



# KOHTUMÄÄRUS

<b>Kohus</b>	Tallinna Ringkonnakohus
<b>Kohtukoosseis</b>	Mati Maksing, Kaija Kaijanen ja Ulvi Loonurm
<b>Määruse kuupäev</b>	28. veebruar 2023, Tallinn
<b>Tsiviilasja number</b>	<b>2-22-114843</b>
<b>Tsiviilasi</b>	<b>Haapsalu linn, Karja tn 6 korteriühistu avaldus Katya Sambuca OÜ vastu majandamiskulu ja viivise nõudes</b>
<b>Vaidlustatud määrus</b>	Harju Maakohtu 18. jaanuari 2023 määrus
<b>Kaebuse esitaja ja liik</b>	Katya Sambuca OÜ määruskaebus
<b>Menetlusosalised ja nende esindajad ringkonnakohtus</b>	<u>Avaldaja (vastustaja määruskaebemenetluses, korteriühistu):</u> Haapsalu linn, Karja tn 6 korteriühistu, seaduslik esindaja juhatuse liige TT <u>Puudutatud isik (määruskaebuse esitaja, korteriomanik):</u> Katya Sambuca OÜ, seaduslik esindaja juhatuse liige TD
<b>Asja läbivaatamine</b>	Kirjalikus menetluses

## RESOLUTSIOON

- 1. Harju Maakohtu 18. jaanuari 2023 määrus tühistada ja saata asi uueks läbivaatamiseks samale maakohtule eelmenetluse staadiumis.**
- 2. Määruskaebus rahuldada osaliselt.**

## Edasikaebamise kord

Käesoleva kohtumääruse peale ei saa esitada määruskaebust.

## MENETLUSE KÄIK

1. Haapsalu linn, Karja tn 6 korteriühistu (avaldaja, korteriühistu) esitas 27. aprillil 2022 Pärnu Maakohtule maksekäsu kiirmenetluse avalduse Katya Sambuca OÜ (puudutatud isik, korteriomanik) vastu majandamiskulu ja viivise nõudes. Korteriomanik esitas vastuväite ja asi anti vastavalt avaldaja taotlusele üle lahendamiseks Harju Maakohtule (edaspidi: maakohus).
2. Korteriühistu esitas 13. juunil 2022 hagiavaldusena vormistatud avalduse, milles nõudis korteriomanikult ajavahemiku juuli 2019 – aprill 2022 eest põhivõla 4401,15 eurot, avalduse esitamise ajaks sissenõutavaks muutunud viivise 259,90 eurot ja edasiulatuva viivise maksmist võlaõigusseaduse (VÕS) § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras. Maakohus koostas 21. juuni 2022 määruse, milles märkis, et menetleb avaldust tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 613 lg 1 p 1 alusel hagita asjana. Maakohus leidis, et on pädev asja lahendama. Viidatud määrust kohtunik ega kohtujurist ei allkirjastanud.
3. Korteriühistu suurendas nõuet 14. novembri 2022 avalduses 2022. aasta mai–septembri eest summas 823,37 eurot, millelt arvutas täiendavat viivist 15,51 eurot ja taotles samuti

edasiulatuva viivise väljamõistmist. Lõpuks esitas korteriühistu 27. detsembril 2022 arvestuse, mille kohaselt põhivõlg kokku moodustab 5224,52 eurot ja 21. detsembriks 2022 sissenõutavaks muutunud viivis 282,13 eurot.

4. Korteriühistu esitas 13. juuni ja 14. novembri 2022 avaldustes nõuete tagamise taotlused, milles palus esmalt seada korteriomaniiku korteriomandile kohtuliku hüpoteegi summas 5033,93 eurot ja hiljem suurendada hüpoteegisummat 5939,11 euroni. Maakohus rahuldab korteriühistu taotlused ning kohaldas esialgset õiguskaitset 14. juuni ja 16. novembri 2022 määrustega, mille alusel on korteriomandile seatud korteriühistu kasuks kohtulik hüpoteek summas 5939,11 eurot. Kohtute infosüsteemi (KIS) andmetel on mõlemad määrused märgitud jõustunuks, kuigi samast infosüsteemist ega ka asja kohta peetud digitaalsest toimikus (DT) ei nähtu märget 16. novembri 2022 määruse korteriomaniikule kättetoimetamise kohta.

5. Korteriühistu tõi avalduse alusena esile järgmised asjaolud:

- korteriomaniikule kuulub korteriühistu hallatavas hoones Karja tn 6, Haapsalu (edaspidi: elamu) korteriomand ja ta on korteriühistu liige;
- korteriühistu üldkoosoleku otsusega on kehtestatud kord, mille kohaselt tasutakse ühiskasutuses olevate pindadega (trepikojad, koridorid, jms) majandamiskulud järgneval kuul eelneva kuu eest vastavalt tekkinud kuludele ja tasumine jaotatakse kõigi korteriomandite vahel vastavalt nende suurusele;
- lisaks kogub korteriühistu kõigilt korteriomaniikelt igakuiseid majandamiskulude ettemakseid ühistu remondifondi suurusega 0,77 eurot/m<sup>2</sup>, et olla võimeline teostama ja rahastama kinnistul vajalikke remondi- ja ehitustöid.

