



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Pärnu Maakohus Pärnu Kohtumaja
Kohtukoosseis	Kohtunik Maili Tartu
Istungisekretär	Helgi Jõekäär
Otsuse avalikult teatavakstegemise aeg ja koht	23. oktoober 2008.a., kell 16.00 Pärnu Kohtumaja Rüütli tn kantselei
Tsiviilasja number	2- 07-40860
Tsiviilasi	KÜ Pikk Maja hagi L. S.vastu põhivõla 31010.47 krooni ja viivise 637.85 krooni nõudmiseks.
Menetlusosalised ja nende esindajad	<i>Hageja</i> KÜ Pikk Maja, registrikood 80047837, asukoht Kuldse Kodu 1, Pärnu. <i>Hageja</i> lepinguline esindaja vandeadvokaat Brigitta Mõttus, Advokaadibüroo Lillo & Lõhmus, asukoht Rävala pst 8, Tallinn. <i>Kostja</i> L.S. Kostja lepinguline esindaja Anu Talu, asukoht Kuninga tn 24, Pärnu.
Kohtuistungi toimumise aeg ja koht	02. oktoober 2008.a., Pärnu

Resolutsioon

Juhindudes TsMS § 434, § 436 lg 1.

Rahuldada hagi.

Välja mõista L. S. 31010.47 krooni ja viivis 637.85 krooni Korterühistu Pikk Maja kasuks.

Menetluskulude jaotus

Jätta menetluskulud .L. S. kanda.

TsMS § 174 lg 1 kohaselt menetlusosaline võib nõuda asja lahendanud esimese astme kohtult menetluskulude rahalist kindlaksmääramist lahendis sisalduva kulude proportsionaalse jaotuse alusel 30 päeva jooksul, alates kulude jaotuse kohta tehtud lahendi jõustumisest.

Edasikaebamise kord

Apellatsioonkaebuse võib esitada 30 päeva jooksul, alates otsuse apellandile kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtuotsuse avalikult teatavakstegemisest. Apellatsioonkaebus tuleb esitada Tallinna Ringkonnakohtule. Kaebus võidakse lahendada kirjalikus menetluses, kui kaebuses ei taotleta selle lahendamist istungil.

Hageja nõue ja selle põhjendused. 28.09.2007.a. hagiavaldus.

11. oktoobril 1998.a. asutati Kuldse Kodu 1 haldamiseks KÜ Pikk Maja, mis kanti mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse 05.novembril 1998.a. KÜ Pikk Maja eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Vastavalt Korterühistuseaduse § 5 lg 1 on korteriühistu liikmeks kõik ühe või mitme korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikud, kui korteriühistu moodustamise otsus on tehtud KÜS sätestatud korras. Kostja L. S. on kinnistusraamatusse eluruumi Kuldne Kodu omanikuna sissekantud 19.03.2002.a. Seega on kostja KÜ Pikk Maja liige ning kohustub täitma KÜS ja KÜ Pikk Maja põhikirja ja kodukorda. Kostja ei ole aga täitnud talle seadusest tulenevat kohustust. KÜ Pikk Maja on kommunaalteenuste ja majandamiskulude eest esitanud arveid igakuiselt, kuid vastavaid arveid ei ole täies mahus tasutud. Laekumisi on küll toimunud, kuid suvalistes summas. Raamatupidamise väljavõtte võlgnevuse arvestuse kohta on lisatud käesolevale hagiavaldusele. Vastavast arvestusest nähtub, et kostja L. S. võlg KÜ-le Pikk Maja on kasvanud 26 904, 52 kroonini, seisuga 27.08.2007.a. Kostja põhjendab oma ebakorrektsed laekumisi asjaoluga, et tema on osalise kütte tarvitaja, s.o kütab lisaks keskküttele oma korterit ka elektrikütte abil ning seega ei pea tasuma kütte eest kogu pinna

