



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Harju Maakohus
Kohtunik	Kaupo Paal
Otsuse tegemise aeg ja koht	24.10.2008. a Tallinn, Kentmanni kohtumaja
Tsiviilasja number	2-08-16310
Tsiviilasi	SL hagi N R ja V S vastu kaasomandi lõpetamise nõudes.
Menetlusosalised ja nende esindajad	Hageja SL (isikukood xxx, elukoht xxx); hageja esindaja V T (xxx); kostjad: NR (isikukood xxx, elukoht xxx); V S (isikukood xxx elukoht xxx); kostja V S lepinguline esindaja Suido Västra (Õigusbüroo Vindex OÜ, Punane 14a-302, 13619 Tallinn).
Kohtuistungil toimumise aeg	16.09.2008.a
Kohtuistungil osalenud isikud	Hageja SL Hageja esindaja V T Kostja NR Kostja V S esindaja Suido Västra

RESOLUTSIOON

1. Rahuldada SL hagi NR ja V S vastu.
2. Lõpetada SL, NR ja V S kaasomand Tallinnas, Xxxasuva korteriomandi, mille registriosa nr on xxx, suhtes.
3. Lõpetada SL, NR ja V S kaasomand hooneühistu L (reg nr XXX) liikmesuse suhtes, mis kuulub SL, NR ja V S kaasomandisse (ja millega on seotud garaažiboksi nr 2-032 ainukasutusõigus).
4. Müüa SL , NR ja V S kuuluv kinnisasi, mis asub aadressil XXX, Tallinn, mille registriosa nr on xxx ja hooneühistu L (reg nr XXX) liikmeks (millega on seotud garaažiboksi nr 2- 032 ainukasutusõigus) täitemenetluses avalikul enampakkumisel vastavalt täitemenetluse seadustikus sätestatud korrale. Käsolevat kohtuotsust käsitleda täitemenetluse algatamise aluseks oleva täitedokumendina.
5. Enampakkumisel saadud ja kaasomani vahel jagamisele kuuluv raha jagada ½ ulatuses hagejale SL , ¼ ulatuses kostjale NR ja ¼ ulatuses V S .
6. Jätta rahuldamata kostja V. S taotlus menetluse taastamiseks.
7. Välja mõista kostjatelt NR ja V S solidaarselt, hageja SL kasuks menetluskulu kokku summas 36250 krooni.

Edasikaebamise kord

Kohtuotsusele on õigus edasi kaevata Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul alates otsuse kättesaamisest, kuid mitte hiljem kui 5 kuu möödumisel otsuse avalikult teatavaks tegemisest. Esitatud

appellatsioonkaebus võidakse lahendada kirjalikus menetluses, kui kaebuse esitamisel ei taotleta selle lahendamist istungil.

Hageja nõue ja põhjendused

1. Hageja esitas 28.04.2008.a Harju Maakohtusse hagi, milles palus lõpetada hagejale ja kostjatele kuuluvate, aadressil XXX, asuva korteriomandi ja Garaažiühistus L liikmesuse, mis seondub garaažiboksi 2-032 kasutamisega kaasomandid ja müüa need. Hageja on kohustatud tasuma korteriomandi üüri arvetest pool ning samuti pool garaažiboksi ülalpidamise eest. Hageja tegi kostjale N R ettepaneku välja osta hageja mõttelise osa. Hageja teeb ettepaneku lõpetada korteriomandi asukohaga Xxx ja hooneühistu L liikmesuse kaasomand.
2. Hageja palub nimetatud objektid müüa enampakkumise teel ning müügist saadud raha jagada vastavalt kaasomandi osade suurusele.

Kostja V S vastuväited

3. Kostja on nõus Xxx Tallinnas asuva korteriomandi ja hooneühistu L asukohaga XXX Tallinnas liikmelisuse lõpetamisega vara müümisega avalikul enampakkumisel ja müügist saadava raha jagamisega kaasomanike vahel proportsionaalselt nende kaasomandi osade suurusele, poolte kaasomandis on ühistu liikmesus.

