulud puudutatud isiku A T kanda.
5. Määrata kindlaks ja välja mõista A Tlt X alevik, X korteriühistu kasuks menetluskulud summas 520 eurot.
6. Hüvitamisele kuuluvatelt menetluskuludelt (520 eurot) tuleb A Tl tasuda X alevik, X korteriühistule käesoleva kohtumääruse jõustumisest alates kuni täitmiseni viivist võlaõigusseaduse § 113 lõike 1 teises lauses ettenähtud ulatuses.

Edasikaebamise kord

Määruse peale võib esitada määruskaebuse Tallinna Ringkonnakohtule Pärnu Maakohtu kaudu 15 päeva jooksul alates käesoleva määruse kättetoimetamisest.

Asjaolud ja menetluse käik

1. Saaremaa vald, X alevik, X korteriühistu (avaldaja) esitas 13.02.2022 Pärnu Maakohtu Maksekäsuosakonnale maksekäsu kiirmenetluse avalduse A Tlt (puudutatud isik) võla 171,27 euro ja menetluskulude väljamõistmiseks. Puudutatud isik esitas maksettepanekule 25.02.2022 vastuväite ja 7.03.2022 määrusega anti nõue üle Pärnu Maakohtule menetluse jätkamiseks hagimenetluses.

2. Avaldaja esitas 29.03.2022 maakohtule avalduse, milles palus puudutatud isikult välja mõista võla 171,27 eurot ja menetluskulud.

Avalduse ja avaldaja hilisemate seisukohtade kohaselt (vt ka dtl 490 jj) on A T võlgnevus KÜ-le seisuga 31.01.2023.a 297,51 eurot so prügiveo eest 82 eurot, haldustasu on tasumata summas 204,40 eurot ja tasumata summadel on arvatud seadusjärgne viivis summas 10,19 eurot. KÜ esitas kohtule lõpliku võlgnevuse arvestuse kohta 13.02.2023 raamatupidaja poolt koostatud puudutatud isiku võlgnevuse tabeli (dtl 494 jj). Puudutatud isik on avaldaja esitatud arved kätte saanud, kuid vaatamata Jäätmeseadusele ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale eirab prügiveo eest maksmise kohustust. KÜ-s jaotatakse prügiveo teenuse osutamise eest KÜ-le esitatud arves märgitud summa korterite vahel, lähtudes korterites elavate inimeste arvust. Korteriühistu moodustamisel lepiti kokku, et maja remondifondi kogutakse 20 senti ruutmeetri kohta ja haldustasudeks 13 senti ruutmeetri kohta. 2020 detsembris otsustati erakorraliselt tõsta haldustasu 2020. aasta novembris, detsembris 40-le sendile ruutmeetrit ning 1.jaanuarist 2020 on haldustasuks 20 senti ruutmeetri kohta. X X elamus on 12 korterit, korteriühistul põhikirja ei ole.

3. Puudutatud isik vaidles avaldusele vastu ja taotles selle rahuldamata jätmist.

Puudutatud isiku mitmetest seisukohtadest nähtub, et puudutatud isikul on 2014.a. kokkuleppel endise X vallaga oma isiklik prügikonteiner ja ta on soovinud seda edasi kasutada. Ta soovib olla ise otse lepingulises suhtes prügifirmaga ning ta ei saa aru, miks see ei ole võimalik. Tema prügikonteiner tühjendati viimati 2020 aprillis. Hetkeseisuga on tema prügikonteiner täis ja ta ladustab oma prügi 250 l prügikotti, mis asub tema kuuris. Alates aprillist 2020 esitab korteriühistu igas kuus talle arveid prügi eest, mis ei ole puudutatud isiku prügi ja puudutatud isik ei ole nõus selle võõra prügi eest maksuma.