ulatuses. Vastav põhjendus on alusetu, kuna KÜ Pikk Maja üldkogu on 08.09.1999.a toimunud koosolekul heakskiitnud päevakorra punkti nr 3, mille kohaselt lõpetati majas osaline tsentraalküte ning otsustati, et kõik osalise kütte tarvitajad lähevad üle tsentraalküttele kogu pinna ulatuses. Vastav küsimus on olnud päevakorras ka 25.10.2001.a toimunud üldkoosolekul, kus samuti nõustuti asjaoluga, et keskküttega korterite kütte eest tasumisel ei arvestata osaliselt elektriga kütmist. Vastavad üldkoosoleku otsused on seaduslikud ja kehtivad kõigile korteriühistu liikmetele. Kostja on küll kohtus vaidlustanud 25.10.2001.a üldkoosoleku otsuse, kuid vastav hagi on jäetud rahuldamata (Tallinna Ringkonnakohtu otsus tsiviilasjas nr 22/1204/02, 17.10.02). KÜS § 15(1) lg 1 sätestab, et majandamiskulud käesoleva seaduse tähenduses on korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest, sealhulgas energiaauditi ja energiamärgise tellimise eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt loetakse eluruumi hoolduseks töid, millega hoitakse elamu kasutamiskõlblikus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid. Eluruumi remondiks loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. KÜ Pikk Maja üldkoosoleku protokoll 08.09.1999.a p. 3 kohaselt otsustas üldkoosolek lõpetada majas osaline tsentraalküte ning otsustati, et kõik osalise kütte tarvitajad lähevad üle tsentraalküttele kogu pinna ulatuses. Vastav punkt sisaldub ka KÜ Pikk Maja üldkoosoleku 25.10.2001.a protokoll p. 5.3, mille kohaselt keskküttega korterite kütte eest tasumisel ei arvestata osaliselt elektriga kütmist. Vastavalt Korteriühistuseaduse §-le 13 lg 4 on korteriühistu otsused elamu majandamise ja säilimiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta kõigile liikmetele kohustuslikud. VÕS § 101 lg 1 p 1 ja § 108 lg 1 alusel on võlausaldajal õigus nõuda kohustuse täitmist. Vastavalt VÕS § 101 lg 1 p 6 on õigus nõuda võlgnikult viivist rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral. KÜ Pikk Maja juhatuse protokoll 21.01.2003.a p.5 kohaselt otsustas juhatus hakata nõudma korteriomanikelt ühistu majandamiskulude maksmisega viivitamisel viivist 0,07% maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest majandamiskulude maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast arvates, tuginedes KÜS § 7 lg 4. Võlgnevuse ja viivise korral kustutatakse korteriühistule laekunud makse arvelt kõigepealt viivis ja siis varasem võlgnevus. 16.03.2005.a üldkoosolekul viidi vastav muudatus sisse ka KÜ Pikk Maja kodukorda (eelnevalt viivise suurus 0,2% päevas). Vastav punkt sisaldub KÜ Pikk Maja kodukorra punktis 2.5. Läbirääkimised kostjaga võlgnevuse tasumise osas ei ole resultaati andnud. Kostja on oma võlgnevusest teadlik, kuid on jäänud kindlaks oma seisukoha juurde, et köetav pind on tema eluruumis oluliselt väiksem, kui tegelik eluruumi pind. Seega ei ole kostja oma võlgnevust likvideerinud. Lähtudes eelnevast oli KÜ Pikk Maja sunnitud võlgnevuse sissenõudmiseks pöörduma kohtu poole. Lähtudes eelnevast ja tuginedes KÜS § 5 lg 1, § 15(1) lg 1, § 13 lg 4; VÕS § 101 lg 1 p 1 ja p 6, § 108 lg 1 hageja palub välja mõista kostjalt Lembit Suursaar võlgnevus KÜ Pikk Maja kasuks kogusummas 26 904, 52 krooni.

04.04.2008.a. hagiavalduses (tl 75-76) esitatud nõuded.