Kostja NR vastuväited

4. Kostja tunnistab hagi.

Kohtu põhjendused

5. Kohus, tutvunud poolte seisukohtadega ja uurinud asjas esitatud tõendeid, leiab, et kaasomandid korteriomandi asukohaga Xxxja hooneühistu L (XXX) liikmesuse suhtes, mis annab garaažiboksi nr 2-032 ainukasutusõiguse, tuleb lõpetada selliselt, et nimetatud kinnisasi ning garaažiboksi liikmesus tuleb müüa avalikul enampakkumisel vastavalt täitemenetluse seadustikule. Kohus loeb tuvastatuks, et hagejale ja kostjatele kuulub kaasomandina aadressil XXX, Tallinn asuv korteriomand, mille registriosa nr on xxx. Hagejale kuulub sellest $\frac{1}{2}$, kostjale NRle $\frac{1}{4}$ ja kostjale V Sle $\frac{1}{4}$. Samuti loeb kohus tuvastatuks, et hagejale ja kostjatele kuulub kaasomandina liikmesus hooneühistus L (reg nr XXX), mis annab ainukasutusõiguse garaažiboksile nr 2-032 aadressil XXX, Tallinn. Viidatud asjaolude osas menetlusosaliste vahel vaidlus puudub ja kohus loeb need asjaolud menetlusosaliste suhtes vaidlusvälisteks ja menetlusosaliste suhtes tuvastatuks.
6. AÕS § 76 lg 1 kohaselt on kaasomanikul õigus igal ajal nõuda kaasomandi lõpetamist. Käesoleva tsiviilvaidluse raames kinnitasid menetlusosalised, et väljaspool vaidlust on see, et kaasomand viidatud varaesemete suhtes tuleb lõpetada.
7. Kohus peab asja jagamise viisi otsustamisel lähtuma poolte huvide kaalumisele ja kohus on hagimenetluses seotud nende asjaoludega, mida menetlusosalised hagi alusena või vastuväidetena kohtule esitasid.
8. Hageja ja kostjad leidsid, et juhul, kui kohus otsustab, et asi tuleks võõrandada enampakkumisel, tuleb seda teha täituri poolt, täitemenetluses. Kohtu hinnangul ei näe täitemenetluse seadustik nõ vabatahtliku enampakkumise, so sellise enampakkumise, mis toimuks muu, kui täitedokumendi alusel, läbiviimist ette. Kohtu hinnangul saab kohtutäitur täitemenetlust läbi viia ainult kehtiva täitedokumendi alusel (TMS § 2). Täitemenetluse läbiviimisel peab kohtutäitur lähtuma üksnes kehtivast õigusest, st eelkõige täitemenetluse seadustikust. Täitemenetluse seadustik näeb §-s 74 ette, et juhul, kui kohtutäitur on õigustatud ja kohustatud kinnisasja enampakkumist läbi viima, siis määrab vastava hinna täitur. Samas paragrahvis on ette nähtud ka hinna vaidlustamise võimalused kuni kohtu poolt eksperdi määramiseni välja. Sellist võimalust, et kinnisasja enampakkumise alghind määratakse mingil muul moel, kui TMS §-s 74 sätestatud viisil, kehtiv õigus ette ei näe. Seetõttu ei saa kohus määrata müüdavate esemete alghinda.
9. Arvestades eeltoodut ning asjaolu, et mõlemad kostjad on hagi sisuliselt õigeks võtnud, tuleb hageja nõue korteriomandi ning hooneühistu L liikmelisuse jagamiseks rahuldada ning need

tuleb müüa avalikul enampakkumisel ning saadud raha jagada vastavalt kaasomanike suurustele kaasomandist.

10. Kostja V. S esitas 17.10.2008.a kohtule taotluse menetluse taastamiseks. Selle taotluse lahendab kohus käesolevaga. Kostja palub menetluse taastada seetõttu, et ta väidab, et käesoleva menetlusosaliste ringi vahel esineb veel täiendavaid tsiviilõiguslikke suhteid, mis annavad aluse alusetu rikastumise alusel või muul alusel nõuete esitamiseks seetõttu, et AR on sisuliselt kinkinud hagejale 1995ndal aastal XXX, Tallinn asuva korteri asustamisõiguse, mis annaks võimaluse esitada hageja suhtes nõudeid. Kohtu hinnangul tuleb viidatud taotlus jätta rahuldamata. TsMS § 437 p 1 kohaselt võib kohus määrusega menetluse taastada, kui pärast asja arutamise lõpetamist ja enne lahendi tegemist avastab kohus vea, mis mõjutab konkreetse kohtuasja lahendamist. Kohus sellist viga tuvastanud ei ole. See asjaolu, et menetlusosaliste vahel võib esineda veel täiendavaid õigussuhteid, mis annavad võib-olla võimaluse mingite täiendavate nõuete esitamiseks, ei tähenda, et käesolev tsiiviilasi oleks lahendatud valesti või et need asjaolud mõjutaksid käesoleva asja lahendamist. Taotluse esitaja ei ole viidanud asjaoludele, mis välistaksid kaasomandi lõpetamise hagi rahuldamise või võimaldaksid hagi rahuldamise mingite muude kohustuste täitmisest sõltuvusse seada. Taotluse esitaja ei ole esitanud asjaolusid, mis viitaksid sellele, et käesolevas kohtumenetluses tuvastatud asjaolud oleksid valed. Seetõttu leiab kohus, et käesoleval juhul asjas menetluse taastamiseks õiguslikud alused puuduvad ja vastav taotlus tuleb jätta rahuldamata.