2020 novembris ja detsembris tõsteti haldustasu kolmekordseks ja 2021 jaanuaris langetati poole võrra. Puudutatud isik maksab ühistu remondifondi 7,30 eurot kuus ning talle tundub kummaline, et haldustasu ja remondifondi maksed on võrdsed. Pole teada millest haldustasu koosneb. Puudutatud isik on nõus haldustasu ära maksuma, kui kohus leiab, et haldustasu tõstmine ning läbiviimine vastab seadusele. Puudutatud isik leiab, et asjaajamine ühistus ei ole läbipaistev ja pole teada palju on maksnud majas tehtud remont (uus katus, trepikodade remont) ning milleks remondifondi raha kogutakse. 16.02.2020 üldkoosolekul ei olnud kvoorumit koos ja selle üldkoosoleku otsused on õigustühised; 13.12.2020 üldkoosoleku protokollil puuduvad allkirjad; puuduvad osavõtjate nimekirjad koos allkirjadega.

Kohtu põhjendused

4. Kohus leiab, et avaldus on põhjendatud ja kuulub rahuldamisele.

5. Puudutatud isik A T on X-11, X alevik, Saaremaa vald korteriomaniik ning Saaremaa vald, X alevik, X korteriühistu liige (korteriomandi- ja korteriühistu seaduse (KrtS) § 1 lg 4). X elamus on 12 korterit, korteriühistul põhikirja ei ole.

KrtS § 12 lg 1 kohaselt teostavad korteriomaniikud oma korteriomandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi KrtS-s sätestatud ulatuses korteriühistu kaudu. KrtS § 34 lg 1 kohaselt valitsetakse korteriomandite eset seadusest, korteriühistu põhikirjast, korteriomaniike kokkulepetest ja korteriomaniike huvidest lähtudes.

6. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 613 lg 1 p 1 kohaselt lahendab kohus hagita menetluses korteriomaniiku või korteriühistu avalduse alusel asja, mis tuleneb korteriomandist ja korteriomandi eseme valitsemisest ning puudutab korteriomaniike omavahelisi õigusi ja kohustusi ning korteriomaniike ja korteriühistu vahelisi õigusi ja kohustusi, välja arvatud nõude, mis korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 33 järgi on esitatud korteriomandi võõrandamise kohustamiseks. TsMS § 477 lg 1 järgi vaatab kohus hagita asja läbi hagimenetluse sätete kohaselt, arvestades hagita menetluse kohta sätestatud erisusi. Kohus võib hagita asja läbi vaadata ja lahendada kohtuistungit pidamata, välja arvatud juhul, kui seadusega on sätestatud kohtuistungit korraldamise kohustus (TsMS § 477 lg 2). Antud juhul on menetlusosalised kahel korral kohtuistungil ära kuulatud ja peale seda jätkas kohus asja läbi vaatamist kirjalikus menetluses.

7. Avaldaja on esitanud puudutatud isiku vastu nõude temalt pikaajalise kommunaalkulude võlgnevuse osa, so tasu prügiveo ja haldustasu väljamõistmiseks ja tasumata võlgnevuselt viivise saamiseks.

13.02.2023 seisukoha kohaselt on puudutatud isiku võlgnevus avaldajale 31.01.2023 seisuga 297,51 eurot – prügiveo eest 82 eurot, haldustasu eest 204,40 eurot ja viivis 10,19 eurot. Avaldaja arvestuse kohaselt on prügiveo võlgnevus tekkinud alates 30.04.2020 arve nr 47 -143 ja haldustasu võlgnevus alates 30.11.2020 arve 131-143, viivis on arvestatud seadusjärgses määras alates 30.09.2022. Kohus leiab, et avaldaja on oma nõude kujunemist piisavalt selgitanud ning esitanud selle tõendamiseks vastavad arved ja muud dokumendid (dtl. 27-32, 98-101, 118, 162-171, 184-212, 219-220, 253-323, 334-349, 474-481).

Puudutatud isik avaldaja poolt 13.02.2023 esitatud põhinõude ja viivise lõplikule arvestusele (dtl 494-502) vastu ei ole vaielnud ning ka kohtul puuduvad selles osas kahtlused.