6. Korteriühistu selgitas nõude kujunemist järgmiselt:

- korteriomaniik võlgnes korteriühistule juuli 2019 seisuga 2964,26 eurot;
- ajavahemikul august 2019 – mai 2022 esitas korteriühistu korteriomaniikule majandamiskulude arveid summas 5616,69 eurot ja samal ajal tasus korteriomaniik 4337 eurot – korteriühistu arvestuse kohaselt on põhivõlg 4401,15 eurot;
- järgnevate kuude eest kuni septembrini 2022 esitas korteriühistu arveid summas 823,37 eurot ja sel ajal laekumisi ei olnud;
- eelneva põhjal on korteriomaniiku majandamiskulude võlg korteriühistu ees kokku 5224,52 eurot (= 4401,15 + 823,37);
- tähtjaks tasumata summadel arvutab korteriühistu viivist korteriühistu üldkoosolekul kinnitatud määras 8% aastas (0,022% päevas).

7. Korteriomaniik vaidles avaldusele vastu, tema vastuväited on kokkuvõtvalt järgmised:

- korter nr 11 on kütteta katusealune mitteiluruum, milles puuduvad tehnilised kommunikatsioonid (küte, elekter, vesi, kanalisatsioon);
- igakuiselt remondifondi nõutav summa 105,30 eurot on kordades suurem piirkondlike õigusaktidega kehtestatud maksimumtariifidest;
- üldsoojuse summa (nt 49,92 eurot) koos ei vasta tegelikkusele ja korteriühistu pole põhjendanud, et see sisaldab tasu ainult ühiskasutuses olevate ruumide eest;
- korteriühistu määratud kuumakse suurus (nt 214 eurot) on vastuolus seadusega;
- korteriomaniike üldkoosoleku otsus, jagada kõik kulud kütte- ja veetarbimisele vastavalt korteri pindala suurusele ei saa kehtida, sest nii nõutakse tasumist teenuste eest, mida korteriomaniikule ei osutata; korteriomaniike otsus ei tohi olla vastuolus seadusega ja korteriomaniik nende otsustega ei nõustu;
- aastatel 2017—2021 tasus korteriomaniik korteriühistule 6337 eurot ja varasemate aastate eest on ta samuti teinud ettemakse, mille suuruseks hindas 5400 eurot (edaspidi:

täiendavad maksed); põhjendatud kulu korteri eest on 25 eurot kuus, mille tulemusel arvutas korteriomaniik välja, et ta on alates 2014. aastast tasunud enammaksena 14 174 eurot (= 9337 + 4837).

## MAAKOHTU MÄÄRUS

**8.** Maakohus rahuldab avalduse 18. jaanuari 2023 määrusega (vaidlustatud määrus) ning mõistis korteriomaniikult korteriühistu kasuks välja 5506,65 eurot (sh põhivõlg 5224,52 eurot ja viivis 282,13 eurot), samuti alates 22. detsembrist 2022 (kaasaarvatud) viivise põhivõlalt VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras. Esialgne õiguskaitse jäi kehtima määruse täitmise tagamiseks. Menetluskulud jättis maakohus TsMS § 172 lg 1 alusel korteriomaniiku kanda ja mõistis temalt korteriühistu kasuks välja 209,51 eurot, millelt kohustas tasuma ka viivist. Lisaks otsustas maakohus mitte menetleda korteriomaniiku 13. jaanuari 2023 avaldusi.

**8.1.** Maakohus tuvastas, et korteriomaniikule kuulub korterile nr 11 vastav korteriomand. Elamus on 16 korterit. Korteriomaniku korteriomand moodustab <sup>1364</sup>/<sub>12875</sub> suuruse mõttelise osa kinnisasjast ehk korteriomandi eriomandi ese on keskmisest oluliselt suurem.

**8.2.** Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 40 lg 1 kohaselt teevad korteriomaniikud majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. KrtS § 40 lg 2 võimaldab korteriomaniike kokkuleppe tingimusi arvestades põhikirjaga ette näha lõikes 1 sätestatust 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 poolt tarbitud teenuse mahule.

**8.3.** Korteriühistu põhikirja p 3.2 alapunkti 6 järgi on ühistu liikmed kohustatud tasuma kord kuus elamu majandamise jooksvate kulutuste eest (sh prügivedu, elamu ja selle juurde kuuluva maatüki korrashoidmine, üldelekter, eraldised reservfondi ja ühistu tegevusega seotud kulutused). Maksete suuruse kindlaksmääramisel lähtutakse liikme omanduses oleva korteri üldpinna osast elamu korterite kogupinnas.

**8.4.** Korteriühistu nõuab majandamiskulude tasumist juuli 2019 – september 2022 eest, mille kohta on korteriomaniikule esitatud igakuiselt arved. Haldus- ja avariiteenus, raamatupidamisteenus ning remondifondi maksed on arvetes kajastatud täpses vastavuses majanduskavadega. Raamatupidamisteenus arvestati igale korterile võrdselt, kuigi KrtS § 40 lg 1 üldreegli järgi oleks selle saanud korteriomaniike vahel jagada vastavalt korterite suurusele. Praegune lahendus on korteriomaniikule soodsam, sest tema kaasomandi osa on keskmisest suurem. Heakorrakulu osas on teatavaid erinevusi majanduskavast: 2021. aasta majanduskava järgi oli heakorrakulu 0,08 eurot/m<sup>2</sup>, aga aprilli arvel on tasumäär 0,024 eurot ja oktoobris 0,111 eurot. Remondifondi makse oli kogu vaidlusperioodil 0,77 eurot/m<sup>2</sup>. Kooskõlas põhikirja p 3.2 alapunktiga 6 ja majanduskavadega on prügiveo, üldvee, üldsoojuse ja üldelektri kulud jaotatud korteriomaniike vahel vastavalt korterite suurusele. Korteriomanikult ei nõuta tasu korteriomandi eriomandi esemelt (korterist) lähtunud tarbimise eest, mistõttu ei oma tähendust vastuväited, et korter on elamiskõlbmatu ja kütmata.

