

KOHTUMÄÄRUS

|  |  |
| --- | --- |
| **Kohus** | Harju Maakohus |
| **Kohtunik** | Andres Suik |
| **Määruse tegemise aeg ja koht** | 08.03.2024, Tallinn |
| **Tsiviilasja number** | 2-23-16691 |
| **Tsiviilasi** | **Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu avaldus TYCOON OÜ vastu võlgnevuse nõudes** |
| **Menetlusosalised ja nende esindajad** | Avaldaja: **Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu** (registrikood 80566804; asukoht Võistluse 6, Tallinn);  Avaldaja lepinguline esindaja: **Monika Sulg** (e-post: [monika@hugolegal.ee](mailto:monika@hugolegal.ee));  Puudutatud isik:**TYCOON OÜ** (registrikood 12605197; asukoht Tornimäe tn 7-137, Tallinn).  Puudutatud isiku lepinguline esindaja: vandeadvokaat Daniil Savitski, e-post: daniil@kslegal.ee |
| **Kohtuistungi aeg** | 06.03.2024, kohtuistungil osalesid avaldaja lepinguline esindaja Monika Sulg, avaldaja juhatuse liige Tõnu Samuel ja puudutatud isiku lepinguline esindaja Daniil Savitski |

**RESOLUTSIOON**

1. **Jätta rahuldamata Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu avaldus TYCOON OÜ vastu võlgnevuse nõudes.**
2. **Jätta menetluskulud menetlusosaliste endi kanda. Rahaliselt kindlaksmääratavad menetluskulud puuduvad.**
3. **Tühistada Harju Maakohtu 04.12.2023. a määrusega käesolevas asjas seatud avalduse tagamise abinõu, mille korras kohustati TYCOON OÜ-d tasuma Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistule igakuiselt osundatud ja vahendatud teenuste eest igakuiselt 3000 eurot alates 04.12.2023 kuni käesolevas asjas tehtava kohtulahendi jõustumiseni.**

**Edasikaebamise kord**

Käesoleva kohtumääruse peale võib esitada määruskaebuse Tallinna Ringkonnakohtule Harju Maakohtu kaudu 15 päeva jooksul alates määruse kättetoimetamisest.

**AVALDUS JA SELLE ALUSEKS OLEVAD ASJAOLUD**

1. Avaldaja Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu esitas 24.11.2023 esmase avalduse ja 01.12.2023 täiendatud avalduse TYCOON OÜ vastu võlgnevuse nõudes. Avaldaja palus mõista puudutatud isikult, Tycoon OÜ, välja ajavahemikul 01.06.2022-31.10.2023 Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu poolt osundatud ja vahendatud teenuste eest Tycoon OÜ poolt tasumata arvete eest põhivõlgnevus summas 46 608,95. Samuti palus avaldaja mõista Tycoon OÜ-lt Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu kasuks välja põhivõlgnevuselt summas 46 608,95 viivise TsMS § 367 alusel seaduses sätestatud viivisemääras avalduse esitamisest kuni nõude kohase täitmiseni.
2. Avalduse kohaselt kuulub puudutatud isikule alates 12.06.2019 korteriomand asukohaga Võistluse tn 6, Tallinn, registriosa numbriga 14979850, korter 45 (vt lisa 1 – kinnistusraamatu väljatrükk). Ajavahemikul 01.06.2022 kuni 31.10.2023 on avaldaja puudutatud isikule esitanud osutatud ja tarbitud teenuste arved summas kuuskümmend tuhat kakssada nelikümmend kaheksa euro ja kaheteistkümne sendi suuruses summas (60 248,12€) (vt lisa 2 – arvestus kululiikide kaupa, korter 45). Ajavahemikul 01.06.2022 kuni avalduse esitamiseni ei ole puudutatud isik tasunud avaldajale korrektselt (edaspidi ka kui KÜ) majandamiskulude arveid. Eelmiste perioodide võlgnevus on välja toodud igal arvel eraldi real. Puudutatud isik on jätnud tasumata arveid kokku summas nelikümmend kuus tuhat kuussada kaheksa eurot ja üheksakümmend viis senti (46608,95). Puudutatud isik on perioodil 01.06.2022 kuni 31.10.2023 avaldaja poolt osutatud ja tarbitud teenuste eest tasunud (vt lisa 3-puudutatud isikule esitatud arved ja lisa 4 -korter 45 võlgnevuse saldo 2022, 2023, lisa 4.1. -puudutatud isiku maksed 2022-2023) 10 843,35 eurot. Puudutatud isik tasus 23.11.2023 avaldajale korteriomand nr 45 eest avaldajale 2795,82 eurot.
3. Puudutatud isik on maksete tegemisel avaldajale märkinud ära arve numbri, kuid ei ole märkinud ära millise teenuse eest ta arve tasub. Puudutatud isikule esitatud arvetel on märgitud varasemate perioodide võlgnevus ja avaldaja on võlgnevusest maha arvestanud esimesena sissenõutavaks muutunud kohustuse. Tulenevalt VÕS § 88 lg 6, kui võlgnik ega võlausaldaja ei ole määranud, millise kohustuse täitmiseks raha, esemed või teenus arvestatakse, loetakse täidetuks esimeses järjekorras esimesena sissenõutavaks muutunud kohustus (seega antud juhul eelnevalt esitatud arvete alusel tekkinud võlgnevus), teises järjekorras võlausaldaja jaoks kõige vähem tagatud kohustus, kolmandas järjekorras võlgnikule kõige koormavam kohustus (antud juhul on koormavam ajaliselt varem kohustus kuna teenuse osutajad nõuavad maksetega viivitamisel avaldajalt viivist), ning neljandas järjekorras varem tekkinud kohustus. Avaldaja on puudutatud isikule esitatud arvete alusel koostanud puudutatud isiku võlgnevuse väljavõtte kululiikide kaupa ajavahemikul 01.06.2023-31.10.2023 (vt lisa 2- võlgnevuse väljavõte kululiikide kaupa).
4. Avaldaja põhjendab enda nõudeid puudutatud isiku vastu alljärgnevalt: 1. Avaldaja üldkoosolekul 09.12.2019 kinnitati avaldaja põhikiri, mis kehtis kuni 09.10.2023 (vt lisa 5 – 09.12.2019 põhikiri). 2. Avaldaja üldkoosolekul 28.09.2023 kinnitati avaldaja põhikiri, mis on käesoleva nõude esitamise ajal kehtiv (vt lisa 6 28.09.2023 põhikiri). Avaldaja põhikirjades on sätestatud, et ühistu liige kohustub tasuma regulaarselt üks kord kuus, hiljemalt juhatuse poolt kindlaksmääratud kuupäevaks, elamute majandamise jooksvate kulutuste katteks sihtotstarbelisi makseid üldkoosoleku poolt kehtestatud suuruses ja korras.