8. Korteriomandite kaasomandiosa valitsevad korteriomaniikud KrtS § 34 lg 2 kohaselt korteriühistu kaudu. KrtS § 41 lg 1 kohaselt koostab korteriühistu juhatus korteriühistu majandusaastaks majanduskava, milles peab KrtS § 41 lg 1 p-de 3 ja 4 järgi muu hulgas kajastuma korteriomaniike kohustuste jaotus majandamiskulude kandmisel ning reservkapitali ja remondifondi tehtavate maksete suurus. KrtS § 41 lg 3 kohaselt kehtestab majanduskava korteriomaniike üldkoosolek. KrtS § 40 lg 1 järgi teevad korteriomaniikud majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. KrtS § 40 lg 2 järgi korteriomaniike kokkuleppe tingimusi arvestades võib korteriühistu põhikirjaga ette näha KrtS § 40 lg-s 1 sätestatud erineva kohustuste jaotuse aluse ja tasumise korra majandamiskulude kandmisel, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve. Eelkõige võib põhikirjaga ette näha, et tegelikult tarbimisest sõltuvad majandamiskulud tasub korteriomaniik pärast kulude suuruse selgumist kas vastavalt oma kaasomandi osa suurusele või vastavalt tema tarbitud teenuse mahule. KrtS § 40 lg 3 kohaselt võib korteriomaniik keelduda kandmast kulusid, millega ta ei ole nõustunud, kui nende kandmise nõudmine temalt oleks vastuolus hea usu põhimõttega.

Seega on KrtS-i järgi majandamiskulude nõudmise aluseks eelkõige korteriomaniike vastu võetud majanduskava.

Antud juhul on korteriomanikud 20.11.2022 üldkoosolekul vastu võtnud 2022 majandamiskava (dtl 180-183), varasemad majanduskavad ühistul puuduvad.

9. Riigikohus on 20.06.2022 määruses nr 2-19-8045 (p 11, 13) märkinud, et kui korteriomanike üldkoosolek ei ole majanduskava kehtestanud, on korteriühistul KrtS § 40 lg-st 1 tulenevalt siiski võimalik nõuda korteriomanikult majandamiskulude hüvitamist, kui konkreetsete majandamiskulude kandmise on otsustanud korteriomanike üldkoosolek. Kulude kandmisest ei vabasta korteriomanikku see, kui kulude kandmine tuleneb küll korteriomanike üldkoosoleku otsusest, kuid otsust ei ole pealkirjastatud majanduskavana. Juhul kui majanduskava ei ole kehtestatud ja kulude kandmist ei ole otsustatud ka muu korteriomanike üldkoosoleku otsusega, saab korteriühistu nõuda korteriomanikelt kaasomandil lasuvate kohustuste täitmist KrtS §-s 40 sätestatud suhte alusel. KrtS § 40 lg 3 kohaldub muuhulgas olukorras, kus korteriühistu ei ole võtnud vastu põhikirja, milles nähakse ette KrtS § 40 lg-st 1 erinev kohustuste jaotuse alus ja tasumise kord.

10. Antud juhul keeldub puudutatud isik korteriühistule tasumast elamu prügiveo eest. Samuti keeldub ta maksmast haldustasu.

Puudutatud isik soovib olla ise otse lepingulises suhtes prügifirmaga ning ta ei saa aru, miks see ei ole võimalik. Kuna ta ladustab enda prügi kuuri, siis ei ole ta nõus võõra prügi eest maksma.

Puudutatud isiku esitatud X Vallavalitsuse (Saaremaa valla õiguseellane) 28.08.2014 korraldusest nr 277 (korraldatud jäätmeveoga mitteliitunuks lugemine) nähtub, et A Tle on antud tema avalduse alusel luba kahe korteri peale 140 liitrise ühiskonteineri kasutamiseks (dtl 47). 4.12.2014 korraldusega nr 455 (Korraldatud jäätmeveoga seotud avaldused) on antud luba ühiskonteineri kasutamiseks X alevikus XXXXX korteritele ja võimaldatud erandkorras jäätmete üleandmine kord 84 päeva tagant. Kuna mõlema korteri pered on üheliikmelised ning suure osa ajast viibivad kodust eemal. Konteineri asukoht on X (dtl 48).