**8.5.** Korteriomaniku maksed aastatel 2017–2021 on korteriühistu nõudes juba arvesse võetud, mida korteriühistu kinnitas 7. novembri 2022 ärakuulamisel. Korteriomaniku maksed 2017. ja 2018. aastal eelnevad vaidlusperioodile ja nende arvel on ilmselt kaetud varasemat võlga. Korteriomanik ei tõendanud vastupidist. Aastate 2019–2020 maksed summas 4337 eurot on arvesse võetud, mis nähtub arvetest nr 190911, 200111, 201211 ja 210711 ning nõude arvestustest. Täiendavate maksete tegemise väite esitas korteriomaniik hilinenult (tähtpäev oli 31. august 2022) ja maksete tegemine on tõendamata.

**8.6.** Korteriomaniiku 13. jaanuari 2023 avaldusi otsustas maakohus mitte menetleda ja tagastada need koos lisadega. Maakohus põhjendas, et 16. detsembri 2022 ärakuulamisel määratud tähtaegade kohaselt oli korteriomaniikul õigus vastata vaid korteriühistu viivise- arvestustele ja majanduskavadele kui tõenditele. Korteriomaniiku seisukohad ei käsitle neid, vaid varasemaid väiteid. Nende seisukohtade esitamise tähtaeg möödus 31. augustil 2022.

**8.7.** VÕS § 76 lg 1 kohaselt tuleb kohustus täita vastavalt lepingule või seadusele. VÕS § 76 lg 3 järgi loetakse kohustus kohaselt täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 82 lg 1 sätestab, et kui kohustuse täitmise tähtpäev on kindlaks määratud või tuleneb võlasuhte olemusest, tuleb kohustus täita sellel tähtpäeval. VÕS § 100 kohaselt kohustuse rikkumine on võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmise või mittekohane täitmine, sh täitmisega viivitamine. Kui võlgnik on kohustust rikkunud, võib võlausaldaja VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel nõuda kohustuse täitmist.

**8.8.** Rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral võib võlausaldaja VÕS § 113 lg 1 alusel nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist), arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni. Kui korteriomaniik viivitab majandamiskulude tasumisega, võib korteriühistu KrtS § 42 lg 1 järgi nõuda temalt viivist VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras.

## **MÄÄRUSKAEBUS JA SELLE MENETLUS MAAKOHTUS**

**9.** Korteriomaniik esitas 30. jaanuaril 2023 määruskaebuse, milles taotleb vaidlustatud määruse tühistamist ja uue lahendi tegemist. Kaebuses tugineb korteriomaniik samadele vastuväidetele nagu maakohus. Korteriomaniik esitas 1. veebruaril 2023 kaebuse täienduse, milles heidab maakohule ette täiendavate maksete väite hilinenult esitatuks lugemist. Koos kaebuse ja täiendusega esitas korteriomaniik täiendavaid tõendeid.

**10.** Maakohus võttis määruskaebuse menetlusse ja andis korteriühistule tähtaja sellele vastamiseks. Korteriyühistu vaidles 10. veebruaril 2023 kaebusele vastu. Maakohus kaebust ei rahuldanud ja edastas selle lahendamiseks Tallinna Ringkonnakohtule, kuhu tsiviilasja toimik saabus 14. veebruaril 2023.

## **RINGKONNAKOHTU PÕHJENDUSED**

**11.** Ringkonnakohus tühistab maakohu määruse menetlusnormide olulise rikkumise ja materiaalsoiguse ebaõige kohaldamise tõttu ning saadab asja uueks läbivaatamiseks samale maakohule (TsMS § 667 lg 2 teine lause). Kaebus rahuldatakse osaliselt, sest maakohu oluliste rikkumiste tõttu eelmenetluse ülesannete täitmisel pole ringkonnakohtul endal võimalik asja sisuliselt lahendada. Seetõttu saadetakse asi läbivaatamiseks eelmenetluse staadiumis.

**12.** Esmalt käsitleb ringkonnakohus maakohu arvukaid minetusi menetluse korraldamisel ja kohtulahendite vormistamisel.

**12.1.** Maakohus korraldas menetluse väga pealiskaudselt ja tervikuna ei vasta see hagita menetluse põhimõtetele. Hagita asjas tuleb kohtul TsMS § 5 lg 3 esimese lause kohaselt üldjuhul ise selgitada välja asjaolud ja koguda selleks vajalikud tõendid. Lisaks näeb TsMS § 477 lg 5 ette, et kohus ei ole seotud menetlusosaliste esitatud taotluste ega asjaoludega, samuti nende hinnanguga asjaoludele, kui seadusest ei tulene teisiti. Koostoimes tähendavad need normid hagita asjas kohtu suuremat uurimis-, selgitamis- ja hoolsuskohustust, et asja menetletaks ammendavalt ning osaliste jaoks selgelt ja arusaadavalt. Neid põhimõtteid ega kohustusi maakohus piisavalt ei järginud. Näiteks eksitas maakohus korteriyühistut 25. mai 2022 määrusega, suunates teda esitama hagiavaldust ja tasuma sellele vastavat riigilõivu. Veel ka 21. juuni 2022 määruses nimetas kohus korteriyühistut kohati hagejaks ja 16. detsembri 2022 ärakuulamisel kohtule esitatud avaldust hagiavalduseks. Sisuliselt uurimispõhimõtte ja selgitamiskohustuse eiramist käsitleb ringkonnakohus edaspidi p 13 alapunktides.

