



K O H T U M Ä Ä R U S

Kohus	Harju Maakohus Kentmanni kohtumaja
Kohtunik	Epp Haabsaar
Määruse tegemise aeg	23.10. 2008. a
Tsiviilasja number	2-04-2060
Tsiviilasi	AS-i K, AS-i HL (endine BL AS), OÜ K. A. ja K H avaldus MTÜ (endine korteriühistu) sundlõpetamiseks ja likvideerija määramiseks
Menetlusosalised ja nende esindajad	<p>Avaldaja AS K (registrikood xxx, aadress xxx), lepinguline esindaja Jüri Asari</p> <p>Avaldaja OÜ K.A. (registrikood xxx, aadress xxx), lepinguline esindaja Jüri Asari</p> <p>Avaldaja HL AS (registrikood xxx, aadress xxx), lepinguline esindaja Jüri Asari</p> <p>Avaldaja K H (IK xxx, elukoht xxx), lepinguline esindaja Jüri Asari</p> <p>Asjast puudutatud isik MTÜ (endine korteriühistu) (registrikood xxx, aadress xxx), väidetav lepinguline esindaja A S ei ole vaatamata kohtu palvele kehtivat volikirja esitanud (toim II lk 52).</p>

RESOLUTSIOON:

1. Avaldus rahuldada.
2. MTÜ (endine korteriühistu) (registrikood xxx, aadress xxx) sundlõpetada ning määrata likvideerijaks TZavarzina (ik xxx, xxx)

3. Menetluskulud jäävad avaldajate kanda.

Avaldus ja selle aluseks olevad asjaolud

13. detsembril 2004. a. esitasid AS K, AS BL (AS HL E), OÜ K. A. ja K H Tallinna Linnakohtusse avalduse KÜ sundlõpetamiseks. Menetluse käigus on avaldajad nõuet täiendanud ning palunud määrata korteriühistule ka likvideerija.

Sundlõpetamise avalduse aluseks on asjaolu, et korteriühistu asutamiskoosolekul osalejate nimekirjal olevad allkirjad ja koosoleku protokoll on võltsitud ning korteriühistu asutati selleks kehtestatud korda ja seadust oluliselt rikkudes. Avaldusele lisatud korteriomanike nimekirjas ja hääletamistulemustes märgitud osalenud isikute isiku- ja registrikoodid ei vasta tegelikkusele. Juriidiliste isikute esindajad koosolekul ei osalenud ning puudusid ka nende volikirjad või registrikaardid.

Puudutatud isiku seisukoht

Korteriühistu vaidles avaldusele vastu, leides, et sundlõpetamiseks ei ole alust. Korteriühistu eesmärk ei ole vastuolus seaduse, põhiseadusliku korra ega heade kommetega, korteriühistu põhitegevuseks ei ole majandustegevus, korteriühistu asutamisel ei rikutud seadust. Samuti ei ole asutamiskoosoleku protokollil allkirju võltsitud ega esitatud registripidajale valeandmeid. Korteriühistu loodi korteriomanike huvidest lähtudes. Korteriühistu on maja haldamise üle võtnud, sõlminud lepinguid maja varustamiseks veega ja küttega ning tasunud nende teenuste eest.

Menetluse edasine käik

9. detsembri 2005. a. otsusega rahuldas Tallinna Linnakohus avalduse. Kohus otsustas korteriühistu sundlõpetada ning määrata likvideerijaks T. Š. Korteriühistu esitas linnakohtu otsuse peale 10. jaanuaril 2006. a. apellatsioonkaebuse, milles palus otsuse tühistada ning jätta uue otsusega avaldus korteriühistu sundlõpetamiseks ja likvideerija määramiseks rahuldamata. Tallinna Ringkonnakohus jättis 7. aprilli 2006. a. otsusega linnakohtu otsuse lõppjärel dustes muutmata, kuid täpsustas linnakohtu otsuse põhjendusi. Korteriühistu esitas kassatsioonkaebuse, milles palus ringkonnakohtu otsuse tühistada.