11. Jäätmeseaduse § 69 lg 2 kohaselt on jäätmevaldaja ka korteriühistu, selle puudumisel aga selle kinnisasja omanik, millel asub suvila, elu- või äriruum.

12. Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri (mis kehtis perioodil 17.05.2019 -12.09.2022) § 2 p 12 kohaselt on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik, kelle valduses on jäätmed. Jäätmevaldaja on korraldatud jäätmeveo tähenduses ka korteriühistu, selle puudumisel kinnisasja omanik, millel asub suvila, elu- või äriruum. Eeskirja § 28 lõikele 4 on alates 1. jaanuarist 2020 Saaremaa vallas kolm jäätmeveopiirkonda, kus korraldatud jäätmeveoga liitumine on kohustuslik kõikidele jäätmevaldajatele ja jäätmevaldaja on kohustatud andma korraldatud jäätmeveoga hõlmatud jäätmed üle eeskirjas sätestatud tingimustel. Eeskirja sama paragrahvi lõige 5 kohaselt on korraldatud jäätmeveoga hõlmatud kodumajapidamistes, ettevõtetes ning asutustes tekkinud segaolmejäätmed ja paberi- ning kartongijäätmed. Segaolmejäätmeid on jäätmevaldaja kohustatud korraldatud jäätmeveo raames üle andma paberi- ja kartongijäätmeid on võimalik üle anda ka avalikke paberijäätmete konteinereid kasutades. Eeskirja § 3 lõige 12 kohaselt on keelatud jäätmete käitlemine, ladustamine ja kõrvaldamine selleks mitteettenähtud kohtades, välja arvatud aia- ja haljastusjäätmete põletamine või biojäätmete kompostimine oma kinnistul. Jäätmete kogumine kuuri või vedamine metsa on käsitletav jäätmete ladustamisena selleks mitteettenähtud kohas. Sama paragrahvi lõige 4 kohaselt segunenud olmejäätmed ning muud kergesti riknevad, halvasti lõhnavad või kergesti lenduvad jäätmed tuleb paigutada konteinerisse paberi- või kilekotti pakitult ning selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei põhjustaks ohtu inimestele ega määriks mahuteid. Lõige 10 kohaselt jäätmed, mille hoidmine kinnistul

või krundil kujutab endast vahetut ohtu inimeste tervisele, tuleb ära vedada koheselt. Jäätmete nõuetekohase äraveo eest vastutab jäätmevaldaja või territooriumi haldaja. Eeskirja § 4 lõige 2 punkt 1 kohaselt on juriidilised isikud (sh korteriühistud) kohustatud teavitama oma hallatavate hoonete elanikke, rentnikke või oma ettevõtte töötajaid eeskirjas sätestatud nõuetest.

13. Korteriühistu 16.02.2020 üldkoosolekul (dtl 80, 326-328)(puudutatud isik sellel ei osalenud) on arutatud mh 1.03.2020 kehtima hakkavat prügikorraldust, et prügivedu läheb kallimaks ja kogu kortermaja prügikäitlus hakkab käima läbi korteriühistu, et kõik senised eraldi korterite lepingud tühistatakse Saaremaa valla poolt, et mingeid erandeid üksikutele korteritele ei teha v.a. korter nr 4, kuna selles keegi ei ela, et prügi arvestatakse jätkuvalt korterites elavate inimeste arvu pealt.

30.06.2022 üldkoosolekul on tagasiulatuvalt eelnimetatud seisukohad üle kinnitatud ja tõdetud, et eelmainitud prügikorraldus on toimunud käesoleva ajani (dtl 119-123).

KÜ juhatus teavitas kõiki korteriomanikke Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast ja asjaolust, et alates 1. märtsist 2020 liideti kõik X korterid ühise prügiveoga. KÜ juhatus pani mõlema trepikoja teadetetahvlile sellekohase teate ja pani teate koos prügikasti võtmega ka iga korteriomaniku postkasti (dtl 81). Puudutatud isik tagastas avaldaja sõnul prügikasti võtme juhatuse liige M Mele pannes selle M Me postkasti, kus see on seniajani.