**12.2.** Vaidlus ei allunud Harju Maakohtule, sest korteriühistu hallatav korteriomanditeks jagatud kinnisasi ei paikne selle kohtu teeninduspiirkonnas. TsMS § 120 järgi lahendab hagita korteriomandi- või kaasomandiasja kinnisasja asukoha järgne kohus. Tulenevalt TsMS § 69 lg 4 teisest lausest on kohtualluvus hagita asjades erandlik, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. TsMS § 613 lg 1 p 1 alusel lahendatava nõude kohta pole seaduses erinormi. Siiski ei mõjuta eelnev asja jätkuvat lahendamist samas maakohus. Nimelt ei kontrolli ega muuda kõrgema astme kohus kohtualluvust muul alusel kui kohtualluvuse kohta tehtud kohtumääruse või avalduse menetlusse võtmisest keeldumise või selle läbi vaatamata jätmise või menetluse lõpetamise määruse peale esitatud määruskaebuse lahendamisel (TsMS § 75 lg 4 esimene lause). Praegu lahendatava määruskaebuse alusel ei saa ringkonnakohus kohtualluvust muuta. Küll aga annab kohtualluvuse kontrollimata jätmise tunnistust maakohu pealiskaudsusest asja lahendamisel.

**12.3.** Ringkonnakohus ei pea õigeks maakohu menetluslikku käitumist, jätta allkirjastamata menetlust korraldavad lahendid ja kirjad. TsMS § 463 lg 2 kaudu kohalduva § 441 lg 1 esimese lause kohaselt tuleb kohtumäärus vähemalt üldjuhul digitaalselt allkirjastada. Käesoleval juhul ei ole KIS-is ega DT-s allkirju 21. juuni, 12. augusti, 7. novembri ja 16. detsembri 2022 kohtudokumentidel. Kuigi kohus võib TsMS § 464 lg 3 esimese lause järgi teha määruse kirjalikult, ei tähenda see, et menetlusosalisele ja kõrgema astme kohtule ei peaks olema nähtav ja kontrollitav, kes tegi määrusena või kirjana vormistatud otsustuse. Kui vastav dokument on allkirjastamata, siis ei ole võimalik kontrollida, kas otsustaja oli pädev kohtuametnik või kohtunik. Lisaks on maakohus käitunud eksitavalt, sest 21. juuni 2022 määruse lõppu on märgitud nagu oleks see allkirjastatud digitaalselt.

**12.4.** Maakohu kirjadest, määrustest ja ärakuulamise protokollidest ei nähtu, kas ja millised menetlusosaliste tõendid on vastu võetud. TsMS § 463 lg 1 esimese lause kohaselt lahendab kohus menetlusosaliste menetluslikud taotlused määrusega. TsMS § 238 lg 4 sätestab, et tõendi vastuvõtmisest keeldumise kohta teeb kohus põhjendatud määruse. Kohus võib mh teha suulise või kirjaliku määruse kohtuistungil (TsMS § 464 lg 2). Seega peab kohus tõendi vastuvõtmise või sellest keeldumise kohta tegema määruse. Ilma tõendite vastuvõtmise või vastuvõtmisest keeldumise kohta määrust tegemata ei ole kohtul üldjuhul võimalik menetlusosalistele selgitada asjaolude tõendamise vajadust ja koormust, sest seni kuni pole teada, missugused tõendid on vastu võetud ja missuguste tõendite vastuvõtmisest on keeldutud, ei ole ka menetlusosalistele selge, kas ja missuguste vaidlusaliste asjaolude kohta on vaja esitada täiendavaid tõendeid. Kohus peab andma tõendi vastuvõtmise korral teisele menetlusosalisele võimaluse esitada uue tõendi kohta vastuväiteid ja tõendeid. Kui kohus ei otsusta uue tõendi vastuvõtmist määrusega ega teata menetlusosalisele uue tõendi vastuvõtmisest, on selle tõendi vastuvõtmine kohtu otsusega menetlusosalise jaoks üllatav (Riigikohtu 1. veebruari 2019 otsus tsiviilasjas nr 2-15-13216, p 15 esimene lõik ja seal viidatud varasem praktika).

**12.5.** Jättes üldse otsustamata tõendite vastuvõtmise, on arusaamatu ja kohati ka mõistetamatu korteriomandite arvukate dokumentide tagastamine. Sisuliselt juhendus maakohus ilmselt TsMS § 238 lg 1 p-st 2, mille mõtte kohaselt ei ole vaja toimikusse võtta sama dokumenti korduvalt. Ringkonnakohus nõustub, et korduvalt esitatud dokumendid võib kohus tagastada, kuid selle kohta on sarnaselt eelmises punktis märgituga selge otsustus. Lisaks polnud maakohus järjekindel, sest 20. juuli 2022. saabunud 30. juuni 2022 kirja lisad on jäänud DT-sse, kuigi need kordavad varem esitatut. Samas puuduvad toimikust kohtu määrused või kirjad tagastuste põhjendamise kohta. Piisav ei ole vastava märke tegemine KIS-is, sest need ei ole menetlusosalistele nähtavad. Kokkuvõttes on toimikut peetud väga ebaülevaatlikult. Kuigi TsMS § 57 lg 1 võimaldab toimikut pidada täielikult või osaliselt digitaalsena, pole see põhjendatud olukorras, kus kohus ei suuda digitaalset toimikut korrektselt vormistada ega hallata. Võttes arvesse dokumentide mahtu ja olulises ulatuses korduvat esitamist, võib olla otstarbekam moodustada paBERTOIMIK.