5. Arvestuse aluseks võetakse (vt lisa 5 ja lisa 6 põhikirja punkt 4.2.): 1. Soojusenergia kütteks – vastavalt elamute tegelikule tarbimisele, mida mõõdetakse elamute soojussõlmes kaugkütte mõõturiga ja mis jagatakse korteriomandi eluruumi (korteri) suletud pinna 1 m2 kohta. 2. Soojusenergia vee soojendamiseks – vastavalt tegelikule tarbimisele, korteriomaniku poolt esitatud sooja vee näidu (korterisisene individuaalne soojaveemõõtur) alusel (näit fikseeritakse automaatselt Targa Maja lahendusega). 3. Vesi ja kanalisatsioon – vastavalt tegelikule tarbimisele, korteriomaniku poolt esitatud vee näidu (korterisisene individuaalne külmaveemõõtur) alusel (näit fikseeritakse automaatselt Targa Maja lahendusega). Kanaliseeritud reovee kogus võrdub tarbitud külma ja sooja vee koguste summaga. 4. Üldelekter – vastavalt tegelikule tarbimisele, eraldi arvestatakse elamute üldelektrit ning garaažide ja panipaikade elektrit. Elamute üldelekter arvutatakse elamute peamõõteseadme ning korterite (180) mõõteseadmete ja garaažide ja panipaikade mõõteseadme summa vahe, jagatud võrdselt korterite (180) arvule. Garaažide ja panipaikade elekter vastavalt garaaži mõõteseadme summale, jagatud võrdselt panipaikade (180) ja parkimiskohtade (232) arvule garaažides. 5. Korteris tarbitud elekter – arvestuskuu kulu lähtudes konkreetse korteri kohta paigaldatud mõõteseadmete näitudest. 6. Üldvesi ja kanalisatsioon – arvestuskuu kulu, jagades selle kulu kõikide korterite kui reaalosade üldpinnaga ning korrutades konkreetse korteri kui reaalosa üldpinnaga, mille omanikult üldvee eest tasumist nõutakse. Üldvee leidmiseks lahutatakse elamute üldveemõõtjate näitudest korterite juurde paigaldatud veemõõtjate näitude summa. Ebaõigete andmete esitamisel või kasutamiseks keelatud mõõtevahendite kasutamisel lähtutakse juhatuse otsusest. 7. Heakord ja koristus – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi 1m2 kohta. 8. Elamute -1 ja -2 korruste heakord ja koristus (garaažid ja panipaigad) – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele parkimiskoha ja panipaiga 1m2 kohta. 9. Prügivedu – arvestuskuu kulu, jagades selle kulu kõikide korterite kui reaalosade üldpinnaga ning korrutades konkreetse korteri kui reaalosa üldpinnaga, mille omanikult prügiveo eest tasumist nõutakse. 10. Elamute halduskulud – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi (korterid ja panipaigad) 1m2 kohta. 11. Raamatupidamine – arvestuskuu kulu, jagades selle kulu kõikide korteriomandite arvuga. 12. Elamute kindlustus – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi (korterid, panipaigad ja parkimiskohad) 1m2 kohta. 13. Mehhaaniline lumekoristus – arvestuskuu kulu, jagades selle kulu kõikide korteriomandite arvuga. 14. Lifti hooldus ja remont – arvestuskuu kulu, jagades selle kulu kõikide korteriomandite arvuga. 15. Targa maja hooldus – arvestuskuu kulu, jagades selle kulu kõikide korteriomandite arvuga. 16. Elamute remondifond – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi (korterid ja panipaigad) 1m2 kohta ning iga parkimiskoha kohta (garaažides parkimiskohti kokku 232) arvestuslikult ühe koha maksumuse alusel. 17. Elamute avariifond – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi (korterid ja panipaigad) 1m2 kohta. 18. Muud majandamiskulud – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi (korterid ja panipaigad) 1m2 kohta. 19. Korteriühistu laenu tagasimakse – vastavalt üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsusele korteriomandi (korterid ja panipaigad) 1m2 kohta. 20. eelpoolnimetatud maksete mittetähtaegsel tasumisel tuleb maksta ühistu juhatuse nõudmisel viivist seadusega sätestatud suuruses ja korras.
6. Avaldaja põhikirjade punkti 5.5. kohaselt kohustuvad ühistu liikmed tasuma kütte, vee (soe ja külm) ja kanalisatsiooni, elektri, prügiveo, targa maja, liftide hoolduse ning muude majandamiskulude ja kommunaalteenuste eest Ühistu kaudu. Ühistu tasub teenuse osutajale lepinguga ettenähtud tähtajaks. Puudutatud isik on eelpool nimetatud teenuseid tarbinud, mistõttu on tal kohustus nende eest ka tasuda. Avaldaja põhikirjade punktist nr 5.6.1. tulenevalt on KÜ korteriühistu sõlminud erinevate teenuste pakkujatega lepingud (vt lisa 17-27). Perioodil 01.06.2022-31-31.10.2023 on avaldaja majandamiskulud 478 581,05 eurot.
7. Teenuse osutajad esitavad KÜ-le igakuiselt või vastavalt lepingule sellekohased arved. Avaldaja esitab seejärel korteriomanikele igakuiselt arved, mis on jagatud korterite vahel lähtuvalt eelviidatud põhikirjade punktis 4.2. sätestatule.
8. Avaldaja 28.09.2023 üldkoosolekul kutsuti tagasi korteriühistu juhatuse liikmed Aivar Orukask ja Yuri Petrov. Samal koosolekul valiti uuteks juhatuse liikmeteks Leon Meier, Tõnu Samuel, Kristjan Haav, Karel Pitsal, Eerik Reinsoo (vt lisa 28-29.09.2023 üldkoosoleku protokoll p 3). Puudutatud isiku võlgnevus on peamiselt tekkinud perioodil mil puudutatud isiku juhatuse liige Yuri Petrov oli avaldaja juhatuse liige. Avaldaja 28.09.2023 üldkoosolekul võeti vastu otsus, mille kohaselt kohustati uut valitud juhatuse alustama koheselt kõiki seadusega lubatud menetlusi nõudmaks välja võlgnevused (vt lisa 28-29.09.2023 üldkoosoleku protokoll p 5).
9. 15.10.2023 edastas avaldaja puudutatud isikule pankrotihoiatuse (lisa 29-pankrotihoiatus). Puudutatud isik vastas pankrotihoiatusele 24.10.2023 ja vaidles pankrotihoiatusele vastu. Puudutatud isik oma vastuväites pankrotihoiatusele tunnistas võlgnevust avaldaja ees alljärgnevalt (vt lisa 30 - 24.10.2023 vastus pankrotihoiatusele): „*Kuivõrd nüüd on ühistul uus ja eelduslikult sõltumatu juhatus, siis on Tycoon OÜ valmis oma võlgnevuse likvideerima. Tycoon OÜ tegevuse mitmekülgse takistamise tõttu ei ole ettevõttel piisavalt vabu käibevahendeid, et koheselt võlgnevus terves ulatuses ära maksta. Seega teeb Tycoon OÜ ühistule ettepaneku koostada mõistlik maksegraafik. Esimese osamakse oleks Tycoon OÜ valmis tegema juba tuleval nädalal. Seetõttu palume ühistul avaldada, kuidas nad suhtuvad maksegraafiku sõlmimisse ja milline oleks ühistu nägemus maksegraafiku osas. Tycoon OÜ on valmis võlgnevust likvideerima mitte pikemat kui 6 kuulise graafiku alusel*.“
10. 25.10.2023 vastas avaldaja puudutatud isiku ettepanekule võlgnevuse kustutamiseks maksegraafiku alusel ja tegi puudutatud isikule ettepaneku võlgnevuste likvideerimiseks alljärgnevat (vt lisa 31- avaldaja kompromissettepanek): 1. puudutatud isik maksab nüüd ja edaspidi tähtajaks ära kõik arved, mille tähtaeg ei ole saabunud tänaseks, et 25. oktoober 2023.a. 2. puudutatud isik kustutab võlast 30,000 eurot 01. novembriks 2023.a. 3. Kui nende tingimustega on puudutatud isik nõus ja täidab kohustusi, lepime edasi kokku maksegraafikus 25,000 eurot kuus. Võla tagatiseks soovime seada hüpoteeki ühele Võistluse 6 majas asuvale korterile summale 150,000 eurot. 26.10.2023 esitas puudutatud isik avaldaja 25.10.2023 kompromissile vastuse, mille kohaselt puudutatud isik kinnitas, et on nõus avaldaja kompromissettepanekuga osaliselt. Puudutatud isik kinnitas, et ta on nõus tasuma nüüd ja edaspidi tähtajaks kõik arved, mille tähtaeg ei ole saabunud 25. oktoobriks 2023 ja puudutatud isik kustutab võlast kolmkümmend tuhat (30000) eurot 01. novembriks 2023 (vt lisa 32- 26.10.2023 puudutatud isiku vastus kompromissile). Kostja kokkuleppest kinni pidanud ei ole. Eelpool toodu tõendab, et puudutatud isik on korduvalt tunnistanud võlgnevust ja ei ole võlgnevusele vastu vaielnud ühegi kululiigi lõikes.