14. Saaremaa Vallavalitsuse jäätmete peaspetsialisti vastusest avaldaja 11.05.2020 päringule (dtl 74-75) nähtub, et alates 1. märtsist 2020 on korraldatud jäätmeveoga liidetud kõik korteriühistud ning üksikute korterite kohta sõlmitud lepingud on tühistatud. Samuti on tühistatud varasemad ühismahuti kasutamise kokkulepped ja jäätmeveost vabastamise otsused, mis on tehtud üksikute korterite kohta. Alates 1. märtsist 2020 on korraldatud jäätmeveoga liidetud kõik korteriühistud ning üksikute korterite kohta sõlmitud lepingud on tühistatud. Samuti on tühistatud varasemad ühismahuti kasutamise kokkulepped ja jäätmeveost vabastamise otsused, mis on tehtud üksikute korterite kohta. Korteriühistute liitmine jäätmeveoga tuleneb jäätmeseadusest (§ 69 lg 2). Korteriühistu otsustab, milliste konteineritega sellel kinnistul prügi üle antakse, kui sagedasti ning kes on kontaktisik, kes suhtleb jäätmevedajaga. Samuti otsustab korteriühistu, kuidas toimub prügiveoteenuse eest tasumine - kas selles osalevad kõik korterid olenemata sellest, kas korter on seisab tühjana või on kasutuses ning kas tasumine toimub ruutmeetrite, elanike arvu või millegi muu alusel. Kuna Saaremaa vallavalitsus ei soovi sekkuda korteriühistu kui juriidilise isiku siseasjadesse, siis ongi 1. märtsist tühistatud kõik varasemad üksikute korterite kohta tehtud otsuses prügiveo kontekstis. Korteriühistu saab soovi korral ise otsustada, et korter X ei pea ühistu prügiveo kulude kandmises osalema, sest korter on aastaringselt tühi või korteris tekkiv prügi viiakse teisel kinnistul olevasse konteinerisse. Vald on valla elanikke uuest korraldusest teavitatud muuhulgas vallalehe kaudu 5. detsembril 2019.

15. Avaldajal on sõlmitud 1.03.2020 kehtiv jäätmeveoteenuse osutamise leping OÜ-ga Prügimees (dtl 172-173, 216-217), tasumine toimub vastavalt kehtestatud hinnakirjale ja jäätmevedu vastavalt graafikule (dtl 174, 218). OÜ Prügimees on esitanud ühistule prügiveo eest arved (dtl 253-323) ning need on ühistu poolt tasutud.

Praegusel juhul jaotatakse korteriühistus prügiveo teenuse osutamise eest korteriühistule esitatud arves märgitud summa korterite vahel. Sellele jaotamiskorrale ei ole puudutatud isik vastu vaieldnud. Vaidlus puudub selles, et puudutatud isik on korteriühistu esitatud arved kätte saanud.

16. Seega alates 1.märtsist 2020 ei sõlmitud enam jäätmeveolepinguid üksikute korteritega. Jäätmeseaduse järgi liideti korteriühistu olemasolul see korraldatud jäätmeveoga ja hakkasid kehtima prügiveotingimused, mille kohaselt prügiveoarve esitatakse ühistule, mille liikmed ise vastavalt kokkuleppele omavahel ära jagavad.

Saaremaa vallas kehtivad jäätmehoolduses samad põhimõtted ka praegu. Praegu kehtiva (võetud vastu Saaremaa Vallavolikogu 26. augusti 2022 määrusega nr 26) Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja § 2 p 12 kohaselt on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik, kelle valduses on jäätmed. Jäätmevaldaja on korraldatud jäätmeveo tähenduses ka korteriühistu, selle puudumisel kinnisasja omanik, kelle valitsetaval kinnisasjal asub suvila, elu- või äriruum.