Võlgnevus on arvestatud seisuga 27.08.2007.a. Kostja võlgnevus hageja ees on kasvanud, mistõttu hageja suurendab nõuet. Hageja suurendab nõuet ja palub seisuga 31.03.2008.a. välja mõista koguvõlg summas 31648.32 krooni, millest põhivõlg on 31010.47 ja viivised 637.85 krooni.

Kostja vastuväited.

Kohtuistungil kostja jäi 26.05.2008.a. esitatud vastuväidete juurde (Varasematele vastuväidetele ei tugineta).

Kostja 26.05.2008.a. kirjalikus vastuses võtab õigeks hagi summas 14401.20 krooni s.o. summa ajavahemikul 31.01.2002 kuni 31.03.2008.a. tasumata jäetud kütte eest. Kostja on nõus nimetatud summa äramaksmiseks maksuma kuus 500.- krooni. Hageja on 28.09.2007.a esitanud Pärnu Maakohtule hagiavalduse võlgnevuse, kogusummas 26 904,52 krooni, väljamõistmiseks. 04.04.2008.a on hageja esitanud hagiavalduse täpsustuse, millise suurendas hagi nõuet 31 648,32 kroonini. Hageja arvestuste kohaselt seisuga 31. märts 2008.a on kostja põhivõlg 31 010,47 krooni ja viiviste võlg 637,85 krooni. Kostja jätkuvalt ei nõustu hageja poolt teostatud arvestustega põhjendusel, et hagejal puudus seaduslik alus ja kostja nõusolek arvestada kostja poolt tasutud summadest maha kõigepealt viivis ning seejärel põhivõlg. Kostja, juhindudes TsMS § 206 lg 1, võtab hagi osaliselt õigeks põhivõlgnevuse olemasolu osas summas 14 401,20 krooni, milline on tekkinud seoses kostja poolt ilma õigusliku aluseta KÜ poolt väljastatud arvete osalise tasumise tagajärjel. Eelnimetatu kostja tegevus (teatud arvete osaline tasumine) on seotud kostja pikaajalise mittemõistmisega enda maksekohustuse olemasolust täies ulatuses seoses korteriomandi küttega. Kostja poolt kohtule 31.03.2008.a menetlusedokumentidega esitatud arvete ja tasumist kinnitavate dokumentide koopiatest nähtub, et kostja on kütteperioodil talle väljastatud arvetel kütte ümberarvestanud ning tasunud ainult poole küttest, millise tegevuse tulemusena on kostjal tekkinud võlgnevus, milline on iga kütteperiood ka järk-järgult suurenenud. Kostja arvestuste kohaselt on kostja poolt ajavahemikul 31.01.2002 kuni 26.05.2008.a k.a jäetud kütte eest tasumata kokku 14 401,20 krooni (vt lisa 1), milline ongi kostja põhivõlgnevus korteriühistu ees. Kostja ei nõustu hagejaga, et VÕS, KÜS ja KÜ Pikk Maja kodukorras (hageja 14.11.2007.a seisukoht kostja vastusele) tulenevalt on hagejal õigus võlgnevuse katteks laekunud summadelt kustutada kõigepealt viivis ja seejärel võlgnevus. Hageja on kohtule esitanud oma nõude aluseks KÜ Pikk Maja juhatus 21.01.2003.a koosoleku protokoll (hagiavalduse lisa 3), millise punktis 5 on juhatus otsustanud võlgnevuse ja viivise korral kustutada korteriühistule laekunud makse arvelt kõigepealt viivis ja varasem võlgnevus. Kostja on seisukohal, et juhatusel puudus(b) pädevus eelnimetatud otsuse vastu võtmiseks ning seoses sellega on hageja poolt kohtule esitatud arvestus võlgnevuse suuruse osas ebaõige. Hageja põhikirja punkt 5.4 kohaselt on juhatuses pädevuses kõik üldkoosoleku pädevusse mittekuuluvate küsimuste otsustamine (hagiavalduse lisa 1, lk 3). Põhikirja punkt 5.2 kohaselt üldkoosoleku pädevus on sätestatud mittetulundusühingute seaduses (MTÜS) ning põhjalikult lahti seletatud kodukorras. MTÜS § 12 lg 4 kohaselt liikmete varalised ja muud kohustused mittetulundusühingu suhtes määratakse kindlaks põhikirjaga. Liikmetele võib panna kohustusi ainult põhikirjas ettenähtud korras. MTÜS § 19 kohaselt üldkoosoleku pädevusse kuulub:

