



## KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

<b>Kohus</b>	Harju Maakohus
<b>Kohtukoosseis</b>	Kohtunik Sirje Õunpuu
<b>Otsuse tegemise aeg ja koht</b>	10. veebruar 2009. a. Tallinn, Tartu mnt kohtumaja
<b>Tsiviilasja number</b>	2-05-1403
<b>Tsiviilasi</b>	TK'i hagi KÜ vastu 10 843,32 krooni nõudes
<b>Menetlusosalised ja nende esindajad</b>	Hageja TK (isikukood XXX elukoht XXX); Kostja KÜ (registrikood XXX, asukoht XXX); Kostja seaduslik esindaja juhatuse liige J N ; Kostja lepinguline esindaja M Sulg (kontaktaadress Sakala 23a, 10141 Tallinn).
<b>Menetluse liik</b>	Kirjalik menetlus

### RESOLUTSIOON

**Jätta TK'i hagi KÜ vastu 10 843,32 krooni nõudes rahuldamata.**

#### Menetluskulude jaotus

1. Menetluskulud jätta TK'i kanda.
2. Mõista TK'ilt kostja KÜ kasuks välja kostja poolt käesolevas tsiviilasjas menetluskuluna kantud põhjendatud õigusabi kulud summas 542,20 (viissada nelikümmend kaks krooni ja 20 senti) krooni.

#### Edasikaebamise kord

Pooltel on õigus esitada kohtuotsuse peale apellatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul kohtuotsuse kättesaamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtu otsuse avalikult teatavakstegemisest.

#### Hageja nõue ja põhjendused

22.04.2005 esitas TK hagi KÜ vastu õigusliku aluseta makstud 10 843,32 krooni tagasinõudmiseks.

Hageja oli kuni 15.03.2005 korteriomandi asukohaga XXX omanik ning KÜ liige. Perioodil oktoober 2003 kuni veebruar 2005 esitas KÜ hagejale arveid kogusummas 21 451,07 krooni. Nimetatud summa hõlmab ka hageja väidetavat võlgnevust summas 5 492,87 krooni varasema perioodi eest. Hageja väidab, et on tasunud KÜle sularahas erinevatel aegadel kokku 2 750 krooni, millise summa tasumist kostja ei ole arvestanud. Lisaks 2004 märtsis maksis hageja 3 000 krooni, 2004 aprillis 1 000 krooni, 2004 mais 2 000 krooni, 2004 augustis 1 708,55 krooni, 2005 veebruaris 9 126,17 krooni ning ülejäänud osa oma võlgnevuse kustutanud 2005 märtsikuus, tasudes kostjale kokku 34 084,72 krooni. Kuna hageja põhivõlgnevus veebruar 2005 lõpu seisuga oli 21 451,07 krooni, siis on kostja arvestanud hagejale viiviseid summas 12 633,65 krooni. Vastavalt KÜ juhatuse selgitusele arvestati hagejale viiviseid KÜ üldkoosoleku otsusega määratud viivisemääras ehk 0,5% maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest. Hageja on seisukohal, et KÜ ei oleks tohtinud arvestada viiviseid suuremas määras, kui seda sätestab KÜ seaduse § 7 lg 4, mille kohaselt on viivise määraks 0,07% majandamiskulude eest maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest. Hageja arvestuste kohaselt oleks KÜl olnud õigus nõuda temalt viiviseid summas 1 790,33 krooni. Hageja nõuab KÜlt õigusliku aluseta enammakstud summa 10 843,32 krooni ( $12\,633,65 - 1\,790,33 = 10\,843,32$ ) tagastamist. Kohtukulud palub hageja jätta kostja kanda.

### **Kostja vastuväited**

Kostja hagi ei tunnista, vaidleb sellele täies ulatuses vastu ja palub jätta hagi rahuldamata.