17. Kohus leiab, et tähtsust ei oma, et puudutatud isik (korteriomanik) viib enda prügi kuuri ega soovi nn võõra prügi eest maksta. Üldjuhul viivad korteriomanikud prügi selleks ettenähtud mahutisse. Samas kui korteriomanik on otsustanud olmejäätmed siiski mujale viia, ei mõjuta see mingilgi määral tema kohustusi korteriühistu ees ja korteriühistu õigusi omaniku ees. Korteriühistel on seaduse alusel õigus nõuda majandamiskulude (sh prügiveo eest) tasumist. Korteriühistel puudub kohustus korteriomaniku teatud liiki kulu kandmisest vabastamiseks, sõltuvalt tema tegevusest või tema käitumisharjumustest.

18. 13.12.2020 toimus korteriühistu üldkoosolek, kus osales 7 korteriühistu liiget. Üldkoosoleku protokollist (dtl 330-332) nähtub, et koosoleku päevakorra 2. punktina arutati maja hooldustasude erakorralist muutmist 2020 aastal. Üldkoosoleku protokollist nähtub, korteriühistu moodustamisel lepiti kokku, et maja remondifondi kogutakse 20 senti ruutmeetri kohta ja haldustasudeks 13 senti ruutmeetri kohta. Üldkoosoleku protokollist nähtub, et haldustasusid laekus aastas 881,55 eurot ja et suurimad väljaminekud on raamatupidamise, kindlustuse ja korstnapühkimise kulud ja et 0,13 euroga ruutmeetri kohta ei majanda ära. Otsustati erakorraliselt tõsta haldustasu 2020. aasta novembris, detsembris 40-le sendile ruutmeetrilt. Üldkoosolek võttis otsuse vastu ühehäälselt.

Üldkoosoleku protokollist nähtub, et koosoleku päevakorra 3. punktina arutati maja hooldustasude muutmist 1. jaanuarist 2021. Koosolek otsustas hakata koguma haldustasusid senise 13 sendi asemel 20 senti ruutmeetri kohta.

Mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) § 21 kohaselt võib üldkoosolek vastu võtta otsuseid, kui tema kokkukutsumisel on järgitud kõiki seadusest ja mittetulundusühingu põhikirjast tulenevaid nõudeid. Mittetulundusühingu põhikirjas võib sätestada, kui suure osa mittetulundusühingu liikmete osavõtul on üldkoosolek otsustusvõimeline ning millises korras kutsutakse uus üldkoosolek kokku sel juhul, kui üldkoosolekul ei osalenud nõutav arv mittetulundusühingu liikmeid.

Xs asuv X elamu on 12-korteriline. Korteriühistel põhikirja ei ole.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 20 lg 2 kohaselt on korteriomanike üldkoosolek otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole häälest ja üle poole kaasomandi osadest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti.

MTÜS § 22 lg 1 kohaselt on üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole koosolekul osalenud mittetulundusühingu liikmetest või nende esindajatest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.

13.12.2020 toimunud korteriühistu üldkoosolekul võeti haldustasu muutmise otsus vastu 7 poolthäälega, seega nõustub kohus avaldajaga selles, et üldkoosolek oli otsustusvõimeline ja korteriühistu 13.12.2020 üldkoosoleku otsus kehtib.

19. Avaldaja tugineb haldustasu nõude esitamisel korteriühistu 13.12.2020 üldkoosoleku otsusele, Korteriomandi-ja korteriühistuseaduse § 40 lg-le 1, mille kohaselt teevad korteriomanikud perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele ja Asjaõigusseaduse § 75 lg-le 1, mis sätestab, et kaasomanik kannab vastavalt temale kuuluva osa suurusele ühisel asjal lasuvaid koormatisi, samuti selle asja alalhoidmise, valdamise ja kasutamise seotud kahju ja kulutusi. Korteriühistu 2020, 2021 majandusaasta aruannetest ja 2022 majanduskavast nähtub mh ühistu tulud ja kulud, rahaliste vahendite kasutamine (dtl 221-244, 180-183).

Kohus märgib, et korteriühistu asjaajamine ja korteriomanike poolt vastuvõetud otsused jms oleks puudutatud isikule enam läbipaistvad ja arusaadavad, kui ta ületaks erimeelsused praeguse ühistu juhatusega ja osaleks aktiivselt korteriühistu üldkoosolekutel.