Riigikohtu tsiviilkolleegium leidis, et nii linnakohtu kui ka ringkonnakohtu otsus tuleb tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 692 lg. 1 p. 1 alusel tühistada materiaalõiguse normi väär kohaldamise tõttu ning tsiviilasi tuleb saata Harju Maakohtule uueks läbivaatamiseks.

Riigikohus oli seisukohal, et ringkonnakohus on iseenesest õigesti leidnud, et ehitise kaasomanikud ei saa korteriühistut asutada. Tulenevalt KÜS § 2 lõikest 1 on korteriühistu korteriomandiseaduses sätestatud korteriomanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. KÜS § 2 lg. 2 järgi on korteriühistuks KÜS tähenduses ka korterihoonestusõiguse omanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korterihoonestusõiguste eseme osaks olevate hoonestusõiguse mõtteliste osade ühine majandamine. KÜS § 16 lg. 1 ja eluruumide erastamise seaduse (EES) § 15 järgi on korteriühistu lubatud moodustada ka erastatud eluruumidega elamutes, mis ei ole kinnisasjad. Seega on korteriühistuseaduse mõttes korteriühistuks korteriomanike, vallasajana erastatud korterite omanike või korterihoonestusõiguse omanike loodud mittetulundusühistu. Mittetulundusühing on MTÜS § 1 lg. 1 järgi isikute vabatahtlik ühendus, mille eesmärgiks või põhitegevuseks ei või olla majandustegevuse kaudu tulu saamine. MTÜS § 5 kohaselt võivad mittetulundusühingu asutada vähemalt kaks isikut. Asutajateks võivad olla füüsilised ja juriidilised isikud. Viimati

nimetatud sätetest tulenevalt ei ole ehitise kui vallasasja või kinnistu kaasomanikel iseenesest keelatud asutada mittetulundusühingut ehitise, s. h. elamu majandamiseks. Kuid vallasasjaks oleva ehitise või kinnistu kaasomanike loodud mittetulundusühing ei saa olla korteriühistu KÜS mõttes. Samas ei nõustunud kolleegium ringkonnakohtu seisukohaga selles, et korteriühistu tuleb sundlõpetada TsÜS § 40 lg. 1 p. 2 ja MTÜS § 40 lg. 1 alusel, kuna vallasjaks oleva ehitise kaasomanikud ei saa asutada korteriühistut. Vallasasjaks oleva ehitise kaasomanike asutatud mittetulundusühingu nimetamine põhikirjas korteriühistuks ei kujuta endast olulist vastuolu seadusega TsÜS § 40 lg. 1 p. 3 tähenduses, sest mittetulundusühing saab oma nime viia seadusega kooskõlla, muutes põhikirja. Põhikirjas esinevate puuduste, s. h. juriidilise isiku nimes esineva puuduse kõrvaldamiseks võib kohus TsÜS § 40 lg. 2 järgi anda juriidilisele isikule tähtaja ning sama sätte mõtte kohaselt sundlõpetada juriidilise isiku alles siis, kui juriidiline isik ei vii oma põhikirja seadusega kooskõlla kohtu määratud tähtaja jooksul. Maakohus peab avaldust uuesti menetledes hindama ka avaldajate väiteid, mis puudutavad rikkumisi korteriühistu asutamiskoosolekul, pidades silmas seda, et seadusest tulenevalt saadi moodustada tavaline mittetulundusühing ning kas mittetulundusühingu asutamisel järgiti MTÜS §-s 6 sätestatud. Erinevalt korteriühistu asutamisest ei loo tavalise mittetulundusühingu asutamine (asutamisleping ja põhikiri) kohustusi isikutele, kes ei ole mittetulundusühingu liikmed. Juhul, kui mittetulundusühingu põhikirja järgi pannakse seoses mittetulundusühingu asutamise ja tegevusega kohustusi isikutele, kes ei ole mittetulundusühingu liikmed, ei vasta mittetulundusühingu põhikiri seadusele. Selline põhikirja vastuolu seadusega ei ole aga oluline vastuolu TsÜS § 40 lg. 1 p. 3 mõttes, sest seda on võimalik kõrvaldada ja kohus peab andma mittetulundusühingule tähtaja põhikirja seadusega kooskõlla viimiseks ning alles rikkumise tähtajaks kõrvaldamata jätmise korral sundlõpetama mittetulundusühingu.