11. 07.12.2023 menetlusdokumendis märkis puudutatud isik, et Harju Maakohus kohustas avaldajat 05.12.2023 e-kirjas avaldajat täiendavalt selgitama alljärgnevat: a. avaldusele lisatud ning puudutatud isikule esitatud arvetel on märgitud, et vaidlusaluse Võistluse tn 6/1-45 korteri üldpind on 142.20 m², samas kui arvestuslik pind on arve nr 220645 järgi 2210.50 m², arve nr 220745 järgi 2185.50 m², arve nr 220845 järgi 2157.70 m² jne. Avaldajal tuleb eelnimetatud vastuolu selgitada; b. Samuti tuleb avaldajal täpsustada, milline on maja korterite kogupind (vastavalt põhikirjale kõikide korterite kui reaalosade üldpind) ning kuidas on arvutatud korteri 45 majandamiskulude suurust (selge arvutuskäik).
12. Avaldaja selgitas vastusena kohtunõudele, et avaldaja poolt puudutatud isikule esitatud arvetel olev üldpind on puudutatud isiku korteriomandi nr 45 ruutmeetrid, arvestuslik pind on korteriomandi nr 45 juurde kuuluvate erikasutusõiguse alusel olevad panipaigad ja parkimiskohad (vt hagiavalduse lisa 1 kanne 1). Puudutatud isik on erikasutusõiguseid võõrandanud või kasutada andnud ja selle tõttu on puudutatud isiku arvestuslik pind eelpool nimetatud tehingute tõttu muutunud. Avaldaja esitas ka korteriomand nr 45 majandamiskulude arvutuskäigu ning majandamiskulude osaluste selgituse.
13. 19.01.2024 menetlusdokumendis leidis avaldaja, et ebaõige on puudutatud isiku seisukoht, mille kohaselt on puudutatud isiku ees ettemaks. Avaldaja ei vaidle vastu, et vaidlusalusel perioodil on avaldajal kehtinud kaks põhikirja. 2021 aasta alguses tegid avaldaja liikmed korduvalt taotlusi kommunaalarvetel olevate kulude arvestamise muutmise korra kohta avaldaja juhatuse liikmele Yury Petrov ja puudutatud isiku juhatuse liikmele Yury Petrov, kes esindajas üheaegselt avaldajat kui ka arendajat, kuna ühistu liikmed ei olnud rahul kulude arvestamise metoodikaga (vt lisa 1 ja 2). Kommunaalkulude jaotamist ja arvestamist kontrollides selgus, et -1 ja -2 korruse asuvate panipaikade ja parkimiskohtade haldamisega seotud kulud: elekter, kütte, tehnohooldus jne. jaotatakse kõikide korterite vahel vastavalt korteri üldpinnale, mida ei peetud korrektseks, kuna paljudel korteritel ei ole parkimiskohta ja osadel korteritel ei ole ka panipaika.
14. 2021 veebruari seisuga kuulus arendajale Tycoon OÜ aadressil Võistluse tn 6, Tallinn 102 korterit (majades kokku 180 korterit), 95 panipaika (majades kokku 180 panipaika) ja 184 parkimiskohta (majades kokku 232 parkimiskohta) (Vt lisa 3, 4 ja 5). 2021 veebruari seisuga kuulus arendajale Tycoon OÜ korter nr 77, mille juurde erikasutusõiguse alusel kuulus 95 panipaika ja 184 parkimiskohta (Vt lisa 3, 4 ja 5). Kontrollides selle korteri kommunaalkulude suurust (Vt lisa 6 KÜ arve korter nr 77 31.12.2020 ja lisa 7 KÜ arve korter nr 77 31.03.2021) selgus, et selle korteri arvestuslik pind on 48,10 m2 (üldpind 48,10 m2) ning 180 panipaiga ja 232 parkimiskoha kulud (elekter, kütte, tehnohooldus jne) jaotatakse kõigi korterite vahel vastavalt arvestuslikule pinnale (üldpind), mis ei olnud õige.
15. Avaldaja, analüüsides korteriühistu liikmete pöördumisi ja mõistlikke arutelusid majandamiskulude arvestamise metoodika kujundamiseks otsustas alates 01.02.2021 liikmetele haldamise-ja majandamisega seonduvate kulude arvestamise korda muuta selliselt, et haldamise-ja majandamiskulude arvestamise kord lähtuks kõikide ühistu liikmete huvidest. Kuni 01.02.2021 lähtus haldamis-ja majandamiskulude arvestamise kord üksnes puudutatud isiku huvist ja enne 21.02.2021 kehtinud korra järgi tasusid puudutatud isiku poolt tarbitud teenuste eest teiste korteriomandite omanikud.
16. Kulude õigeks jaotamiseks korteriomanike vahel koostas puudutatud isiku töötaja ja avaldaja juhatuse liige Aivar Orukask andmestiku (Vt lisad 3, 4 ja 5), milles näitas ära korteriomaniku andmed, korteri ruutmeetrid, panipaiga ruutmeetrid ja parkimiskoha ruutmeetrid ning liitis kokku korteri ruutmeetrid, panipaiga ruutmeetrid ja parkimiskoha ruutmeetrid ja sai kulude jaotuse arvestusliku ruutmeerid, mille alusel alates veebruarist 2021 hakati jaotama korterite, panipaikade ja parkimiskohtade omanike kommunaalkulusid. Samuti koostas Aivar Orukask, puudutatud isiku liikmetele jaotatavate kommunaal – ja halduskulude jagunemine plaani alates 01.02.2021. KÜ Võistluse tn 6, Tallinn kommunaal – ja halduskulude jagunemine plaani kiitis märtsis 2021 tagasiulatuvalt heaks puudutatud isiku juhatuse liige Yury Petrov, kes oli ühtlasi avaldaja juhatuse liige ja nimetatud korteriühistu liikmetele jaotatavate kommunaal – ja halduskulude jagunemine plaanist lähtuvad arendaja Tycoon OÜ ja KÜ Võistluse tn 6 siiani, kuna see on ainuõige lahendus õiglaselt jaotada korterite omanike kommunaalkulusid.