- 1) põhikirja muutmine;
- 2) eesmärgi muutmine;
- 3) juhatus liikmete määramine, kui põhikirjas ei ole ette nähtud teisiti;
- 4) muude põhikirjaga ettenähtud organite (paragrahv 31) liikmete valimine, kui põhikirjas ei ole ette nähtud teisiti;
- 5) juhatus Või muu organi liikmega tehingu tegemise või tema vastu nõude esitamise otsustamine ja selles tehingus või nõudes mittetulundusühingu esindaja määramine;
- 6) muude küsimuste otsustamine, mida ei ole seaduse või põhikirjaga antud teiste organite pädevusse.

Hageja kodukorra punkt 4.1 alapunkt 5, 6 ja 7 kohaselt üldkoosoleku pädevusse kuulub sisseastumis- ja osamaksu suuruste ning tasumistähtaegade määramine, majandustegevuse aastakava vastuvõtmine, aastaaruande, audiitori aruande ja bilansi kinnitamine. Kodukorra punkt 2.4 kohaselt haldus- ja hooldustasu suuruse otsustab ühistu juhatus, punkt 2.5 kohaselt viivis 0,07% on. Seega hageja kodukord ja põhikiri ei reguleeri kohustuste täitmise järjekorda. Korterühistuseaduse (KÜS) § 7 lg 4 kohaselt majandamiskulude maksmisega viivitamisel võib korteriühistu juhatus nõuda korteriomanikult viivist kuni 0,07 protsenti maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest majandamiskulude maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast arvates. VÕS § 113 lg 1 kohaselt rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral võib võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivis), arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni. Seega tulenevalt KÜS § 7 lg 4 ja VÕS § 113 lg 1 on korteriühistu juhatusel õigus nõuda korteriomanikult viivist. Samas eelnimetatud sätted korteriühistu juhatusele õigust määrata kohustuse täitmise järjekorda ei anna. TsÜS § 5 kohaselt tsiviilõigused ja -kohustused tekivad tehingutest, seaduses sätestatud sündmustest ja muudest toimingutest, millega seadus seob tsiviilõiguste ja -kohustuste tekkimise, samuti õigusvastastest tegudest. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 88 lg 1 kohaselt kui võlgnik peab võlausaldajale üle andma raha või liigitunnustega esemeid või osutama samaliigilisi teenuseid mitme erineva kohustuse täitmiseks ja üleantud rahast, esemetest või osutatud teenustest ei piisa kõigi kohustuste täitmiseks, võib võlgnik määrata, missuguse kohustuse täitmiseks on raha või esemed üle antud või teenus osutatud. Kostja poolt kohtule esitatud maksedokumentidest nähtub, et kostja on tasunud järjekindlalt põhivõlgnevust. Seega puudus(b) hagejal kostja nõusolek võlgnevuse katteks laekunud summadel kustutada kõigepealt viivis ja seejärel võlgnevus. Eelnimetatud seisukohta toetab kostja arvates ka VÕS § 107 lg 4, mille kohaselt heastamine ei võta kahjustatud lepingupoolelt õigust nõuda kohustuse täitmisega viivitamise ja rikkumise heastamisega tekitatud kahju hüvitamist, muu hulgas viivise või leppetrahvi maksmist. Samuti on kohtud kohtumenetluse ajal tasunud summasid arvestanud kõigepealt põhivõla katteks (vt riigikohtu kohtuotsust 3-2-1-42-04 p 3). Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 32 kohaselt juriidilise isiku osanikud, aktsionärid või liikmed, samuti juriidilise isiku juhtorganite liikmed peavad omavahelistes suhetes järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve. TsÜS § 138 lg 1 kohaselt tuleb õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus. Sama paragrahvi lõike 2 järgi ei ole õiguste teostamine lubatud seadusvastasel viisil, samuti selliselt, et õiguste teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule. Riigikohtu tsiviilkolleegium on 10.10.2007.a kohtuasjas number 3-2-1-41-07 kohtuotsuse punktis 27 märkinud „*Hea usu põhimõtte üheks funktsiooniks on välistada võimalus, et õigustatud isik kuritarvitab oma õigusi. Kolleegium leiab, et põhimõtteliselt võib viivisenõue, sealhulgas ka seadusjärgne viivisenõue olla vastuolus hea usu põhimõttega. Tsiviilõiguse teoorias üldiselt tunnustatud seisukoha järgi kaotab võlausaldaja seadusest, tavast või tehingust tuleneva nõudeõiguse, kui tuvastatud asjaolude tõttu ei vasta õiguse teostamine lepingulise suhte olemusele, lepingu eesmärgile ega poolte käitumisele seaduse või ühiskonnas väljakujunenud moraalistandardite seisukohast (nt on ülekohtune).*” Kostja viivise arvestustest nähtub, et arvestades viivist põhivõlgnevuselt alates sissenõutavaks muutumisest kuni käesoleva ajani s.o 26.05.2008.a on viivise suuruseks 11 759,22 krooni, seisuga 31.03.2008.a on viivis 11207,79 krooni (vt lisa 2). Hageja poolt 03.04.2008.a hagiavalduse täiendusega esitatud arvestustest nähtub, et hageja on arvestanud ajavahemikul juuli 2003-31.03.2008.a viivist 16 986,35 krooni, milline teeb 5 778,56 krooni suurema