10. detsembri 2008. a. määrusega rahuldab Harju Maakohus avalduse. Kohus määras, et korteriühistu tuleb sundlõpetada ning likvideerida. Likvideerijaks määras kohus TŠ, kellele kohus määras tasu 2000 krooni kuus kuni ühistu likvideerimiseni.

MTÜ esitas maakohtu määruse tühistamiseks määruskaebuse. Tallinna Ringkonnakohtu tühistas harju maakohtu 10.12.2007. a määruse ning saatis asja uueks läbivaatamiseks esimese astme kohtule.

Menetlusosaliste täiendavad seisukohad

Avaldajate väidetel ei ole MTÜ (endine korteriühistu) oma põhikirja seadusega kooskõlla viinud, sest eeltooduks puudus nõutav kvoorum.

Harju Maakohtu põhjendused

TsÜS § 40 lg 1 p 2 kohaselt lõpetatakse juriidiline isik kohtuotsusega siseministri või muu selleks seadusega õigustatud isiku või asutuse nõudel (sundlõpetamine), kui juriidilise isiku asutamisel on oluliselt rikutud seadust või asutamislepingu sõlmimisel või asutamisotsuse tegemisel esines asjaolu, mis toob kaasa lepingu või otsuse kehtetuse, ja rikkumist ei saa hiljem kõrvaldada. MTÜS § 40 lg 1 p 1 kohaselt lõpetatakse mittetulundusühing kohtumäärusega siseministri või muu huvitatud isiku nõudel, kui mittetulundusühingu eesmärk või tegevus on vastuolus seaduse, põhiseadusliku korra või heade kommetega. Sätte lg 2 järgi võib kohus anda tähtaja käesolevas paragrahvi lõikes 1 nimetatud puuduste kõrvaldamiseks.

MTÜS § 24.1 lg 1 kohaselt on üldkoosoleku otsus tühine, kui selle vastuvõtmisel rikuti üldkoosoleku kokkukutsumise korda, otsus rikub mittetulundusühingu võlausaldajate kaitseks või muu avaliku huvi tõttu kehtestatud seaduse sätet või ei vasta headele kommetele. Otsus on tühine ka seaduses sätestatud muul juhul.

MTÜS § 6 lg 4 kohaselt kirjutavad asutamislepingule ja sellega kinnitatud põhikirjale alla kõik asutajad; asutaja esindaja võib asutamislepingule alla kirjutada, kui talle on selleks antud volikiri. Riigikohus on oma otsuses märkinud, et mittetulundusühingu asutamisleping võib iseenesest olla vormistatud ka asutamiskoosoleku protokollina, kui see vastab muudele asutamislepingu kohta seaduses sätestatud nõuetele. Sellisel juhul saab asutamislepingu poolteks lugeda aga üksnes mittetulundusühingu asutamise poolt hääletanud isikuid. Seega, asutamislepingu seaduses sätestatud nõuetele vastavuse eelduseks on muuhulgas, et selles oleksid märgitud asutajad, kes asutamislepingu on sõlminud, ja et asutajad oleksid asutamislepingule alla kirjutanud. Kui asutamisleping vormistati asutamiskoosoleku protokollina, siis peab selle põhjal olema tuvastatav, kes asutamiskoosolekul osalenud isikutest on hääletanud mittetulundusühingu asutamise poolt, kusjuures asutamiskoosoleku protokollil peavad olema nende isikute allkirjad. Ka põhikirjale peavad asutajad olema alla kirjutanud.

Seoses eelneva menetluse ning selle käigus tuvastatuga analüüsib Harju Maakohus, kas puudutatud isiku põhikiri on selleks antud tähtaja jooksul viidud seadusega kooskõlla. Samuti, kas puudused olid üldse kõrvaldatavad.