17. Avaldaja lähtus alates 01.02.2021 korteriomanike omanikele arvete esitamisel avaldaja juhatuse poolt korteriühistu liikmetele Korto.ee vahendusel edastatud jaotatavate kommunaal – ja halduskulude jagunemise korrast alates 01.02.2021 korrast (vt lisa 8 – Korto vahendusel edastatud teave ja lisa 9 - KÜ liikmetele jaotatavate kommunaalkulude jaotus 01.02.2021.docx). Juhatuse sellekohast otsust ühistu liikmed korteromandi -ja korteriühistuseaduses sätestatud korras vaidlustanud ei ole. Avaldaja leiab, et 01.02.2021 majandamiskulude jaotamise kord ei riku ühegi ühistu liikme huve vaid tagab kõikide korteriomanike/ühistu liikmete igakülgsed huvid. Kõik ühistu poolt vahendatavad teenused on ühistu liikmetele arvestatud selliselt, et ühistu liige vastavat teenust tarbib. Avaldaja peab oluliseks rõhutada küttekulude arvestamist erikasutusõiguse alusel kasutatavate ruumide osas. Küttekulude arvestamine üksnes eluruumidele on vastuolus hea usu põhimõttega kuna eluruumide omanikud peavad tasuma ka erikasutusõiguse alusel korteriomanikele kuuluvate ruumide tarbitavate teenuste eest. Käesoleva ajani ei ole ükski korteriomandi omanik/ühistu liige otsust, millega reguleeriti alates 01.02.2021 KÜ liikmetele jaotatavate kommunaalkulude jaotuse korda vaidlustanud ja peaaegu kõik korteriomandite omanikud on avaldaja poolt esitatud arvete eest korrektselt tasunud kuna nimetatud kord on korteriomanike huve igakülgselt arvestav.
18. 01.02.2021 KÜ liikmetele majandamiskulude jaotuse korra järgi arvestati majandamiskulusid alljärgnevalt: 1. Haldustasu: jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 2. Raamatupidamisteenus: jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 3. Korto: jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 4. Reservfond: jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 5. Tehnohooldus: jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 6. Küttesõlmede, vee- ja kanalisatsiooni süsteemide hooldus ja remont. 7. Ventilatsioonisüsteemide hooldus ja remont. 8. Suitsuärastus, tuletõkkeuksed, TTK (tuletõkkeklapid) hooldus ja remont. 9. Sprinklersüsteemi ja tuletõrje voolikute hooldus ja remont, tulekustutite kontroll. 10. ATS (automaatne tulehäire süsteem), Videosüsteemi, Suitsutõrje ja tuleohutusautomaatika, Ehitise teavitamissüsteemi ja Hooneautomaatika hooldus ja remont. 11. Elektripaigaldiste käit, hooldus (varutoite generaatori hooldus) ja remont. 12. Üldkasutatavate ruumide uste ja lukkude hooldus ja remont. 13. Relsisüsteemide ja aknapesu korvtõstuki hooldus ja remont. 14. Jahutussüsteemide hooldus ja remont: jaguneb vastavalt korteritele, kus paiknevad jahutussüsteemid. 15. Tulekahjuhäiretele reageerimise teenus: jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 16. Garaažide (-1 ja -2 korrus) küttesüsteemi hooldus ja remont: jaguneb vastavalt parkimiskoha suurusele. 17. Garaažide tõstuste hooldus ja remont: jaguneb vastavalt parkimiskoha suurusele. 18. Hooldus (liftid): jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 19. Hooldus (Tark Maja): jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 20. Sisekoristus: jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 21. Majade fassaadi- ja akende pesu: jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 22. Garaažide koristus ja pesu (-1 ja -2 korrusel): jaguneb vastavalt parkimiskoha suurusele. 23. Panipaikade koristus (-1 ja -2 korrusel): jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 24. Heakord (porivaibad): jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 25. Välikoristus: jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha. 26. Haljastus ja muru hooldus: jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha. 27. Heakord (lumekoristus, killustik): jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha. 28. Üldelekter: sisaldab liftide, üldventilatsiooni, tehnoseadmete, üldvalgustuse, panipaikade valgustuse (-1 ja -2 korrusel), parklavalgustuse (-1 ja -2 korrusel), parklate soojapuhurite, parkla tõstuste (-1 ja – 2 korrusel) ja parklate (-1 ja -2 korrusel) kaldteede kütteelementide elektrienergia kulu – jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 29. Vesi: vastavalt tegelikule tarbimisele, korteriomaniku poolt esitatud vee näidu (korterisisene individuaalne külmaveemõõtur) alusel (näit fikseeritakse automaatselt Targa Maja lahendusega). Kanaliseeritud reovee kogus võrdub tarbitud külma ja sooja vee koguste summaga. 30. Küte: vastavalt elamu tegelikule tarbimisele, mida mõõdetakse elamute soojussõlmedes kaugkütte mõõturitega – jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 31. Vee soojendamiseks: vastavalt tegelikule tarbimisele, korteriomaniku poolt esitatud sooja vee näidu (korterisisene individuaalne soojaveemõõtur) alusel (näit fikseeritakse automaatselt Targa Maja lahendusega). 32. Üldvesi: Üldvee leidmiseks lahutatakse elamute üldveemõõtjate näitudest korterite juurde paigaldatud veemõõtjate näitude summa – jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 33. Prügivedu: arvestuskuu kulu – jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 34. Sidekulu (garaažid): jaguneb vastavalt parkimiskoha suurusele. 35. Avariiteenuse valmisolekutasu: jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 36. Elamute kindlustus: jaguneb vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele. 37. Muud majandamiskulud: jagunevad vastavalt korteri reaalosa-, panipaiga- ja parkimiskoha suurusele.
19. Puudutatud isik on korduvalt oma võlgnevust avaldaja ees kinnitanud ja ei ole kuni hagiavalduse vastuse esitamiseni avaldajale esitanud vastuväiteid avalda poolt esitatud arvete õigsuse osas. Puudutatud isiku seisukoha punkt n 2.16. kinnitab puudutatud isik täiendavalt, et ta on korduvalt kinnitanud võlgnevust avaldaja eest. Avaldajale jääb täiesti arusaamatuks puudutatud isiku väide, et usaldusest avaldaja vastu puudutatud isik tunnistas oma võlgnevust avaldaja ees. Puudutatud isik jätab tähelepanuta asjaolu, et puudutatud isiku juhatuse liige oli samaaegselt avaldaja juhatuse liige ning pidi järgima juhatuse liikmel lasuvat hoolsus-ja lojaalsuskohustust mõlema ühingu suhtes. Puudutatud isiku seisukoht on seega eriti küüniline, olles ise avaldaja juhatuse liige ja tegutsedes enda sõnul kõikide korteriomanike huve arvestavalt, kiidab ta tema enda poolt tehtud otsused heaks üksnes perioodiks kui ta ise avaldaja esindusorgani liige on. Juhatuse liikme kohalt tagasikutsumise korral leiab puudutatud isiku juhatus, et nende varasemad ühingu juhtimisel tehtud otsused on nende suhtes ebaõiglased.
20. 03.09.2021 aastal võõrandas puudutatud isik korteriomandi nr 77, mille juurde kuulusid kuni erikasutusõiguse alusel parkimiskohad ja panipaigad (vt lisa 10-erikasutusõiguse üleandmine, korteriomandi müügileping, hüpoteegiga koormamise leping ja asjaõiguslepingud ja lisa 11 korteriomandi nr 77 ülevaatuse akt 0.09.2021). Sama lepingu punktis nr 2 lepiti kokku erikasutusõiguse üleandmine korteriomandile nr 45 ja lepingu punktis 8.1. annab puudutatud isik üle esemega seotud erikasutusõigused korteriomandile nr 45. Puudutatud isik korteriomandi müüjana kinnitab lepingu punktis nr 1.9.1., et lepingu eset ja korteriomandit ei ole arestitud, nende käsutamist pole keelustatud, nende suhtes ei ole vaidlusi, neid ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega. Seega kinnitab puudutatud isik korteriomandi võõrandamisel ja erikasutusõiguste üleandmisel, et lepingu esemetega seotud kohustused on puudutatud isiku poolt täidetud ja vaidluseid nende osas ei ole. Avaldaja leiab, et 03.09.2023 lepinguga kinnitab puudutatud isik, et ta on heaks kiitnud avaldaja poolt temale alates 01.02.2021 KÜ liikmetele jaotatavate kommunaalkulude jaotuse alusel esitatud arved ja on arved nõuetekohaselt tasunud.