**12.6.** Eksimusi on ka menetluskirjelduste kätetoimetamisel ja menetlusosalistele teatavaks tegemisel. Asja materjalidest ei nähtu, et korteriomaniku seaduslikul esindajal oleks juurdepääs avalikule e-toimikule või et ta oleks seda kasutanud. KIS-is on registreeritud 22. juuni 2022 ja 18. augusti 2022 kättesaamiskinnitused, mille esitas DKLex OÜ. Neist esimene viitab korteriühistu esindaja koostatud avaldusele ning 14. ja 21. juuni 2022 määrustele, teine aga ei võimalda tuvastada saadetud dokumenti. KIS-ist nähtub, et maakohus koostas korteriomanikule edastamiseks 21. juunil 2022 kuus saadetist, millest ainult üks on märkega „kätetoimetatud“. Nii ei ole võimalik aru saada, kas nt avalduse lisad on üldse tegelikult kätte toimetatud või kas maakohus pidas piisavaks nende edastamist. TsMS § 477 lg 9 esimene lause ei kohusta avaldust ega muid menetluskirjeldusi kätte toimetama, kuid teise lause kohaselt tuleb toimikusse märkida edastamise viis. KIS-i tegi maakohus kande, et avaldus ja selle lisad soovitakse korteriomanikule kätte toimetada ning need on loetud 22. juunil 2022 tervikuna kätetoimetatuks, aga toimikus sisalduvad kinnitused ega muud dokumendid seda piisavalt ei kajasta. Sarnast ebakõla on ka teiste dokumentide saatmisel. Alates 18. novembrist 2022 hakkas maakohus menetluskirjeldusi kätte toimetama TsMS § 314<sup>1</sup> sätete alusel, aga samas on KIS-is (ja seeläbi ka DT-s) enamasti märkimata dokumendi kättesaaduks lugemise aeg. Ringkonnakohtu hinnangul ei ole viidatud alusel dokumendi saatmisel kohane tsiteerida kaaskirjas kogu paragrahvi, vaid saaja jaoks on informatiivsem konkreetne teave talle saadetava dokumenti kätetoimetatuks lugemise aluse ja aja kohta. See muudab menetluse selgemaks ja paremini jälgitavaks.

**12.7.** Ringkonnakohtule ei ole arusaadav, millise menetlusliku rolli omistas maakohus DL-le, kes on DKLex OÜ juhatuse liige. Korteriomaniku kohta avatud äriregistrikaardile on 1. kande juures kantud viidatud ühing kui menetluskirjelduste kättesaamiseks pädev isik (kande tegemise ajal kehtinud äriseadustiku § 63<sup>1</sup> lg 1 alusel). Korteriomaniku esimene vastus kohtule saabus 4. juulil 2022 nii, et selle ja lisad oli digitaalselt allkirjastanud ja kohtule saatnud DL. Vastusele ei olnud lisatud ja ka hiljem pole esitatud korrektset volikirja, millest nähtuks DL või tema juhitava ühingu õigus tegutseda korteriomaniku nimel. Äriregistris menetluskirjelduste kättesaamiseks pädevana märgitud isikul ei ole muid õigusi, kui võtta vastu dokumente (vrd kehtivas õiguses äriregistri seaduse § 24). Korteriomaniku juhatuse liikme viibimine välisriigis ei tähenda, et teda võiks Eesti kohtuga suhtlemisel asendada volitusteta isik. Korteriühistu juhatuse liige esitas ise kohtule vastuse 18. juulil 2022 kell 15.25 saadetud e-kirjaga, mille maakohus tagastas ja mis ei kajastu DT-s. Samas oli viidatud vastuse lisade hulgas dokumendid nimedega *DOC\_20220718132030.pdf*, *DOC\_20220718132023.pdf*, *Karja6-11.jpg* ja *Karja6-11(2).jpg*, mida varasem vastus ei sisaldanud. Viidatud neli lisa esitas 18. juulil 2022 kell 17.12 korduvalt DL, kelle saadetud maakohus arusaamatul põhjusel eelistas korteriomaniku juhatuse liikme varasemale e-kirjale.

**12.8.** Maakohus käitus vastuoluliselt, kui tegi menetlust lõpetava lahendi enne 16. detsembri 2022 äraakuulamise määratud tähtaegade möödumist. Viidatud äraakuulamise protokoll järgi sai vastuväiteid menetluskirjelduste esitada kuni 25. jaanuarini 2023, aga maakohus lõpetas menetluse juba 18. jaanuari 2023 määrusega. Sel viisil jäid menetlusosalised sisuliselt ilma võimalusest järgida kohtu määratud tähtaega. Ühtlasi ei nähtu viidatud protokollist ega mujalt, et maakohus oleks andnud kulunimekirja esitamise võimaluse mõlemale osalisele.

**12.9.** Vaidlustatud määruse vormistamisel rikkus maakohus TsMS § 465 lg 2 p 4, sest lahendi sissejuhatavas osas on märkimata menetlusosaliste esindajate nimed. Lisaks rikkus maakohus resolutsiooni p-de 2–5 vormistamisel TsMS § 465 lg 4 esimest lauset, kasutades korteriomaniku registrikoodi ees sõna „isikukood“. Ringkonnakohtu märgib, et isiku- ja registrikoodide kordamine resolutsioonis pole vajalik, kui need on korrektselt esitatud lahendi sissejuhatuses. Kui aga kohus koode kordab, siis tuleb seda teha korrektselt. Resolutsiooni p-s 6 lühendas maakohus asjakohatult korteriomaniku nime – kui kohus ei ole eelnevalt märkinud terve nime asemel kasutatavat lühendit, siis on igal isikul (sh juriidilisel isikul) õigus tema nime korrektselt kasutamisele.