Nähtuvalt Harju Politseiameti kirjast (toim I lk 33) algatati 23.01.2003. a kriminaalmenetlus kriminaalasjas nr 03237000227 KrK § 186 tunnustel selle kohta, et 30.05.2002. a koostatud KÜ asutamisprotokolli ja põhikirja juurde lisatud ühistuliikmete nimekirjad koos allkirjadega on võltsitud. Kriminaalasja nr. 03237000227 menetluses määratud ekspertiisiaktist DK 0436-03/6374 (toim I lk 59 kuni 93) järeldub, et allkirja samasuse ekspertiisiks oli esitatud 23 allkirja. Ekspert andis 12 korral tõenäoliselt eitava tulemuse ja 2 korral kategooriliselt eitava tulemuse. Ekspertiisi arvamust hindab kohus kogumis asjaoluga, et AS K, OÜ K.A.t ja OÜ BL osas ei ole asutamisdokumentidele lisatud nende esindajate kirjalikke volikirju ning seaduslike esindajate osalemise osas tõendid puuduvad. Kõigi eelmainitud juriidiliste isikute registrikoodid on märgitud suvaliselt (AS K – 5148, OÜ K.A.T– 1317/2001 ja OÜ BL – 13719/200). Tõendeid kogumis hinnates on tuvastatav, et 14 allkirja oli MTÜ asutamislepingus ja põhikirjale lisatud nimekirjas võltsitud. Ülalmainitud isikuteks olid: K H, V K, M – L H, N Z, L M, V B, A S v, J R, E N, O M, L A, V Ö, A Š, M B. Kohus nõustub avaldajatega, et MTÜ asutamislepingus ja Põhikirjale lisatud nimekirjas AS K ning OÜ BL esindajana märgitud TŠ allkirja suhtes ekspertiis andis null variandi ja OÜ K.A.T esindajana K H u allkirja suhtes - tõenäoliselt eitava tulemuse. Seega juriidiliste isikute esindajate allkirjad on hõlmatud käesoleva vastuse punktis 1 toodud andmetega. Riigikohtu juhise kohaselt tuli maakohtul hinnata, kas mittetulundusühingu asutamisel järgiti MTÜS §-s 6 sätestatud. Viidatud sätte lg 4 kohaselt asutamislepingule ja sellega kinnitatud põhikirjale kirjutavad alla kõik asutajad. Harju maakohtu hinnangul on viidatud nõue kõrvaldatava puudusena järgitav siis, kui mõne asutaja allkiri puudub, mitte siis, kui allkirja võltsiti.

Eeltoodust järelduvalt osales asutamiskoosolekul väidetavalt 63 isikut, kuid faktiliselt 49 (63 – 14) asutajat, sest 14 asutaja allkirja ei kuulu asutajate nimekirjas olevatele isikutele.

Mittetulundusühingu asutamine, kui selleks kasutati asutajate võltsitud allkirju on TsÜS § 86 tähenduses heade kommete või avaliku korraga vastuolus. TsÜS § 86 kohaselt on selline tehing tühine. TsÜS § 84 lg 1 järgi ei ole tühisel tehingul algusest peale õiguslikke tagajärgi. Eeltoodud asjaoludel on asutamisotsus tühine ning puudused ei ole kõrvaldatavad. See muudab põhikirja (nime vastavusse viimine ja kohustuste panemine üksnes mittetulundusühingu liikmetele) seadusega kooskõlla viimise ainetuks.

Isegi juhul, kui asuda seisukohale, et puudused olid vaatamata analüüsitule kõrvaldatavad, ei ole need õiguspäraselt kõrvaldatud, kuna põhikirja muutmiseks puudus nõutav kvoorum.