21. Avaldaja märgib, et haldamise ja majandamisega seonduvate küsimuste korraldamisega tegeles kuni 09.10.2023 juhatuse liige Aivar Orukask (37401200231). Aivar Orukask on viibinud kuni 09.10.2023 kõikide ühingu juhtimisega seonduvate otsuste tegemise juures ning oskab täiendavalt selgitada ühistu majandustegevust ja põhjuseid miks ühingu liikmetele otsustati juhatuse otsusega alates 01.02.021 majandamiskulude jaotamise kord sätestatud viisil.

**PUUDUTATUD ISIKU SEISUKOHT**

1. 07.12.2023 taotles puudutatud isik kohtult kompromissiläbirääkimiste pidamiseks tähtaja andmist. Puudutatud isik märkis, et Võistluse tn 6 korteriühistu nõuab TYCOON OÜ’lt kommunaalkulude väljamõistmist perioodi 01.06.2022-31.10.2023 eest. Puudutatud isik selgitas, et TYCOON OÜ on asjakohase kinnisvaraobjekti arendaja ning võlgnevuse lõviosa tekkis ajal kui ettevõtet juhtis eelmine juhatuse liige, juhatuse vahetus toimus 2022. a novembris ja peale seda on püütud olukorda leevendada ja võlgnevust vähendada, küll on seda pärssinud kinnisvaraturu passiivsus. Selliselt on toimitud muuhulgas ka viimaste kuudel, kus võlgnevust on vähendatud korterite müügist saadava raha arvelt samas suurusjärgus summas, kui võlgnevust on alles. Korteriühistu juhatus vahetus samuti hiljuti, oktoobris 2023. a, alates millest on poolte vahel olnud tihe suhtlus nii võlgnevuste ajatamise kui ka võlgnevuse reaalse vähendamise osas.
2. TYCOON OÜ ei näe põhjust ega vajadust jätkata tsiviilasja menetlemist sisuliselt ja tekitada seeläbi üksnes suuremaid menetluskulusid, millest lähtuvalt tegi puudutatud isik avaldajale ettepaneku alustada kompromissläbirääkimisi õiguste ja kohustuste fikseerimiseks kohtu abil. TYCOON OÜ ettepanek oleks järgmine: 1) TYCOON OÜ tasub KÜ igakuiselt 3000 EUR võlgnevuse suurenemise vältimiseks; 2) TYCOON OÜ tasub võlgnevuse terviklikult järgmise korteri müügitehingu arvelt (siia võib lisada näiteks, aga mitte hiljem kui 31.03.2024. a); 3) Võlgnevuse tasumisel kompromiss lõppeb ja TYCOON OÜ jätkab arvete tasumist vastavalt nende esitamisele tavapärasel viisil; 4) Pooled kannavad oma menetluskulud ise.
3. Puudutatud isik selgitas täiendavalt, et senimaani on KÜ kohtuväliste läbirääkimiste käigus nõudnud enda kasuks hüpoteegi seadmist ühele TYCOON OÜ korteriomandile, millega TYCOON OÜ ei ole olnud nõus mitmel põhjusel, eelkõige täiendavad kulud ja konkreetse korteri võõrandamise piiramine seeläbi ja lisaks ka seetõttu, et KÜ arved on täitemenetluses igal juhul jõustatavad, mistõttu KÜ’l ei ole ohtu, et TYCOON OÜ vabaneks kuidagi nende kohustuste kandmisest (arvestades, et TYCOON OÜ’l on objektil veel 42 korterit ja kümneid parkimiskohti ja panipaiku). Puudutatud isik on seisukohal, et kohtu abil sõlmitav kompromiss annab KÜ’le vajaliku kindluse ja küsimus saab seeläbi lahendatud.
4. 02.01.20244 menetlusdokumendis palus puudutatud isik jätta Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu avalduse võlgnevuse ja viivise nõudes täies ulatuses rahuldamata ning jätta kõik menetluskulud Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu kanda.
5. Analüüsides avaldaja poolt esitatud tõendeid ja nõude aluseid on puudutatud isik jõudnud järeldusele, et vaidlusaluse korteri (Võistluse tn 6/1 – 45, edaspidi „Korter“) puhul puudub puudutatud isikul igasugune võlgnevus avaldaja ees ja puudutatud isikul on hoopis arvestatav ettemaks kommunaalkulude eest, milline Taotluse osalise rahuldamise tõttu menetluse ajal järjest suureneb. Kontrollides Korteri eest puudutatud isikule esitatud arveid (vt Avalduse lisa 3), siis on näha, et enamuse kululiikide puhul on avaldaja lähtunud „arvestusliku pinna“ suurusest, milline suurus on aja jooksul muutunud, kuid püsib enam kui 2000m2. Arvestusliku pinna mõistet on avaldaja avanud selgituses – Korteri juurde erikasutusõiguse alusel kuuluvate panipaikade ja parkimiskohtade pindala. Selline kulude jaotus on aga vastuolus nii avaldaja põhikirja kui ka seadusega.
6. Vaidlusalusel perioodil (06.2022. a – 09.2023. a) on avaldajal olnud 2 põhikirja – 13.12.2019. a kuni 09.10.2023. a kehtinud põhikiri (lisa 1) ja alates 09.10.2023. a kehtima hakanud põhikiri (vt Avalduse lisa 6). Mõlemas põhikirjas on majanduskulude arvestamise kord reguleeritud punktis 4.2.8 ja ilma muutusteta järgnevalt: 1. Kulu jagatakse korteriomandi eluruumi (korteri) suletud pinna 1 m2 kohta – (i) soojusenergia kütteks, (ii) üldvesi ja kanalisatsioon, (iii) heakord ja koristus, (iv) prügivedu, (v) elamute avariifond. 2. Vastavalt iga korteri individuaalsele tegelikule tarbimisele – (i) Soojusenergia vee soojendamiseks, (ii) vesi ja kanalisatsioon, (iii) korteris tarbitud elekter. 3. Kulu jagatakse võrdselt korterite, panipaikade või parkimiskohtade arvuga – (i) Üldelekter, (ii) raamatupidamine, (iii) mehhaaniline lumekoristus, (iv) lifti hooldus ja remont, (v) targa maja hooldus. 4. Kulu jagatakse parkimiskoha ja panipaiga 1 m2 kohta – (i) elamute -1 ja -2 korruste heakord ja koristus (garaažid ja panipaigad). 5. Kulu jagatakse korteri ja panipaiga 1 m2 kohta – (i) elamute halduskulud, (ii) korteriühistu laenu tagasimakse, (iii) muud majandamiskulud. 6. Kulu jagatakse korteri, parkimiskoha ja panipaiga 1 m2 kohta – (i) elamute kindlustus 7. Kulu jagatakse korteri ja panipaiga 1 m2 kohta ja iga parkimiskoha kohta ühe koha maksumuse alusel – (i) elamute remondifond.