summa. Siinkohal rõhutab kostja veel kord, et arvestuste vahe on tekkinud sellest, et hageja on ilma kostja nõusolekuta ning õigusliku aluseta arvestanud kostja poolt tasutud summadest maha kõigepealt viivise ja seejärel võlgnevuse, millise tulemusena on kostja võlgnevuse summa järjekindlalt suurenenud. Eelnimetatud kinnitab ka hageja poolt 03.04.2008.a menetlusedokumendiga hagi nõude suurendamine põhivõlgnevuse osas, kuigi kostja on kohtumenetluse ajal tasunud jooksvaid arveid täies ulatuses (v.a võlgnevus). Hageja on mittetulundusühing, kelle eesmärgiks on kõikide oma liikmete huvide (sh ka kostja huvide) esindamine, mitte rikastumine liikmete vahendite arvelt. Kostja on seisukohal, et hageja on viiviste arvestamisel käitunud kostja suhtes vastuolus hea usu põhimõttega, millise tulemusena on hageja viivise nõudeõiguse kaotanud. Lisaks eeltoodule on kostja seisukohal, et kui hageja seaduslikud esindajad oleksid kostjale arusaadavalt ja inimlikult tekkinud olukorda selgitanud või pöördunud varem oma õiguste kaitseks kohtusse, ei oleks kostja poolt maksekohustuse rikkumine olnud nii pikaajaline. Kostja on eakas inimene ning seoses sellega ei kohane praeguses muutuv ühiskonnas muudatustega nii kiiresti kui nooremad inimesed. Kostja usaldamatust hageja vastu on süvendanud ka hageja poolt arvestuste koostamine, milline on jäänud kostjale arusaamatuks. 02.06.2008.a. taotluses kostja teeb viite TsÜS § 38 lg 2 ja kriipsutab alla juriidilise isiku organi otsuse tühisuse kui see on vastuolus heade kommetega.

Kohtu poolt tuvastatud asjaolud ja nendest tehtud järeldused, tõendid, millele on rajatud kohtu järeldused, seadused, mida kohus kohaldas.

L. S. on korteriomandi Kuldse Kodu ., reaalosa korter nr ., Pärnus, omanikuna kinnistusraamatusse kantud 19.03.2002.a. Korteriühistu Pikk Maja on asutatud 05.11.1998.a. L. S. on nimetatud korteriühistu liige asutamisest.