20. Arvestades eeltoodut, ei ole puudutatud isikul alust jätta oma kohustusi avaldaja ees täitmata. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 76 ja § 82 lg 1 kohaselt tuleb kohustus täita vastavalt lepingule või seadusele kindlaks määratud tähtpäeval ning VÕS § 101 lg 1 p 1 annab võlausaldajale võlgniku poolse kohustuse rikkumise korral õiguse nõuda kohustuse täitmist. VÕS § 108 lg 1 sätestab, et kui võlgnik rikub raha maksmise kohustust, võib võlausaldaja nõuda selle täitmist.

21. Avaldaja esitatud viivisenõudele kohaldub KrtS § 42 lg 1, mille kohaselt, kui korteriomanik viivitab majandamiskulude tasumisega, võib korteriühistu nõuda temalt viivist võlaõigusseaduse § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud suuruses. VÕS § 113 lg 1 järgi rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral võib võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivis), arvestades kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni. Viivise määraks loetakse VÕS §-s 94 sätestatud intressimäär, millele lisandub kaheksa protsenti aastas. Avaldaja nõuab viivist perioodi eest 30.09.2022-30.01.2023 (494 jj) summas 10,19 eurot. Viivisenõue jääb seaduses sätestatud raamidesse.

22. Eelneva alusel rahuldab kohus avalduse ja mõistab nõutud võlgnevuse ning viivise puudutatud isikult välja.

23. TsMS § 173 lg 1 kohaselt asja menetlenud kohus esitab menetluskulude jaotuse menetlusosaliste vahel kohtuotsuses või menetlust lõpetavas määruses. TsMS § 172 lg 1 kohaselt 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. Arvestades korteriomandi nõuete lahendamise erisusega hagita menetluses ning asjaolu, et kohus rahuldab avalduse ja mõistab puudutatud isikult avaldaja kasuks välja kogu võlgnevuse, leiab kohus, et õiglane on jätta menetluskulud puudutatud isiku kanda.

24. Juhindudes TsMS § 174 lg-test 1 ja 2 ning § 177 lg 1 p-st 1, määrab kohus menetluskulud kindlaks menetluskulude nimekirja ja kohtutoimiku materjalide põhjal. Avaldaja on esitanud menetluskulude nimekirja, millest nähtuvalt on avaldaja menetluskuludeks menetluses tasutud riigilõivud ja õigusabikulud.

Avaldaja on maksnud menetluses riigilõivu maksekäsu kiirmenetluse avalduse esitamiselt 65 eurot (makstud 13. veebruaril 2022) ja Pärnu Maakohtule avalduse esitamiselt 100 eurot riigilõivu (makstud 28. märtsil 2022).

Riigilõivuseaduse (RLS) § 59 lg 6 kohaselt avalduse esitamisel maksekäsu kiirmenetluse asjas tasutakse riigilõivu kolm protsenti nõudelt, kuid mitte alla 65 euro. Seega on avaldaja tasunud riigilõivu seaduses ettenähtud määras.

RLS § 59 lg 5 kohaselt avalduse või kaebuse esitamisel hagita menetluse korras läbivaadatavas asjas, samuti enne hagi esitamist esitatud kohtualluvuse kindlaksmääramise avalduse esitamisel tasutakse riigilõivu 50 eurot.

Seega on avaldaja tasunud avalduse esitamisel hagita asjas 50 eurot riigilõivu rohkem, kui Riigilõivuseadus ette näeb. Avaldaja palub esitatud avalduses riigilõivu enamakstud osa tagastada.