7. Seega on avaldaja põhikirja alusel vaidluselasel perioodil olnud sisuliselt kokku 7 erinevat kulude arvestusviisi. Analüüsides aga arvete sisu, on selge et avaldaja ei ole selle koostamisel lähtunud enda põhikirjas sätestatust. Kuivõrd kõigil nõude aluseks olevatel arvetel on lähtutud samast põhimõttest, siis toob puudutatud isik näiteks viimase, s.o 09.2023 perioodi eest esitatud arve nr 231045, millel on kokku 24 erinevat kululiiki (vt Avalduse lisa 3, lk 17): 1. 16 kululiigi puhul (tähistatud alloleval väljavõttel punasega) on lähtutud „arvestuslik pind“ ruutmeetritest, mis Selgituse kohasel on Korteri erikasutusse kuuluvate panipaikade + parkimiskohtade kogupindala. Tegelikkuses on eelkirjeldatud pindalale liidetud veel ka korteri enda pindala, milline on arvel ära toodud lahtris „Üldpind“, s.o 142,20 m2. Sellise majanduskulude arvestuse näeb põhikiri ette vaid elamute kindlustuse puhul, seega kõigi ülejäänud 15-e punasega tähistatud kululiigi puhul on arvestus vale.
8. Kokkuvõtvalt on põhikirjaga kooskõlas arvutatud vaid (i) vesi, (ii) vee soojendamine, (iii) garaaži pesu, (iv) lisateenused garaaž, (v) sidekulu (garaaž), (vi) kindlustus. Ülejäänud kululiikide all toodud majapidamiskulusid on arvestatud Korteri omaniku suhtes oluliselt kahjulikumalt, kui põhikiri seda tegelikult võimaldab. Kui tuua näiteks arvel olev kululiik „Heakord“, mida on arvestatud 2010.30 m2 kohta, siis põhikirja kohaselt tuleb kulu arvestamisel lähtuda korteri pindalast, s.o 142,20 m2. Eelnev tähendab aga seda, et ainuüksi „Heakord“ kululiigi eest nõuab avaldaja puudutatud isikult Korteri alusel 2023. a septembri eest (337,71 – 23,89) 313,82 euro enam tasumist.
9. Eelnevalt tõi puudutatud isik esile vastuolud Korteri eest esitatud arvete ja avaldaja põhikirja vahel, kuid puudutatud isiku hinnangul on ka põhikirjas sisalduvad majanduskulude jaotuse põhimõtted vastuolus seadusega, mille tulemusel tuleks lähtuda kulude arvutamisel hoopis seaduses sätestatud põhimõtetest. KrtS § 17 lg 2 teise lause kohaselt kui põhikirja säte on vastuolus seadusega, kohaldatakse seaduses sätestatut. KrtS § 40 lg 1 ja 2 kohaselt teevad korteriomanikud majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid korteriühistule vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. Ning erisused on vastavalt lg’le 2 lubatud kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve. Eelkõige võib põhikirjaga ette näha, et tegelikust tarbimisest sõltuvad majandamiskulud tasub korteriomanik pärast kulude suuruse selgumist kas vastavalt oma kaasomandi osa suurusele või vastavalt tema poolt tarbitud teenuse mahule.

1. Riigikohus on 22.04.2021. a lahendis asjas nr 2-18-12753 selgitanud, et: „/…/ *Kui kulude jaotamisel kaldutakse põhikirjaga kõrvale KrtS § 40 lg-s 1 sätestatud põhimõttest muul viisil, kui see on sätestatud KrtS § 40 lg 2 teises lauses, siis eelduslikult kahjustab kõrvalekalduv kulujaotus osade korteriomanike õigustatud huve. KrtS § 40 lg 2 olemust ja vaid erandjuhtudel rakendatavust arvestades ei ole piisav ega ka õige põhjendus, et avaldaja kulude suurenemine vaidlusaluse otsuse tagajärjel ca 1/3 võrra ei tähenda probleemi, kuna KrtS § 40 lg-st 1 kõrvalekaldumine tähendavatki ebavõrdsete maksete tegemist võrreldes lg-s 1 sätestatuga. Ebavõrdsed maksed ei ole lubatud, kui need kahjustavad ülemääraselt mõne korteriomaniku huve. /…/ Kolleegiumi arvates ei ole korteriomanike huvide kindlaksmääramisel oluline konkreetsete korteriomanike majanduslik seisund, vaid otsustus majanduskulude teistsuguse jaotamise kohta tuleb teha konkreetse kululiigi põhiselt, hinnates, kas seaduses sätestatust kõrvale kalduv põhikirja regulatsioon kahjustab korteriomanikku või korteriomanikke üldiselt*.“
2. Puudutatud isiku hinnangul kahjustavad tema menetlusdokumendi punktides 2.3.3 – 2.3.7 sätestatud kululiikide jaotused ülemääraselt tema huve. Korteriga seotud kaasomandi suuruseks on 1386/114786 (vt Avalduse lisa 1), so ca 1,207% kogu kinnistust. Puudutatud isik toob näiteks jällegi eelnevalt käsitletud perioodi (09/2023) ja arve nr 231045, mida kõrvutab Avaldusele lisatud vastava perioodi kogukulude arvetega (vt Avalduse lisa 52). Avalduse punkti 11.17 kohaselt oli ühistul 2023. a septembris kulusid kokku 22 488,55 eurot. Arve nr 231047 kohaselt nõuab avaldaja sama perioodi eest Korteri omanikult 2 824,11 euro tasumist (vt Avalduse lisa 3, lk 17). Seega soovib avaldaja jätta Korteri omaniku kanda (2 824,11 : 22 488,55 x 100) 12,56% ühistu kogukuludest, mida ei saa pidada õiglaseks olukorras, kus ühistus on kokku 180 korterit ja lähtudes kaasomandi suurusest peaks Korteri kommunaalkulude suurus 2023. a septembris jääma suurusjärku (22 488,55 x 1,207%) 271,44 eurot.
3. Avalduse punkti 10 kohaselt on avaldaja majandusskulud vaidlusalusel perioodil (06.2022. a – 09.2023. a) olnud kokku 478 581,05 eurot. Sama perioodi eest on Korteri omanikule esitatud kommunaalkulude arveid summas 60 248,12 eurot (vt Avalduse p-d 2 ja 4). Seega väidab avaldaja, et Korteri vastutada on õigustatud jätta (60 248,12: 478 581,05 x 100) 12,59% korteriühistu kogukuludest. Tuletame taaskord meelde, et sellist kulude jaotust ei ole ette nähtud isegi ühistu põhikirjas, mis on omakorda seadusega võrreldes Korteri omaniku kahjuks kaldu ja seega kehtetu. Kõnealune korteriühistu koosneb kokku 180-st korterist ja 3 hoonest ning Korteriga seotud kaasomandi suuruseks on vaid 1,207% kogukinnistust. Seega peaks Korteri omaniku kanda jäävate majanduskulude suuruseks vaidlusalusel perioodil olema ca (478 581,05 x 1,207%) 5 776,47 eurot. Puudutatud isikul on Korteri omanikuna KrtS § 40 lg 3 kohaselt õigus keelduda avaldaja poolt meelevaldselt paisutatud kulude kandmisest.