Kostja avaldab, et hageja on esitanud hagiavalduse õigusliku aluseta makstud summa tagasinõudmiseks, kuid hageja poolt esitatud hagiavalduses ei ole võimalik üheselt aru saada, miks hageja leiab, et temalt sissenõutud summa on sisse nõutud ilma õigusliku aluseta. Hageja väidete kohaselt nõuab ta tagasi alusetult nõutud viiviseid. Miks hageja leiab, et viivised on arvestatud ilma õigusliku aluseta hageja ei selgita. Viiviste arvestamise kord on vastu võetud KÜ üldkoosolekul. Hageja vaidlustab oma hagiga sisuliselt KÜ poolt 15.02.2004 vastuvõetud otsust, millega KÜ üldkoosolek otsustas KÜ üldkoosolekul alates 01.02.2004 rakendada KÜ kaasomanike võlgnevuste puhul viivist 0,5% päevas. Sellest otsusest tulenevalt ka kostja raamatupidamine hagejale viivist arvestas.

Kostja on seisukohal, et 15.02.2004 KÜ üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsus on kehtiv ning oli kohustuslikuks täimiseks kõikidele ühistu liikmetele. Juhul, kui hageja leidis, et tema nimetatud üldkoosoleku otsusega ei nõustu, siis oleks ta pidanud selle otsuse vaidlustama seaduses sätestatud tähtaja jooksul. Käesoleval juhul on tähtaeg kolm kuud möödas juba äärmiselt ammu ning hageja on minetanud korteriomandi võõrandamisega ning seetõttu ühistu liikmelisusest väljaastumisega ühistu liikmelisusest tulenevad õigused, seega ka õiguse üldkoosoleku otsuseid vaidlustada.

Kostja leiab, et hageja kohustused tekkisid ajal, mil ta oli KÜ liige ning sellest tulenevalt oli tal ka kohustus täita kehtivaid KÜ üldkoosoleku otsuseid.

Kostja sõnade kohaselt ei ole KÜ käsutuses ühtegi dokumenti, mis tõendaks hageja poolt KÜ kassasse väidetavat sularaha sissemaksmist summas 2 750 krooni. Väide on kaheldava väärtusega, sest just sellel ajal oli kostja ise ühistu esimees ja ka kassa oli tema valduses.

Menetluskulud palub kostja jätta hageja kanda.

### **Kohtuotsuse põhjendused**

Kohus, tutvunud hagimaterjalidega ja kostja vastuväidetega, leiab, et hagi ei kuulu rahuldamisele.

Vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 5 lg-le 1 menetletakse hagi poolte esitatud asjaolude ja taotluste alusel, lähtudes nõudest. Sama paragrahvi teise lõike teise lause kohaselt määrab pool ise, mis asjaolud ta oma nõude põhjendamiseks esitab ja milliste tõenditega neid asjaolusid tõendab. TsMS § 230 lg 1 sätestab, et kumbki pool peab hagimenetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited, kui seadusest ei tulene teisiti. Kohus hindab seadusest juhindudes kõiki tõendeid igakülgelt, täielikult ja objektiivselt ning otsustab oma siseveendumuse kohaselt, kas menetlusosalise esitatud väide on tõendatud või mitte TsMS § 232 lg 1 kohaselt.

Poolte vahel ei ole vaidlust faktis, et hageja oli kuni 15.03.2005 korteriomandi asukohaga XXX omanik ning KÜ liige. Samuti puudub vaidlus kommunaalteenuste põhivõlgnevuse osas. Pooled vaidlevad kommunaalteenuste eest tähtaegselt tasumata jätmise korral rakendatud viivise määra üle. Lisaks sellele on pooltel vaidlus asjaolude üle, kas hageja on maksnud sularahas KÜ kassasse 2 750 krooni ja kas ühistul oli seaduslikku õigust arvestada hageja poolt tasutud summad esmalt viivise katteks ning seejärel põhivõlgnevuse katteks.