**13.** Asja sisulist lahendamist võisid eelkõige mõjutada järgnevas kirjeldatavad rikkumised materiaal- ja menetlusõiguse kohaldamisel.

**13.1.** Maakohus kohaldas asjakohaselt KrtS § 40 lg-d 1 ja 2, samuti pole ringkonnakohtul põhimõttelisi etteheiteid VÕS-i üldnormide kohaldamise osas, v.a viite puudumine VÕS § 108 lg-le 1, mis on rahalise sooritusnõude üldine õiguslik alus. Küll aga jäi maakohtus tähelepanuta, menetlusosalistega arutamata ja ka kohaldamata KrtS § 40 lg 3, mis annab korteriomanikule õiguse keelduda kandmast kulusid, millega ta ei ole nõustunud, kui nende kandmise nõudmine temalt oleks vastuolus hea usu põhimõttega. Menetlusosaliste esile toodud asjaoludel võivad vähemalt osa korteriühistu arvetes kajastatud kuludest olla sellised.

**13.2.** Vaidlustatud määruse p-s 10 asus maakohus õigesti eristama korteriomanikult nõutavaid osasummasid kululiikide kaupa, aga ei olnud selles osas piisavalt järjekindel. Samuti ei kontrollinud maakohus iga osasumma kohta, kas see on tegelikult põhjendatud.

**13.2.1.** Kulud, mille konkreetne määr on otsustatud üldkoosolekul, tuleb korteriomanikul üldjuhul kanda vastavalt oma kaasomandi osa suurusele (KrtS § 40 lg 1). Maakohus tuvastas, et korteriomaniku kaasomandi osa suurus on  $^{1364}/_{12875}$ . Samas jäi tuvastamata arvetel kajastatud korteri pindala (136,4 m<sup>2</sup>) ja analüüsimate küsimus, kas see kajastab sama suurt osa elamu kõigi korteriomandite pindalast. Korteriühistu esitatud majanduskavade (dtl 381–388) järgi on nende koostamisel lähtutud (kogu)pindalast 1257,9 m<sup>2</sup>, mis ei vasta täpselt korteriomaniku mõttelise osade suurusel kajastava murru nimetajale (kui võtta arvesse, et lugeja on korteriomaniku korteri pindalast täpselt 10 korda suurem). Korteriomanik esitas 19. augustil 2022 taotluse nõuda korteriühistult välja teistele korteriomanikele koostatud arved. Maakohus jättis taotluse tähelepanuta ja lahendamata. Kuigi otseselt ei oma teiste korteriomanike arved asjas tähtsust, siis saanuks nende põhjal kontrollida, kas arvete koostamisel aluseks võetud elamu korterite pindalade suhe vastab korteriomandite mõtteliste osade suhtele.

**13.2.2.** Kui maakohus asja uuel läbivaatamisel tuvastab, et korterite pindalade suhe vastab korteriomandite mõtteliste osade suhtele või arvete esitamisel kasutatud arvutus on korteriomanikule soodsam, siis pole ilmselt vaja täiendavalt hinnata, kas enne KrtS jõustumist vastu võetud põhikirja alusel saab kõrvale kalduda KrtS § 40 lg-s 1 sätestatud reeglist, st kas korteriühistu põhikirja p 3.2 alapunkti 6 teine lõik on kohaldatav. Samuti ei tarvitse sel juhul olla vajalik analüüs, kas sama alapunkt 6 tervikuna on kooskõlas seadusega, sest selle esimene lõik näeb ette maksete tegemise juhatuse kehtestatud suurusel ja korras. Kehtiva õiguse järgi ei saa põhikirjaga anda juhatusele majanduskava kehtestamise pädevust. Küll aga on neid küsimusi vaja menetlusosalistega arutada ja lahendis käsitleda juhul, kui pindalade suhe ei vasta mõtteliste osade suhtele või kui korteriühistu arvutused on korteriomanikule seaduses ette nähtud üldreeglist ebasoodsamad.

**13.2.3.** Kõnealuste kindla määraga kulude osas juhendus maakohus põhimõtteliselt õigesti majanduskavadest (KrtS § 41). Siiski jäi kontrollimata, kas need kavad on kohaselt kehtestatud. KrtS § 41 lg 3 sätestab, et majanduskava kehtestab korteriomanike üldkoosolek. Kuigi majanduskavadel on viide koosolekutele, siis ei võimalda see kohtul ega ka korteriomanikul kontrollida, kas tegelikult on just sellised kavad koosolekutel kehtestatud. Korteriomanik esitas vastuväite, et korteriomanike otsused pole kehtivad, mistõttu pidanuks maakohus eespool p-s 12.1 viidatud põhimõtteid rakendades otsuste kehtivust kontrollima. Asja uuel läbivaatamisel tuleb teha korteriühistule ettepanek esitada korteriomanike üldkoosolekute otsused majanduskavade kehtestamise kohta. Samuti tuleb korteriomanikult täiendavalt küsida, millistele kehtetuse alustele ta tugineb, sh kas kõnealuste otsuste puhul esineb tühisuse aluseid või kas korteriomanik on esitanud nõudeid otsuste kohtus kehtetuks tunnistamiseks. Ringkonnakohtus märgib, et korteriühistu senised tõendid on vastuolulised. Avalduse lisana nr 42 esitatud 28. juuni 2019 korteriomanike üldkoosoleku protokoll (dtl 143 jj) p 6 kohaselt pidi 2019. aasta majanduskava olema protokoll lisa nr 2, aga 27. detsembri 2022 menetlusdokumendi lisana nr 2 esitatud kavas (dtl 381) on see märgitud sama protokoll lisa nr 1.