KÜS (korteriühistuseadus) § 13 lg 4 kohaselt korteriühistu otsused elamu majandamise ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta on kõigile korteriühistu liikmetele kohustuslikud.

Kodukorra p 2.5 kohaselt makseteatises märgitud summa peab korteriomanikul olema tasutud hiljemalt jooksva kalendrikuu 25. päeval (1. kd, tl 11, 1 kd, tl 7 – põhikirja punkt 6.3). 25.10.2001.a. üldkoosoleku otsuse p. 5.3 kohaselt keskküttega korterite kütte eest tasumisel ei arvestata osaliselt elektriga kütmist (sama küsimust arutati korteriühistu 08.09.1999.a.üldkoosolekul, 1. kd, tl 20-22.). Korteriühistu juhatus tegi 21.01.2003.a. otsuse (p 5) hakata viivise nõuet rakendama alates 2003.a. veebruarikuus tasumisele tulevate haldus- ja kommunaalmaksetega viivitamise eest, kusjuures võlgnevuse ja viivise korral kustutatakse korteriühistule laekunud maksete arvelt kõigepealt viivis (1. kd, tl 17).

Kohus märgib kostja vastuväite kohta, et korteriühistu Pikk Maja juhatus ei olnud pädev tegema otsust selle kohta, et hakata viivise nõuet rakendama alates 2003.a. veebruarikuus tasumisele tulevate haldus- ja kommunaalmaksetega viivitamise eest, kusjuures võlgnevuse ja viivise korral kustutatakse korteriühistule laekunud maksete arvelt kõigepealt viivis, järgmist. Korteriühistuseadus sätestab korteriühistu õigusliku seisundi ja tegevuse alused (KÜS § 1 lg 1). Nimetatud seaduses reguleerimata küsimustes rakendatakse korteriühistu suhtes mittetulundusühingute seaduse sätteid (KÜS § 1 lg 2). Korteriühistu Pikk Maja põhikirja p 5.2 kohaselt üldkoosoleku pädevus, kokkukutsumine, läbiviimise kord ning otsustamine on sätestatud mittetulundusühingute seaduses ning põhjalikult lahti seletatud

kodukorras. Mittetulundusühingute seaduse § 19 kohaselt üldkoosoleku pädevusse kuulub: 1) põhikirja muutmine; 2) eesmärgi muutmine; 3) juhatuse liikmete määramine, kui põhikirjas ei ole ette nähtud teisiti; 4) muude põhikirjaga ettenähtud organite (paragrahv 31) liikmete valimine, kui põhikirjas ei ole ette nähtud teisiti; 5) juhatuse või muu organi liikmega tehingu tegemise või tema vastu nõude esitamise otsustamine ja selles tehingus või nõudes mittetulundusühingu esindaja määramine; 6) muude küsimuste otsustamine, mida ei ole seaduse või põhikirjaga antud teiste organite pädevusse. Kodukorra p 4.1 loetelu järgi üldkoosoleku pädevusse kuulub põhikirja muutmine, täiendamine ja uue põhikirja vastuvõtmine; ühistu ühinemise, jagunemise ja lõpetamise otsustamine; ühistu eesmärgi muutmise otsustamine; laenu võtmise otsustamine; sisseastumise- ja osamaksu suuruste ning tasumistähtaegade määramine; majandustegevuse aastakava vastuvõtmine; aastaaruande, audiitori aruande ja bilansi kinnitamine; juhatuse tegevusele hinnangu andmine; kasumi kasutamise ja kapitalide moodustamise otsustamine; juhatuse liikmete valimine ja ennetähtaegne tagasikutsumine, üldkoosolekule esitatud kaebuste lahendamine; ühistu, keskühistu või muu ühingu või liidu liikmeks astumise otsustamine. Kodukorra p 4.7 kohaselt juhatus on ühistu alaliselt tegutsev juhtimisorgan ja tema pädevusse kuulub ühistu juhtimine ja esindamine, ühistu liikmete vastuvõtmine ja väljaarvamine, liikmete registri pidamine, lepingute sõlmimine, ühistu töötajate töölevõtmine ja vabastamine, majandusaasta aruande ja bilansi esitamine koosolekule, muude küsimuste otsustamine, mis ei kuulu üldkoosoleku pädevusse. Eeltoodust järeldub, et korteriühistu Pikk Maja juhatus oli pädev antud küsimust tuginedes KÜS § 7 lg 4 arutama ja ühistusiseselt liikmetele teatavaks tegemise eesmärgil otsustama, mis ajast viivist hakatakse nõudma, märkides ära korra. Korteriühistu juhatuse otsus jõustub kümnendal päeval, arvates päevast, mil see tehti teatavaks kõigile korteriühistu liikmetele põhikirjas sätestatud korras (KÜS § 13 lg 2). VÕS § 88 lg 8 sätestab, et 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, lg 9 kohaselt võlgnik ei või võlausaldaja nõusolekuta määrata kohustuse täitmiseks käesoleva paragrahvi lõikes 8 sätestatust erinevat järjekorda. Seega korteriühistu poolt viivise arvestamine ja laekunud rahast kõigepealt viivise katmine on olnud nõuetekohane.