Kostja nõudis hagejalt 2003. aasta oktoobrist kuni veebruarini 2005 tasumata hoolduskulu ja viivist. Vaatamata kohtu korduvatele nõudekirjadele hagejale, milles paluti selgitada haginõude kujunemist osas, mis puudutab korrektset viivisearvestust (iga maksmisega viivitatud maksega viivituses oldud aja algus- ja lõppkuupäeva ning iga viivitatud maksega viivituses päevade arvu fikseerimist), ei esitanud hageja kohtule nõuetekohast viivisearvestust. Samuti ei ole kohtule esitatud ühtegi kommunaalteenuste arvet. Seega ei ole kohtul võimalik kontrollida sooritatud arvutustehete õiguspärasust vastavalt arvetele. Selguse saamiseks rakendatud viivisemääras võttis kohus tõendina esitatud KÜ hagejale kuulunud korteri 17 võlaarvestuse tabelist kaks kuu lõpuks võlgu olevat summat, ühe enne 01.02.2004 ja teise hilisemast ajast ning arvestas viivist keskmiselt kuu aega. Kohus sai tulemuseks, et enne 01.02.2004 oli rakendatavaks viivisemääraks 0,07% päevas ning edaspidi 0,5% päevas tasumata summalt. Jaanuarikuu 2004 lõpuks võlgu oleva summa 8 973,50 krooni pealt oli 0,07% viivisemäära korral 30-päevase viivituse viivis 188,44. Vastav arvestatud viivisesumma tabelis 176,15 krooni. Juunikuu 2004 lõpus võlgnevus 9 014,11 krooni, viivisemäära puhul 0,5% päevas sai kohus viiviseks 1 352,11 krooni, millele vastav summa tabelis 1 487,98 krooni. Kohus rõhutab veelkord, et arvutused ei ole täpsed, kuna kohtule ei ole esitatud korrektset viivisearvestust, mille esitamise kohustus oli hagejal.

Lähtuvalt KÜ seaduse (KÜS) § 7 lg 4 võib majandamiskulude maksmisega viivitamisel KÜ juhatus nõuda korteriomanikult viivist kuni 0,07 protsenti maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest majandamiskulude maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast arvates. Eelpool toodule tuginedes nähtub kohtule esitatud dokumentidest, et kuni 01.02.2004 oli viivise määraks 0,07% päevas ning edasi 0,5 % päevas. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja nõuda rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral võlgnikult viivitusintressi (viivis), arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni. Viivise määraks loetakse käesoleva seaduse §-s 94 sätestatud intressimäär, millele lisandub seitse protsenti aastas. Kui lepinguga on ette nähtud kõrgem intressimäär kui seadusjärgne viivisemäär, loetakse viivise määraks lepinguga ettenähtud intressimäär. Seega arvestatakse viivist kuni kohase täitmiseni.

KÜS § 13 lg 4 kohaselt KÜ otsused elamu majandamise ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta on kõigile KÜ liikmetele kohustuslikud. KÜ põhikirja vastuvõtmisega leppisid ühistu liikmed kokku õigustes ja kohustustes, mida korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine kasutamine kaasa toob. Nimetatud põhikirja punkti 3.2.1) järgi on ühistu liige kohustatud täitma muuhulgas ühistu juhtimis- ja kontrollorganite otsuseis ning punkti 3.2.4) järgi tasuma tähtaegselt sihtotstarbelisi makseid juhatuse poolt kehtestatud suuruses ja korras. Maksete mittetähtaegsel tasumisel tasub liige iga viivitatud päeva eest viivist, mille suurus määratakse kindlaks üldkoosoleku otsusega. Hagejal kui KÜ liikmel oli kohustus tasuda ühistule õigeaegselt vastavalt esitatud arvetele kommunaalteenuste eest. Asja materjalidest nähtuvalt on kohtule esitatud vastav üldkoosoleku otsus (koopia toimikus). 15.02.2004 KÜ üldkoosoleku otsusega otsustati tõsta viivise määra alates 01.02.2004 KÜS § 7 lg-s 4 sätestatud määralt 0,07% 0,5 %-le päevas.

Tulenevalt KÜS § 13 lg-st 1 jõustub KÜ liikmete üldkoosoleku otsus otsuse tegemise ajast, kui üldkoosolek ei otsusta teisiti. 15.02.2004 KÜ üldkoosoleku otsuses on sätestatud, et alates 01.02.2004 rakendatakse võlgnevuste puhul viivist 0,5% päevas. KÜS § 13 lg 3 järgi on KÜ liikmel õigus KÜ üldkoosoleku ebaseadusliku otsuse tühistamiseks pöörduda kohtu poole kolme kuu jooksul otsuse teadasaamise päevast arvates. Kohtule poolte poolt esitatud tõenditest ei nähtu, et hageja KÜ liikmena on vastava hagiga kohtu poole pöördunud ja nimetatud üldkoosoleku otsust vaidlustanud seaduses sätestatud aja jooksul ning seega on üldkoosoleku otsus kehtiv ja kuulub täitmisele. Tulenevalt eelpool öeldust ei puudunud seega kostjal alates 01.02.2004 viivise määras 0,5% tasumata summalt päevas nõudmise alus.