**13.2.4.** Heakorrakulu osas tuvastas maakohus vaidlustatud määruse p-s 10 õigesti, et selle tasumist on nõutud majanduskavast erinevates summades. Korterühistul ei ole takistust nõuda korteriomanikult mõnel kuul tasumist väiksemas summas, aga see ei õigusta sama kululiigi tasumäära suurendamist järgnevatel arvetel üle majanduskavas märgitu, kui korteriomanikud pole otsustanud teisiti.

**13.2.5.** Kohtupraktikas on leitud, et majanduskava tagasiulatuv kehtestamine on vastava otsuse tagasiulatavas osas kohtus kehtetuks tunnistamise alus (vt nt Tallinna Ringkonnakohtu 31. augusti 2021 määrus tsiviilasjas nr 2-18-13079, p 45; 18. veebruari 2022 määrus tsiviilasjas nr 2-19-110423, p 9.4.1). Kui käesoleval juhul ei ole majanduskavade kehtetuks tunnistamist kohtus taotletud, siis on need ka tagasiulatuvalt kehtivad, aga ei anna korteriühistule õigust nõuda viivist nende maksete eest, mida nõutakse majanduskava alusel kuude eest enne kava kehtestamist (vt eelviidatud määrus tsiviilasjas nr 2-19-110423, p 13.2). Siiski näeb KrtS § 41 lg 5 ette senise majanduskava kehtimise kuni uue majanduskava kehtestamiseni. Eelnevast tuleneb, et käesoleval juhul võib kava tagasiulatuv kehtestamine mõjutada asja lahendamist eelkõige osas, mis käsitleb nõudeid 2019. aasta eest (kui nn algsaldo selgitamiseks on vaja tuvastada korteriühistu varasema nõude põhjendatus) ja 2022. aasta eest (kui korteriühistu tugineb raamatupidamisteenuse ning haldus- ja avariiteenuse tariifide muutmisele 8. juuli 2022 otsusega). Kõnealuse eripära mõju viivise nõudele peab maakohus menetlusosalistega arutama ja vajadusel ise viivise arvutust kontrollima.

**13.2.6.** Tarbimisest sõltuvate kulude osas ei piisa korteriühistu nõude põhjendamiseks majanduskava, korteriomanike üldkoosoleku otsuse, põhikirja ja arve esitamisest. Nimelt saab kohus vastava kulu põhjendatust kontrollida üksnes nende dokumentide põhjal, mis kajastavad korteriühistul kulu tekkimist ja korteriomanike vahel jaotamist (vt nt Tallinna Ringkonnakohtu 18. veebruari 2022 määrus tsiviilasjas nr 2-19-110423, p 11.1). Asja uuel läbivaatamisel peab maakohus tegema korteriühistule ettepaneku esitada asjakohased tõendid ja arvutused. Vaatamata vaidluse lahendamisele hagita menetluses, ei pea kohus ise asuma uurima ja välja selgitama korteriühistu rahalise nõude aluseks olevaid arvandmeid, vaid nende esitamine ja selgitamine on korteriühistu ülesanne.

**13.2.7.** Ringkonnakohus kahtleb, kas käesoleval juhul on hea usu põhimõttega (KrtS § 40 lg 3 tähenduses) kooskõlas korteriomaniku kohustus kanda elamu elektri-, vee- ja soojakaost tingitud kulusid, kui ta ise ühtegi neist teenusest ei tarbi. Samas võib olla põhjendatud nõue osas, mis kajastab loetletud teenuste kulu kõigi korteriomanike ühises kasutuses olevates ruumides. Õige on vaidlustatud määruse p-s 11 väljenduv maakohtu arusaam, et korteriomandi (sh ka ühiskasutuses ruumide) tegelik kasutamine ei oma korteriühistu majandamiskulude nõude lahendamisel tähtsust. Teiste korteriomanike tarbitavate teenuste mõõtmisel tekkiva kao ja ühiskasutuses ruumide tegeliku kulu eristamine ning vastavate asjaolude tõendamine on samuti korteriühistu ülesanne.

**13.2.8.** Korterühistu nõuab tasu ka prügiveo eest. Ringkonnakohtu hinnangul on tegemist kuluga, mida korteriomanik peab kandma olenemata korteri tegelikust kasutamisest. Samas peab korteriühistu tooma esile ja tõendama sellise kulu korteriomanike vahel jaotamise alused (seadus, eriomandi kokkulepe, põhikiri või korteriomanike üldkoosoleku otsus). Kui jagatakse igakuist tegelikku kulu, siis tuleb samuti tuua esile ja tõendada selle kulu suurus ning arvutus, kuidas igale arvele märgitud tasumäär leiti. Seda ei ole korteriühistu seni piisavalt teinud.