TsÜS § 138 lg 1 kohaselt õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel tuleb toimida heas usus, lg 2 kohaselt õiguse teostamine ei ole lubatud seadusvastasel viisil, samuti sellisel, et õiguse teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule. Hagejal oli kostja poolt kohustuse rikkumise korral eelpool märgitud õiguslikul ja korteriühistu juhatuse otsuse alusel õigus viivist arvestada ja kustutada, mistõttu puuduvad asjaolud, mis annaksid asuda seisukohale, et hagejapoolne õiguse teostamine ei vasta lepingulise suhte olemusele, lepingu eesmärgile ega poolte käitumisele seaduse või ühiskonnas väljakujunenud moraalistandardite seisukohast. Korteriühistu sooviks on olnud, et ühistu liikmed tasuksid oma makseid tähtaegselt. Kuivõrd ühistu liikmeid on palju, siis sellise korra rakendamine ühistu poolt on olnud õigustatud ja eesmärgipärane. Hageja on kostjale igakuiselt esitanud makseteatised (arved), kus on märgitud võlg eelmiste perioodide eest, jooksva kuu eest tasumisele kuuluv summa, viivis, võlg arvestuskuu lõpul, jooksva kuul tasutud summa, tasutud summast viivise katteks arvestatud summa. Sellisele hageja käitumisele ei ole midagi ette heita. Viivise arvestamine on toimunud korra kohaselt. Samuti on kostjale esitatud arvetest eraldi võlateatisei (1. kd. tl 86). Kohus on seisukohal, et viivise arvestamisel hageja käitumises vastuolu hea usu põhimõttega ei ole, mistõttu hageja ei ole viivise nõudeõigust summas 637.85 krooni kaotanud. Tõendamist ei ole leidnud asjaolu, et korteriühistul oleks olnud kahju tekitamise eesmärk. Kostja väide hageja rikastumise kohta liikmete vahendite arvel ei ole asjakohane ja

seetõttu kohus jätab selle tähelepanuta. L. S. on viivisenõude maksete teadliku ja sihikindla osalise tasumisega, kuigi oli olemas kohtuotsus 25.10.2001.a. üldkoosoleku otsuse p. 5.3 tühistamata jätmise kohta, ise tekitanud. Mõistlik käitumine oleks olnud tasuda kütte eest täies ulatuses. Kohus jätab tähelepanuta kostja poolt tehtud viite TsÜS § 38 lg 2 järgi juriidilise isiku organi otsuse tühisusele kui see on vastuolus heade kommetega, kuna kostja ei ole esile toonud missuguste heade kommetega otsus vastuolus on. Ainuüksi viide seadusele on ebapiisav.