4. Nii nagu Avalduse punktides 4 ja 5 on välja toodud, siis on Korteri majanduskulude katteks avaldajale vaidlusalusel perioodil tasutud juba (10 843,35 + 2 795,82) 13 639,17 eurot. See ületab enam kui kahekordselt kulusid, mille hüvitamist avaldaja saaks Korteri eest õigustatult nõuda. Seega on Korteri eest tasutud avaldajale arvestatav ettemaks, ehk puudutud isikul on nõue hoopis avaldaja vastu. Lisaks on puudutatud isik kohustatud Avalduse tagamise korras tasuma avaldajale täiendavalt igakuiselt 3 000 eurot, mis täiendavalt kasvatab Korteri omaniku nõuet avaldaja vastu. Puudutatud isiku hinnangul on avaldaja jätnud oma nõude olemasolu põhjendamata, lähtudes vaid enda poolt esitatud arvetest. Esitatud tõendite pinnalt selgub, et avaldaja koostatud arvete kuluarvestuse metoodika ei vasta ei avaldaja põhikirjale ega seadusele. Seega ei toeta Avaldusele lisatud tõendid nõude olemasolu ja neile tuginedes on võimalik tõendada hoopis seda, et puudutatud isikul on nõue avaldaja vastu. Selliselt tuleb aga avaldus jätta terves ulatuses rahuldamata.
5. Lõpetuseks adresseerib puudutatud isik avaldaja argumenti, et puudutatud isik ei ole eelnevalt ühtegi vastuväidet koostatud arvetele esitanud ning on võlgnevust tunnistanud (vt Avalduse p 18). Puudutatud isik selgitab, et usaldusest avaldaja vastu lähtus ta varasemalt, vaid arvetel kajastatud summadest, selle kujunemisele tähelepanu pööramata. Lähtudes soovist asi ilma vaidluseta lahendada pakkus puudutatud isik Avalduses viidatud kompromissi, eeldades et arved on koostatud korrektselt. Kuivõrd avaldaja kompromissist keeldus, siis pidi puudutatud isik hakkama olukorda sisuliselt hindama ja sh analüüsima ka Korteri majanduskulude arvestamise metoodikat. Selle tulemusel selgus, et avaldaja on esitanud Korteri eest majanduskulude arveid neid enam kui 10 korda paisutades.
6. Puudutatud isiku eelmine juhatuse liige Y. Petrov, kes tagandati ametist just ettevõtte vara väärkasutuse eest, ei pööranud avaldaja poolt koostatud ebamõistlikult suurtele arvetele kordagi tähelepanu. Tema poolt tekitatud suure kaose tõttu puudutatud isiku raamatupidamises ei pannud seda asjaolu senini tähele ka uus juhatus ja avastas ebakõla alles nüüd. Varasemalt oli eeldus, et võlgnevus on kujunenud kõigi, ligemale 50 korteri olemasolust, nüüd aga selgub, et sellist üüratut summat küsitakse ühe korteri osas. Puudutatud isiku 02.01.2024 menetlusdokumendis sisalduvate vastuväidete varasem mitte esitamine ei võta puudutatud isikult õigust neid nüüd esitada, kuivõrd kompromiss jäi sõlmimata. Avastatud ebakõla tõttu analüüsis puudutatud isik kõigi oma korterite majanduskulude arveid (puudutatud isikule kuulub avaldaja hallatavas korteriühistus mitmeid kortereid, vt Avalduse lisa 34) ning esialgse analüüsi tulemusel on selgunud, et puudutatud isik on korteriühistu toimimise ajal kõigi korterite peale avaldajale tasunud ca 100 000 eurot liiga palju. Seetõttu peab puudutatud isik kaaluma hoopis avaldaja vastu ulatusliku nõude esitamist.
7. Kokkuvõtvalt on avaldaja nõue puudutatud isiku vastu põhjendamatu – arvete koostamise metoodika ei vasta avaldaja põhikirjale ega veel vähem seaduses sätestatule ning Korteriga seotud majanduskulude nõudeid on meelevaldselt paisutatud enam kui 10 korda. Puudutatud isik on tegelikkuses tasunud Korteri eest avaldajale kordades rohkem kui avaldaja on olnud õigustatud nõudma. Seega ei ole puudutatud isikul võlgnevust avaldaja ees ning põhivõlgnevuse puudumise tõttu tuleb jätta rahuldamata ka viivise nõue. Kõike eelnevat arvesse võttes palub puudutatud isik kohtul jätta Avaldus täies ulatuses rahuldamata.
8. 23.01.2024 menetlusdokumendis märkis puudutatud isik, et kuivõrd avaldaja on Aivar Orukask’i tunnistajana ülekuulamise taotluse punktis 8 ise tunnistanud, et alates 2021. a veebruarist hakati majanduskulusid korterite vahel jaotama avaldaja juhatuse liikme Aivar Orukask’i isikliku suva järgi (mis on vastuolus nii avaldaja põhikirja kui ka seadusega), siis ei saagi asja lahendamise seisukohast enam oluline olla, miks ta täpselt kulude jaotamisel põhikirjast ja seadusest kõrvale kalduda otsustas. Fakt on see, et selline kulujaotuse muutmine on seadusega vastuolus ning puudutatud isik ei pea selliste kulude kandmisega nõustuma.

**KOHTUMÄÄRUSE PÕHJENDUSED**

1. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 613 lg 1 p 1 kohaselt lahendab kohus hagita menetluses korteriomaniku või korteriühistu avalduse alusel asja, mis tuleneb korteriomandist ja korteriomandi eseme valitsemisest ning puudutab korteriomanike omavahelisi õigusi ja kohustusi ning korteriomanike ja korteriühistu vahelisi õigusi ja kohustusi, välja arvatud nõude, mis korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 33 järgi on esitatud korteriomandi võõrandamise kohustamiseks. TsMS § 477 lg 1 järgi vaatab kohus hagita asja läbi hagimenetluse sätete kohaselt, arvestades hagita menetluse kohta sätestatud erisusi.
2. Vaidlus puudub selles, et puudutatud isikule kuulub alates 12.06.2019 korteriomand asukohaga Võistluse tn 6, Tallinn, registriosa numbriga 14979850, korter 45 (vt dtl 17-19). Avaldaja tugineb sellele, et ajavahemikul 01.06.2022 kuni 31.10.2023 on avaldaja esitanud puudutatud isikule osutatud ja tarbitud teenuste arved summas 60 248,12 eurot (vt dtl 20, arvestus kululiikide kaupa, korter 45). Avaldaja märgib, et puudutatud isik ei ole ajavahemikul 01.06.2022 kuni avalduse esitamiseni tasunud avaldajale korrektselt majandamiskulude arveid. Avaldaja leiab, et puudutatud isik on jätnud tasumata arveid kokku summas 46 608,95 eurot. Avalduse kohaselt on puudutatud isik on perioodil 01.06.2022 kuni 31.10.2023 avaldaja poolt osutatud ja tarbitud teenuste eest tasunud 10 843,35 eurot (dtl 21-39). Lisaks kinnitab avaldaja, et puudutatud isik tasus 23.11.2023 avaldajale korteriomandi nr 45 eest 2795,82 eurot. Seega avalduse kohaselt on puudutatud isik korteri majanduskulude katteks vaidlusaluse perioodi eest avaldajale tasunud (10 843,35 + 2 795,82) 13 639,17 eurot.
