



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

(kostja õigeksvõtul põhinev otsus)

Kohus	Harju Maakohus
Kohtunik	Ele Liiv
Otsuse avalikult kuulutamise aeg ja koht	28.10.2008.a kell 14:00, Harju Maakohtu Kentmanni kohtumaja tsiviilkantselei kaudu
Tsiviilasja number	2-07-49450
Tsiviilasi	TD hagi TV vastu kaasomandi lõpetamise nõudes
Menetlusosalised ja nende esindajad	Hageja – TD(ik XXX, elukoht XXX) Hageja esindaja – Jüri Asari Kostja – TV(ik XXX, elukoht XXX) Esindaja – Kalle-Kaspar Sepper
Asja läbivaatamine	Kohtuistungil 06.10.2008.a

RESOLUTSIOON

1. Rahuldada hagi.

2. Müüa korteriomand (436/5258 mõttelist osa maatükist, mis on kantud Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju jaoskonna registriosas nr XXXX ja selle oluliseks osaks olev korteriomand nr 3 suurusega 43,6 m², mis asub aadressil XXXX) avalikul enampakkumisel ning saadud raha jagada TDja TVvahe vastavalt nende kaasomandi suurusele.

3. Mõista välja TV võlgnevus 18'860,35 (kaheksateist tuhat kaheksasada kuuskümmend krooni ja 35 senti) krooni TDkasuks.

Menetluskulude jaotus

Jätta asjas kantud menetluskulud poolte endi kanda.

Edasikaebamise kord

Käesoleva otsuse peale võib esitada apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul, alates otsuse apellandile kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtu otsuse avalikult teatavakstegemisest.

Hagi aluseks olevad asjaolud ja hageja nõue ning põhjendused

27.11.2007.a hagiavalduse ja 10.12.2007.a kohtusse laekunud täienduste kohaselt on poolte kaasomandis korteromand üldpinnaga 43,6 m², mis asub aadressil XXXX. Hagejale kuulub 1/4 ja kostjale 1/3 osa kaasomandist. Kostja ei võimalda hagejal oma kaasomandi osa kasutada ning ei reageeri hageja ettepanekutele kaasomandi lõpetamiseks. Hageja soovib kaasomandi lõpetamist. Hageja soovib kaasomandi lõpetamist selliselt, et korteriomand jääks

kostjale ja temalt mõistetakse hageja kasuks välja kompensatsioon või korteriomand müüdaks avalikul enampakkumisel ja selle tulemusena laekunud raha jagatakse poolte vahel vastavalt nende osa suurusele kaasomandis.

Kostja on perioodi 01.01.2007.a-30.09.2007.a jäänud võlgu korteriomandi hooldamise eest 18'860,35 krooni ning teda on hoiatatud korteriomandi sundvõõrandamisest. Vältimaks omandi kaotust, tasus hageja tekkinud võla. Kuna hageja sai korteri kaasomanikuks 18.10.2007 a. (kinnistusraamatu kande tegemise aeg) ja temal ei ole võimalust korterit kasutada, kuulub hageja arvates kogu võlgnevus tasumisele kostja poolt. Kohtukulud palub hageja jätta kostja kanda.

Kostja avaldus hagi õigeksvõtu kohta

Kostja oma 01.10.2007.a vastuses märgib, et hageja sai vaidlusaluse kinnisasja kaasomanikuks 18. oktoobril 2007.a. Hageja esitas hagiavalduse kostja vastu juba 2007.a. novembris ehk pisut üle kuu aja peale kaasomanikuks saamist. Hagiavalduse esitamiseks puudus vajadus, sest hageja ja kostja vahel puuduvad mistahes erimeelsused kaasomandi jagamise osas. Kostja avaldab, et ta on nõus (ja on alati ka olnud) kaasomandi jagamisega selliselt, et kaasomandi objektiks olev kinnisasi müüakse enampakkumisel ja müügist saadud raha jagatakse hageja ja kostja vahel vastavalt nende kaasomandi suurusele.