Korteriühistuseaduse § 15.1.lg 1 kohaselt majandamiskulud käesoleva seaduse tähenduses on korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest, sealhulgas energiaauditi ja energiamärgise tellimise eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti; lg 2 kohaselt eluruumi hoolduseks käesoleva seaduse tähenduses loetakse töid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid. Eluruumi remondiks käesoleva seaduse tähenduses loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.

KÜS § 7 lg 4 kohaselt majandamiskulude maksmisega viivitamisel võib korteriühistu juhatus nõuda korteriomanikult viivist kuni 0,07 protsenti maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest majandamiskulude maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast arvates.

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et kostja on hageja poolt esitatud arvetel näidatust tasumata jätnud osaliselt kütte eest seoses sellega, et korterit köetakse osaliselt elektriga (Kostja poolt esitatud arved 2 kd, tl 6-74; 1 kd. tl 36, 37, 38; 87, 88, 89– osadel käsikirjaline arvestus, osadel kviitungid juures). Hageja vaidlustas korteriühistu üldkoosoleku otsuse p 5.3 (keskküttega korterite kütte eest tasumisel ei arvestata osaliselt elektriga kütmist), kuid tema selline nõue on jäänud kohtute poolt rahuldamata (Pärnu Maakohtu tsiviilasi 2-82/2002 ja Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilasi 2-2/1204/02). Seega L. S. on kohustatud tasuma makseteatises märgitud kütte eest täies mahus. Eelnev kinnitab asjaolu, et L. S. oli teadlik oma sellisest kohustusest. L. S. 14.05.2004.a. avaldusest korteriühistu juhatusele selgub, et L. S. ei ole jätkuvalt nõus sellega, et keskküttega korterite kütte eest tasumisel ei arvestata osaliselt elektriga kütmist ning üritab veelkordselt probleemi tõstatada, et seda arutataks juhatuse koosolekul ja leitaks võimalus õiglaseks ja inimlikuks lahenduseks (1. kd , tl 58). Seega nimetatud avaldus ei tõenda asjaolu, et L. S. siiski ei saanud aru, et ta peab maksma kogu kütte eest, vaid hoopis vastupidist. Hageja on esitanud kommunaalmaksete ja haldustasu arvestuse ja tasumise alates 2001 detsembrist kuni 31.03.2008.a. ja välja toonud põhivõla summas 31010.47 krooni, samuti viivise arvestuse ja tasumise alates 2003.a. veebruarikuust (arvestused: 1. kd - tl 24-25, 1. kd. tl 60-65, 2. kd. tl 77, 78, 2. kd. lk 129 -130; 1. kd tl 133 – haldustasu ja sihtotstarbeliste rahade arvestamise alused; arved: 1 kd tl 134-205, 87, 88, 89, 36, 37, 38, 2.kd. 6-74). Hageja on kostja poolt makstud summast kustutanud kõigepealt viivise. Viivise nõue seisuga 31.03.2008.a. on 637.85 krooni (hagis seisuga 27.08.2007.a. viivisevõlga kostjal ei olnud). Kostja kohtuistungil tunnistas selliste summade arvestuslikku õigsust (summad on matemaatiliselt õigesti välja arvestatud). Seega kohus ülaltoodu alusel rahuldab hagi.

Menetluskulude jaotus.

TsMS § 173 lg 1 kohaselt asja menetlenud kohus esitab menetluskulude jaotuse menetlusosaliste vahel kohtuotsuses või menetlust lõpetavas määruses, lg 3 kohaselt menetluskulude jaotuses näeb kohus ette, millised menetluskulud keegi menetlusosalistest peab kandma. Vajaduse korral määrab kohus kindlaks menetluskulude proportsionaalse jaotuse menetlusosaliste vahel.

TsMS § 162 lg 1 kohaselt hagimenetluse kulud kannab pool, kelle kahjuks otsus tehti.

Kohus seoses hagi rahuldamisega jätab menetluskulud kostja kanda.

Maili Tartu
Kohtunik