Menetluskulude kindlaksmääramine

11. TsMS § 162 lg 1 sätestab, et hagimenetluse kulud kannab pool, kelle kahjuks otsus tehti. Asja materjalidest nähtub, et kostja NR on hagi õigeks võtnud. TsMS § 168 lg 6 kohaselt kui kostja võtab hagi kohe õigeks, kannab hageja menetluskulud ise, kui kostja ei ole oma käitumisega andnud põhjust hagi esitamiseks. Asja materjalidest nähtub, et hageja ja kostja V S on teinud NR ettepaneku kaasomandite lõpetamiseks, kuid viimane ei ole sellele reageerinud. Seega esines õiguslik alus hagejal kohtusse pöördumiseks ning kostja NR on kohustatud kandma hageja menetluskulud.
12. 16.09.2008.a. toimunud kohtuistungil asus kostja V S seisukohale, et menetluskulud tuleb jätta terveniisti kostja NR kanda. Kostja leiab, et hagi esitamine oli põhjendamatult, kuna kostja oli nõus asja lahendamata kohtuväliselt. Hageja vaidles sellele vastu ja taotles menetluskulude väljamõistmist solidaarselt mõlemalt kostjalt. Asja materjalidest nähtub aga, et kostja esindaja saatis hagejale ettepaneku kaasomandi lõpetamiseks 23.04.2008.a., s.o mõned päevad enne hagiavalduse kohtusse jõudmist. Menetlusosalised ei ole aga kinnitanud, et nad on nimetatud ettepaneku kätte saanud. Samuti nähtub asjaoludest, et kuigi kostja V. S on esitanud erinevaid seisukohti ning ettepanekuid, mis sisaldavad erinevaid kaasomandis olevate varaesemete müügi tingimusi, ei ole kostja siiski hageja nõudega kohtuväliselt nõustunud ja kostja V. S käitumine ja tegevus ei ole olnud selline, et see oleks viinud hageja ja V. S kokkuleppeni või siis nende isikute osas hageja nõude vabatahtliku täitmiseni. See asjaolu, et kostja S on väljendanud põhimõttelist nõusolekut kaasomandis olevate esemete müümiseks, ei tähenda veel, et hagi oleks esitatud põhjendamatult ning et V. S oleks saanud kaasomandi lõpetamise küsimused lahendada kohtuväliselt. V. S seadis müügi suhtes erinevaid tingimusi (vt t lk 34), mistõttu hageja oli sunnitud esitama kohtusse hagi. Ka kohtumenetluse ajal kuni kohtuistungini ning ka kohtuistungil ei suutnud hageja ja V. S omavahelisele kokkuleppele jõuda. Need asjaolud, et kostja V. S küll tegi formaalselt ettepaneku kaasomandi jagamiseks, kuid esitas selles erinevaid tingimusi ja ettepanek ei vastanud üks- üheselt kohtusse esitatud haginõudele (haginõue on müüa kaasomandis olevad asjad avalikul enampakkumisel täitemenetluses aga ettepanek oli korraldada vabakäeline müük) ja et ka vabatahtlikus müügis ei suutnud hageja ja kostja S ikkagi ka peale hagi esitamist kuni kohtuotsuse tegemiseni kokku leppida, näitab seda, et hagejal oli põhjus hagi esitada ja kostja S poolt esitatud asjaolud ei viita sellele, et hagi esitamine hageja poolt oleks olnud põhjendamatult ja alusetu. Selleks, et vastavaid väiteid veenvalt esitada, oleks kostja S pidanud kohtu jaoks usutavaks muutma selle, et tema suhtes oleks saanud käesoleva vaidluse lahendada kohtuväliselt. See asjaolu aga, et isik väljendab valmisolekut läbirääkimisi pidada, ei tähenda veel seda, et ta oleks nõude vabatahtlikult täitnud või et ta oleks oma käitumisega loonud olukorra, et ta ka sisuliselt nõude kohtuväliselt täidab. Siinkohal on oluline rõhutada ka seda, et V. S esitas kaasomandi jagamise ettepaneku, mis siiski tingimuste poolest oluliselt erineb hageja nõudest, mille kohus käesoleval juhul