Avaldajal tekkis kohtumenetluse käigus vajadus õigusabile. Õigusabi saamiseks pöördus avaldaja Eesti Korterühistute Liidu poole ja avaldajat konsulteeris E. Ustel. Konsultatsiooni eest esitas Eesti Korterühistute Liit avaldajale vastavalt lepingule (leping koos maksekorraldusega on esitatud kohtule 2. detsembril 2022) 45 eurot, mille avaldaja tasus 20. aprillil 2022. Õigusabi saamiseks menetluses lõpliku seisukoha koostamiseks pöördus avaldaja Tuus & Tuus Õigusabi OÜ poole. Talle osutati järgmine õigusteenus- Kohtuasja materjaliga tutvumine, arutelu kliendi esindajaga, seisukoha koostamine ja kohtule esitamine 2,5 tundi, summas 300 eurot, tunnihindega 120 eurot, millele lisandub käibemaks. Avaldaja kinnitab, et Tuus & Tuus Õigusabi OÜ arvetes kajastuv kulu on kantud seoses menetlusega ja et ta ei ole käibemaksukohuslane. Kuivõrd avaldaja ei ole käibemaksukohustuslane, taotleb ta õigusabikulu väljamõistmist koos käibemaksuga, so summas 360 eurot. Kokku palub avaldaja mõista A Tlt välja menetluskulu summas 520 (65 + 50 + 45 + 360) eurot. Puudutatud isik ei ole avaldaja menetluskulude osas enda seisukohta esitanud.

25. Kohus leiab, et TsMS § 138 lg-test 1, 2 ning TsMS § 139 lg-st 2 lähtuvalt on põhjendatud avaldaja menetluskuluna tasutud riigilõiv summas 115 eurot (65+50).

Avaldajale osutatud õigusabi peab kohus põhjendatuks ja vajalikuks nii ajakulu, kui tunnihinde osas summas 405 eurot (45+360). Seega tuleb puudutatud isikult avaldaja kasuks menetluskuludena välja mõista 520 eurot ning menetluskuludelt viivis VÕS § 113 lg 1 teises lauses ettenähtud ulatuses kohtulahendi jõustumisest alates kuni menetluskulude täieliku tasumiseni.

26. Avaldaja esitas taotluse riigilõivu tagastamiseks enam tasutud osas. Kuivõrd hagita menetluses avalduse esitamisel tasutakse vastavalt RLS § 59 lõikele 5 riigilõivu 50 eurot, on avaldaja käesoleval juhul tasunud riigilõivu ettenähtust rohkem 50 euro ulatuses. TsMS § 150 lg 1 p 1 järgi tasutud riigilõiv tagastatakse enam tasutud osas, kui riigilõivu on tasutud ettenähtust rohkem. TsMS § 150 lg 4 järgi riigilõivu tagastab kohus, kelle menetluses asi viimati oli, üksnes selle menetlusosalise avalduse alusel, kes riigilõivu tasus või kelle eest riigilõiv tasuti. Sama sätte lg 6 järgi riigilõivu tagastamise nõue lõpeb kahe aasta möödumisel selle aasta lõpust, millal riigilõiv tasuti, kuid mitte enne menetluse jõustunud lahendiga lõppemist. Kohus on seisukohal, et avaldaja taotlus enam tasutud riigilõivu tagastamiseks on põhjendatud ja kuulub rahuldamisele. Asjas enam tasutud riigilõiv summas 50 eurot tuleb tagastada vastavalt avaldaja taotlusele korteriühistu arveldusarvele.

27. Kohus selgitab, et TsMS § 178 lõikest 1 tulenevalt saab menetluskulude jaotust vaidlustada üksnes selle kohtulahendi peale edasi kaevates, millega menetluskulude jaotus kindlaks määrati. Hüvitatavate menetluskulude suurust saab vaidlustada selle kohtulahendi peale edasi kaevates, millega menetluskulude rahaline suurus kindlaks määrati. TsMS § 178 lg 2 kohaselt võib menetluskulude kindlaksmääramise peale edasi kaevata menetluskulude hüvitamiseks õigustatud või menetluskulusid kandma kohustatud isik, kui vaidlustatav menetluskulude

summa ületab 280 eurot. TsMS § 178 lg 4 on sätestatud, et menetluskulude kindlaksmääramise vaidlustamisel tekkinud kulusid ei hüvitata.

/allkirjastatud digitaalselt/
Reena Undrest
kohtunik