Mittetulundusühingu põhikirja saab MTÜS § 23 lg 1 kohaselt muuta, kui selle poolt on hääletanud üle 2/3 üldkoosolekul osalenud liikmetest või nende esindajatest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Vastavalt 2002. a kinnitatud MTÜ (korterühistu) Põhikirja p. 6.5 on üldkoosolek otsustusvõimeline, kui selles osaleb üle poole liikmetest. Järelduvalt asutamiskoosoleku protokollist ning sellele lisatud liikmete nimekirjast (toim lk 12 kuni 15) oli mittetulundusühingul 63 liiget. Arvestades, et 14 allkirja oli võltsitud, jääb ikkagi 49 liiget. Järelikult oli põhikirja vastavusse viimiseks vajalik 25 liikme tahteavaldus. Samas muudeti põhikirja ainult 14 (toim II lk 111) mittetulundusühingu liikme poolt, kusjuures koosolekul osales samuti 14 isikut (nõutud 25 asemel). Seega pidi uue põhikirja vastuvõtmiseks või vana muutmiseks selle poolt 17, mitte 14 liiget hääletama (25:3x2). Nõutava kvoorumi puudumise tõttu on põhikirja muutmise otsus tühine.

Lisaks eeltoodule võtab kohus seisukoha, et põhikirjas ei ole isikute ring, kellele ühing saab panna kohustusi, piisavalt täpsustatud. Põhikirja (toim II lk 77 kuni 80) p 2.1 järgi on ühingu eesmärgiks elamu ja selle osaks olevate ehitiste ning maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ja ühingu liikmete ühiste huvide esindamine. Seega hõlmas ühingu eesmärk kogu maatükki ja ehitist, kuigi põhikirja vastuvõtmisel osales ainult 14 omanikku. Samuti ei ole põhikirja p 7 piisavalt konkreetne välistamaks, et kulude tasumise kohustus laieneb ainult ühistu liikmetele. Põhikirja p 7.2 kohaselt on raha sihtkogumise otstarve elamu korrashoid ja kommunaalteenuste kulude katmine. Seega kulutused elamule kui tervikule.

Kokkuvõttena leidis Harju Maakohus, et asutamisel asetleidnud olulised seaduserikkumised ei kaota oma tähendust, kui mittetulundusühing viib oma põhikirja seadusega kooskõlla. Ühtlasi võttis kohus seisukoha, et puudutatud isiku põhikiri ei ole selleks antud tähtaja jooksul seadusega kooskõlla viidud. Järelikult on alus sundlõpetamiseks olemas ning avaldus kuulub rahuldamisele.

TsMS § 602 järgi määrab kohus seaduses sätestatud juhul huvitatud isiku avalduse alusel juriidilise isiku juhatusse või nõukogusse asendusliikme või audiitori, samuti erikontrolli läbiviimise ja läbiviija. Likvideerija võib kohus määrata ka omal algatusel, muu hulgas juriidilise isiku sundlõpetamise korral. Sama seaduse § 603 lg 1 ja 2 järgi võib kohus käesoleva seadustiku §-s 602 nimetatud ametisse määrata iga isiku, kes vastab seaduses nimetatud nõuetele ning on kohtu hinnangul võimeline likvideerimist vajalikul tasemel korraldama. Likvideerijaks võib kohus nimetada muu hulgas pankrotihalduri. TsMS § 604 lg 1 järgi käesoleva seadustiku §-s 602 nimetatud isiku määramise avalduses tuleb võimaluse korral nimetada kandidaadi nimi, kelle määramist soovitakse. TZ vastab kohtu hinnangul seaduse nõuetele ning on võimeline likvideerimist vajalikul tasemel korraldama.

Kooskõlas tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja täitemenetluse seadustiku rakendamise seaduse §-ga 3 kohaldatakse enne seaduse jõustumist alustatud menetluse puhul menetluskulude jaotamisele ja nende kindlaksmääramisele kuni 31.12.2005. a kehtinud tsiviilkohtumenetluse seadustikus sätestatud. Juhindudes kuni 31.12.2005. a kehtinud TsMS § 60 lg. 12 jäävad kohtukulud avaldajate kanda.

Kohtunik
E. Haabsaar