rahuldab. Kuivõrd kohus rahuldab hagi, siis kostja V. S poolt esitatud tingimused ei olnud põhjendatud ning nende esitamine oli piisavaks aluseks selleks, et hageja sai asuda seisukohale, et kohtuväliselt ei ole võimalik käesolevat tsiviilasja lahendada ning et hagi esitamine ka kostja S suhtes on põhjendatud. Arvestades neid asjaolusid leiab kohus, et kuigi kostja V S on samuti hagi õigeksvõtnud, tuleb menetluskulud jätta ka viimase kanda. Käesoleval juhul loeb kohus tuvastatuks selle, et hagejal oli eespool viidatud asjaolude tõttu mõistlik alus eeldada, et võimalikud ettepanekud ja võimaliku läbirääkimiste pidamise valmisoleku väljendamine ei vii mõistliku aja jooksul ja mõistlikel tingimustel reaalselt kaasomandi lõpetamiseni, mistõttu oli käesoleva hagi esitamine põhjendatud ja menetluskulud tuleb jätta kostjate kanda.

13. Arvestades eeltoodut ning asja materjale, asub kohus seisukohale, et hageja menetluskulud tuleb jätta solidaarselt kostjate kanda. Kohus ei teinud asja menetlemisel TsMS § 143 sätestatud asja läbivaatamise kulusid.
14. Hageja esitas kohtule menetluskulude nimekirja. Hageja menetluskulud koosnevad riigilõivust summas 21250 krooni ja õigusabikuludest summas 15 000 krooni. Hageja lisas ka õigusabikulude tekkimist tõendavad dokumendid. Kohtu hinnangul on riigilõiv ja õigusabikulud viidatud suuruses põhjendatud ja kuuluvad väljamõistmisele. Õigusabilepinguga kokku lepitud summa 15 000 krooni suurust õigustab see, et vastava lepingu kohaselt kohustus hageja esindaja selle summa eest osutama õigusabi sellises ulatuses nagu käesoleva tsiviilasja lahendamiseks on vaja, st õigusabi mahu riski võttis enda kanda hageja esindaja. Käesoleval juhul koosnes õigusabi hagiavalduse koostamisest, mille käigus tuli tutvuda asjaoludega ning teha kindlaks vara koosseis, samuti kohtuistungil osalemisest ning vahepealsetest kompromissiläbirääkimistest, mis tõepoolest toimusid ning mille pidamine oli kohane ja põhjendatud. Hageja esindaja pidi läbi töötama ka menetlusosaliste vastused. Sellest tulenevalt leiab kohus, et hageja kulud õigusabile viidatud suuruses on põhjendatud ja kuuluvad väljamõistmisele. Õigusabikulude sellises suuruses väljamõistmist toetab ka hagi hind. Kohus toimetab hageja poolt esitatud menetluskulude summaarse kindlaksmääramise taotluse menetlusosalistele kätte. Menetlusosalised ei esitanud selliseid seisukohti, mis vastava taotluse rahuldamise välistaks. TsMS ei näe ette, et menetluskulude summaarse kindlaksmääramise taotluse peaks kohus lahendama tingimata asja sisulise arutamise käigus. Kohus leiab, et kõiki menetlusosaliste olulisi menetlusõigusi on menetluskulude summaarse kindlaksmääramise menetluse raames arvestatud. Tuginedes TsMS § 174¹ lg-le 1, mis näeb ette, et õigeksvõtul põhineva otsuse korral lahendab kohus menetluskulude väljamõistmise küsimuse menetluskulude summaarse määramise teel, leiab kohus, et kostjatelt tuleb hageja kasuks solidaarselt välja mõista menetluskulu summas 36250 krooni.

Kaupo Paal
Kohtunik