Järgnevalt analüüsib kohus hageja väidet osas, mis puudutab asjaolu, et tulenevalt võlaõigusseaduse (VÕS) § 88 lg-st 1 ei olnud KÜL seadusest tulenevat õigust arvestada kõige pealt võlgniku tasutud summast maha viiviseid ja siis vähendada tasutud summa ulatuses põhisummat. Kohus ei nõustu hageja väitega ning leiab, et siinkohal rakenduvad hoopis VÕS § 88 lg-d 8 ja 9, mis sätestavad, kui võlgnik peab lisaks rahalisele põhikohustusele tasuma kulutusi ja intressi, loetakse, et täitmine on toimunud esmalt kulutuste, seejärel juba sissenõutavaks muutunud intressi ning lõpuks põhikohustuse katteks. Võlgnik ei või võlausaldaja nõusolekuta määrata kohustuse täitmiseks eelpool sätestatust erinevat järjekorda. Mainitud seadusesätted on just võlausaldaja kaitseks, kuna oluline on see, et võlgnik ei saa määrata, et makstud raha arvestatakse kõigepealt võla katteks ning intressid ehk viivised võiksid siis jääda üldse maksmata. Seega vastavalt toodud VÕS paragrahvidele arvestatakse tasutud raha üldjuhul esmalt viivise ja alles seejärel põhikohustuse katteks, s. t. juhul, kui raha mõlemat ei kata, jätkub põhikohustuselt viivise arvestamine.

Mis puudutab 2 750 krooni tasumist sularahas ühistu kassasse, siis kohtu seisukoht selles küsimuses on järgnev. Arvestades asjaolu, et vaidluse tekkimise puhul on võlgniku jaoks oluline oma kohustuse täitmise tõendamine, siis tuginedes VÕS § 95 lg-le 1 peab võlausaldaja kohustuse täitmise vastuvõtmisel andma võlgnikule tema nõudel kohustuse täitmise vastuvõtmise kohta kirjaliku tõendi (täitmise kviitung). Kohus juhib siinkohal hageja tähelepanu asjaolule, et vaidluse juhul, kas kohustus on täidetud või mitte, peab kohustuse täitmist ja täitmise vastuvõtmist tõendama võlgnik, antud juhul hageja. Seisukohta, et võlgnik peab end varustama tõenditega, mis kinnitavad, et ta on omalt poolt kohustuse täitnud, on rõhutatud ka RKTKo-s nr 3-2-1-24-02. Seega on 2 750 krooni sularahas ühistu kassasse maksmise tõendamise kohustus hagejal. Hageja ei ole kohtule esitanud dokumenti, mis kinnitaks osundatud summa tasumist. Tulenevalt eelnevast leiab kohus, et 2 750 krooni maksmine ei ole tõendatud.

Tulenevalt eelnevast asub kohus seisukohale, et hageja nõue ei ole põhjendatud ning tuleb jätta rahuldamata.

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja täitemenetluse seadustiku rakendamise seaduse (jõust 01.01.2006.a.) § 3 kohaselt kohaldatakse enne tsiviilkohtumenetluse seadustiku (redaktsiooni kehtivus kuni 31.12.2008) jõustumist alustatud menetluse puhul menetluskulude jaotamisele ja nende kindlaksmääramisele seni kehtinud TsMS-s sätestatud. Juhindudes kuni 31.12.2005 kehtinud TsMS §-ga 60 lg 1 tuleb kostja kohtukulud jätta hageja kanda. TsMS § 61 lg 1 kohaselt poolele, kelle kasuks otsus tehti, mõistab kohus teiselt poolelt välja vajalikud ja põhjendatud kulud tema esindaja poolt osutatud õigusabi eest hinnaga hagi puhul kuni viis protsenti hagi rahuldamata jäetud osast kostjale. Kostja on palunud hagejalt välja mõista õigusabikuludena kantud 1 500 krooni. Kohus leiab tuginedes TsMS § 61 lg 1, et hagejalt on õigustatud kostja kasuks välja mõista õigusabikulud summas 542,20 (viissada nelikümmend kaks krooni ja 20 senti) krooni.

Sirje Õunpuu  
Kohtunik