Hageja ja kostja kohtusid peale kinnisasja puudutava pärimistunnistuse kättesaamist 2007.a. oktoobri lõpus. Kohtumisel leppisid pooled kokku, et kostja hakkab uurima erinevaid variante kaasomandi lõpetamiseks - kas võtta pangalaen ja maksta hagejale kompensatsioon või müüa korter ühiselt hagejaga maha ja jagada saadud raha vastavalt kaasomandi osa suurustele. Kostja ei ole kunagi keeldunud kaasomandi jagamisest ja on alati olnud koostööaldis ja valmis hagejaga ühiselt tegutsema mõlemaid pooli rahuldava tulemuse saavutamiseks. Hageja on (kooskõlastatult kostjaga) palganud kinnisvaramaakleri, kes hakkab müüma või juba müüb korterit. Hageja on käesolevaga teostanud ka korteri hindamise, mis viitab samuti üheselt asjaolule, et kostja ei ole kunagi teinud mistahes takistusi hagejale korterisse pääsemisel vms.

Kostja on alati kõikidele hageja kõnedele vastanud ja kostja ei ole hageja käitumisest kunagi isegi kaudselt osanud mõista, et poolte vahel oleks mingisugune vaidlus või et hageja on pidanud vajalikuks hagi kohtusse pöörduda.

Kostja ei mõista, miks nõuab hageja kompromiss lepingusse, mille sõlmimine on eelkõige hageja huvides, sest hagejal on huvi müüa korter võimalikult kiiresti ja ka riigilõiv tagastatakse kompromissi sõlmimisel hagejale 50% ulatuses, leppetrahvi tingimuse lisamis, mis halvendab kostja olukorda võrreldes käesolevas asjas tehtava otsusega. Kõik menetluskulud tuleb jätta käesolevas asjas põhjendamatult menetluse algatanud hageja kanda.

Kohtuotsuse põhjendused

TsMS § 440 lg 1 kohaselt kui kostja võtab kohtuistungil või kohtule esitatud avalduses hageja nõude õigeks, rahuldab kohus hagi. TsMS § 444 lg 1 kohaselt võib kirjeldava osa jätta välja tagaseljaotsusest ja kostja õigeksvõtul põhinevast otsusest, välja arvatud juhul, kui on alust eeldada, et otsus kuulub tunnustamisele ja täitmisele ka väljaspool Eesti Vabariiki. Käesolev otsus kuulub täitmisele Eesti Vabariigis.

Kohus, tutvunud poolte poolt esile toodud asjaoludega ning uurinud asjas esitatud tõendeid, leiab, et hagi on põhjendatud ning tõendatud ja kuulub rahuldamisele. Kostja on õigeks võtnud hageja nõuded nii võlgnevuse kui kaasomandi lõpetamise ühe alternatiivse viisi – asja enampakkumisel müügi osas. Hagi asjaolude kohaselt tasus hageja kolmandale isikule kostja kommunaalvõlgnevused pärast kaasomanikuks saamist. Sellega lõpetas hageja VÕS § 78

alusel kostja kohustuse kolmanda isiku ees. Hageja tegevusele kohaldub VÕS § 1018 ja aluseks võlgnevuse väljanõudmisele on VÕS § 1023 lg 1. Seega on hageja nõue 18'860,35 kr väljamõistmiseks kostjalt põhjendatud ja kuulub rahuldamisele. Hageja nõue kaasomandi lõpetamiseks korteriomandi avalikul enampakkumisel müümisega kuulub rahuldamisele AÕS § 77 lg 2 alusel.

TsMS § 168 lg 6 kohaselt, kui kostja võtab hagi õigeks, kannab hageja menetluskulud ise, kui kostja ei ole oma käitumisega andnud põhjust hagi esitamiseks. Hagi on esitatud kahes nõudes – kaasomandi lõpetamises ja võlgnevuse nõudes. Hageja tasus hagi asjaolude kohaselt kostja kommunaalvõlgnevuse kostja eest. Võlgnevuse nõue on andnud hagejale põhjuse kohtusse pöördumiseks. Hageja on esile toonud asjaolu, et esines korteriomandi sundvõõrandamise oht. Samas on kaasomandi lõpetamise vaidluses kohtusse pöördumine olnud ennatlik, kuivõrd poolte vahel pole olnud vaidlust kaasomandi lõpetamise üle. Nimetatud asjaoludest tulenevalt leiba kohus, et poolte kohtukulud tuleb jätta kummagi poole enda kanda.

Ele Liiv
kohtunik