**13.3.** Maakohus ei selgitanud välja korteriühistu nõude arvutamise aluseks olevaid olulisi asjaolusid. Vaidlustatud määrusest ei nähtu, kuidas on nõudesumma tegelikult kujunenud. Pole piisav tugineda korteriühistu koostatud arvetele ja arvutustele, sest need pole kohased nõudealused. Menetlusosaliste avaldustest nähtub, et nad vaidlevad mh omavahelise arvelduse ajaloo ja sellest tingitud nn algsaldo üle, milleks korteriühistu nimetas 2964,26 eurot. Selle summa kujunemine pole jälgitav ega seetõttu ka kontrollitav. Samuti ei ole jälgitav korteriomaniku maksete arvestamine viivise ja põhivõla katteks. Kui rahaline nõue kujuneb perioodiliste



arvelduste tulemusel, peab kohus nõude lahendamiseks tuvastama algsaldo, millele liita põhjendatud nõudesumma ja millest lahutada tõendatud või vaidlustamata tasumised. Selliseid arvutusi vaidlustatud määrusest ei nähtu, millega maakohus rikkus TsMS § 465 lg 2 p-st 8 tulenevat põhjendamiskohustust.

**13.4.** Korteriomaniik esitas 19. novembri 2022 menetluskohustustes (dtl 331, 333, 351) ja 16. detsembri 2022 ära kuulamisel (dtl 359) mh aegumise vastuväite, mida maakohus vaidlustatud määruses üldse ei käsitlenud. Sellega rikkus maakohus taaskord lahendi põhjendamise kohustust.

**13.5.** Korrektne ei ole maakohtu menetluslik käitumine korteriomaniiku 13. jaanuari 2023 esitatuga. Vähemalt osa selle päeva menetluskohustustes sisalduvaid vastuväiteid käsitlevad pärast 16. detsembri 2022 ära kuulamist esitatud tõendeid ja väiteid, mistõttu pidanuks maakohus neid eristama uutest ja lubamatutest vastuväidetest. Samuti on ebaõige maakohtu põhjendus vaidlustatud määruse p-s 12 korteriomaniiku täiendavate maksete väite kui hilinenud kohta. Nimelt võimaldab TsMS § 331 jätta hilinenud avalduse menetlemata vaid juhul, kui see põhjustaks menetluse lahendamise viibimist. Korteriomaniik tugines teatavatele täiendavatele maksetele juba 16. detsembri 2022 ära kuulamisel ja korteriühistul oli võimalik neile väidetele vastata. Seega ei põhjutanud vastava temaatika käsitlemine menetluse viibimist. Kuivõrd eelnevalt tulenevalt on maakohtus jätnud üldse täitmata eelmenetluse ülesanded (TsMS § 392 lg 1) ja ringkonnakohus saadab asja uueks läbivaatamiseks eelmenetluse staadiumis, siis ei oma käesolevas punktis nimetatud rikkumised eraldi tähendust, sest maakohus saab uuesti otsustada kõigi seniste menetluskohustustes, tõendite ja taotluste lubatavuse üle. Võttes arvesse kohtu selgitamiskohustuse ulatust, korteriühistu poolt veel esile toomist ja tõendamist vajavate asjaolude mahtu ning senise menetluse ebaülevaatlikkust, võib olla kohane nõuda menetlusosalistelt TsMS § 376 lg 5 alusel avalduse ja vastuse tervikteksti esitamist.

**14.** Ringkonnakohus ei otsusta kaebusele ja selle täiendusele lisatud tõendite vastuvõtmist, vaid sedagi tuleb teha maakohtul asja uuel läbivaatamisel. Eespool p-des 12.4–12.7 märgitud põhjendustel on toimik sedavõrd ebaülevaatlik, et pole võimalik aru saada, millised tõendid on juba vastu võetud. Neil kaalutlustel oleks ebakohane praegu tõendeid tagastada või vastu võtta.

**15.** Käesolev määrus ei ole menetlust lõpetav lahend TsMS § 173 lg 1 tähenduses, mistõttu menetluskulude jaotust selles ei märgita. Toimikust ei nähtu, et menetlusosalistel oleks määruskaebusega seoses tekkinud muid menetluskulusid peale riigilõivu. Sel põhjusel ei määranud ringkonnakohus neile tähtaega kulunimekirjade esitamiseks. Kui osalisel siiski tekkis kulusid, mille hüvitamist ta taotleb, siis on tal võimalik esitada vastav nimekiri koos maakohtu kuludega asja uuel läbivaatamisel. Maakohtul tuleb asja uuel läbivaatamisel kontrollida, kas vaidlustatud määrusega korteriomaniikult välja mõistetud riigilõiv on vajalik kulu. Riigilõivuseaduse § 59 lg 5 kohaselt tasutakse avalduse või kaebuse esitamisel hagita menetluse korras läbivaadatavas asjas riigilõivu 50 eurot. Seadusest ei tulene, et enne hagita asja avalduse esitamist läbitava maksekäsu kiirmenetluse eest tuleks tasuda täiendavat või rohkem lõivu juhul, kui asi lahendatakse lõpuks hagita menetluses. Vaidlustatud määrusest ega selles viidatud 21. juuni 2022 määrusest ei nähtu, miks peaks korteriomaniik hüvitama korteriühistule seaduses ettenähtust suurema summa.

**16.** TsMS § 696 lg 1 esimene lause võimaldab esitada ringkonnakohtu määruse peale määruskaebuse Riigikohtule üksnes juhul, kui see on seaduse järgi lubatud. Kuna ringkonnakohus tühistab hagita menetluses tehtud lõpplahendi ja saadab asja uueks läbivaatamiseks tagasi maakohtule, siis ei saa käesoleva määruse peale kaevata (vt Riigikohtu 28. mai 2014 määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-46-14, p 11).

(allkirjastatud digitaalselt)