3. Avaldaja tugineb oma nõudes puudutatud isiku vastu seadusele ja avaldaja põhikirjale. Kohus nõustub avalduse õiguslike põhjendustega selles, et asjas kohaldub korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 40. KrtS § 40 lg 1 on sätestatud seoses kohustuste jaotusega korteriomanike vahel majandamiskulude kandmisel, et korteriomanikud teevad majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid korteriühistule vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. KrtS § 40 lg 2 on sätestatud, et korteriomanike kokkuleppe tingimusi arvestades võib korteriühistu põhikirjaga ette näha KrtS § 40 lõikes 1 sätestatust erineva kohustuste jaotuse aluse ja tasumise korra majandamiskulude kandmisel, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve. Eelkõige võib põhikirjaga ette näha, et tegelikust tarbimisest sõltuvad majandamiskulud tasub korteriomanik pärast kulude suuruse selgumist kas vastavalt oma kaasomandi osa suurusele või vastavalt tema poolt tarbitud teenuse mahule. Seega on põhikirjaga võimalik reguleerida majandamiskulude jaotust korteriomanike vahel KrtS § 40 lg-s 1 sätestatust erinevalt üksnes siis, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemäära ühegi korteriomaniku õigustatud huve.
4. Avaldaja tugineb oma nõudes puudutatud isiku vastu avaldaja põhikirja p-le 4.2. Avaldaja üldkoosolekul 09.12.2019 kinnitati avaldaja põhikiri, mis kehtis kuni 09.10.2023 (dtl 40, dtl 1036-1043). Avaldaja üldkoosolekul 28.09.2023 kinnitati avaldaja põhikiri, mis on kehtiv nõude esitamise ajal (vt dtl 41-49). Vaidlus puudub, et avaldaja põhikirjades on sätestatud, et ühistu liige kohustub tasuma regulaarselt üks kord kuus, hiljemalt juhatuse poolt kindlaksmääratud kuupäevaks, elamute majandamise jooksvate kulutuste katteks sihtotstarbelisi makseid üldkoosoleku poolt kehtestatud suuruses ja korras. Avalduse kohaselt võeti arvestuse aluseks põhikirja p 4.2.8. (dtl 42-44).
5. Kohus nõustub puudutatud isikuga, et avalduse aluseks olevad arved (dtl 21-37) ei vasta avaldaja põhikirjale. 16 kululiigi puhul (tähistatud puudutatud isiku poolt punasega, vt dtl 1032) on lähtutud „arvestuslik pind“ ruutmeetritest, mis avaldaja selgituse kohasel on korteri erikasutusse kuuluvate panipaikade + parkimiskohtade kogupindala. Puudutatud isik märgib, et tegelikkuses on eelkirjeldatud pindalale liidetud veel ka korteri enda pindala, milline on arvel ära toodud lahtris „Üldpind“, s.o 142,20 m2. Kohus nõustub puudutatud isikuga, et sellise majanduskulude arvestuse näeb põhikiri ette vaid elamute kindlustuse puhul, seega kõigi ülejäänud digitoimiku lk 1032 punasega tähistatud 15-e kululiigi puhul on arvestus põhikirjaga vastuolus.
6. Samuti on kululiigi „küte“ puhul korteri kulu arvestamisel lähtutud korteri selle panipaikade ja parkimiskohtade kogupinnast, mis on aga vastuolus avaldaja põhikirjaga. Avaldaja põhikirja p 4.2.8. kohaselt tuleb küttekulude jaotamisel lähtuda elamute tegelikust tarbimisest, mida mõõdetakse elamute soojussõlmes kaugkütte mõõturiga ja mis jagatakse korteriomandi eluruumi (korteri) suletud pinna1 m2 kohta. Kohus ei nõustu avaldajaga, et selline avaldaja põhikirjas sätestatud küttekulude arvestamise kord oleks vastuolus hea usu põhimõttega. Pigem tuleks lugeda ebaõiglaseks avaldaja poolt vastuolus põhikirjaga kasutatud lahendust, kus panipaikade ja parkimiskohtade kasutajad tasuvad kütte eest võrdväärselt eluruumidega. Eelkõige on küttekulude vajadus seotud just eluruumidega ning parkimiskohtade ja panipaikade kütet hoitakse üldjuhul n-ö miinimumrežiimis ehk nende temperatuuri hoitakse tunduvalt madalamal kui eluruumides. Seda kinnitas käesolevas asjas toimunud kohtuistungil ka avaldaja juhatuse liige, märkides, et garaažides hoitakse temparatuuri ca + 10 kraadi juures ja panipaikades üle +10 kraadi, aga mitte samal tasemel nagu eluruumides.
7. Kohus nõustub puudutatud isikuga, et näiteks 09.2023 perioodi eest esitatud arve nr 231045 puhul (dtl 37) on põhikirjaga kooskõlas arvutatud vaid (i) vesi, (ii) vee soojendamine, (iii) garaaži pesu, (iv) lisateenused garaaž, (v) sidekulu (garaaž) ja (vi) kindlustus. Ülejäänud kululiikide all toodud majapidamiskulud on arvestatud korteri omaniku suhtes oluliselt kahjulikumalt, kui põhikiri seda tegelikult võimaldab. Kui tuua näiteks arvel olev kululiik „heakord“, mida on arvestatud 2010,30 m2 kohta, siis põhikirja kohaselt tulnuks selle kulu arvestamisel lähtuda korteri pindalast, s.o 142,20 m2. Seetõttu on asjakohane puudutatud isiku märkus arve nr 231045 näitel, et ainuüksi „heakord“ kululiigi eest nõuab avaldaja puudutatud isikult 2023. a septembri eest (337,71 – 23,89) 313,82 euro enam tasumist (lisaks on antud arves täiendav „heakorra“ kulu porivaipade näol). Väär on avaldaja seisukoht, justkui oleks avaldaja esitanud korteriomanikele igakuiseid arveid lähtuvalt avaldaja põhikirjas sätestatust.
8. Lisaks eeltoodule on puudutatud isiku hinnangul avaldaja põhikirja majanduskulude jaotuse põhimõtted vastuolus seadusega, mistõttu tuleks lähtuda kulude arvutamisel hoopis seadusest. Nagu kohus eelnevalt märkis, KrtS § 40 lg 1 on sätestatud, et korteriomanikud teevad majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid korteriühistule vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. Põhikirjaga on võimalik reguleerida majandamiskulude jaotust korteriomanike vahel KrtS § 40 lg-s 1 sätestatust erinevalt üksnes siis, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemäära ühegi korteriomaniku õigustatud huve. KrtS § 40 lg 2 on sätestatud, et korteriomanike kokkuleppe tingimusi arvestades võib korteriühistu põhikirjaga ette näha KrtS § 40 lõikes 1 sätestatust erineva kohustuste jaotuse aluse ja tasumise korra majandamiskulude kandmisel, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve. Eelkõige võib põhikirjaga ette näha, et tegelikust tarbimisest sõltuvad majandamiskulud tasub korteriomanik pärast kulude suuruse selgumist kas vastavalt oma kaasomandi osa suurusele või vastavalt tema poolt tarbitud teenuse mahule. Riigikohtu 22.04.2021 määruses tsiviilasjas nr 2-18-12753 p 7.1. on selgitatud, et selliselt sõnastatuna ning sätte sisulisest eesmärgist lähtudes tuleb KrtS § 40 lg-s 2 lubatud erandit kolleegiumi hinnangul mõista kitsalt ja rakendada ainult erandjuhtudel. Kuigi praktikas ei ole lg 2 teises lauses näitena tooduga võrreldes välistatud ka teised erandid, peavad need olema kõiki asjaolusid arvesse võttes mõistlikud ja ei tohi ülemääraselt kahjustada ühegi korteromaniku õigustatud huve.
9. Riigikohtu 22.04.2021 määruses tsiviilasjas nr 2-18-12753 p 7.2. on selgitatud, et kui kulude jaotamisel kaldutakse põhikirjaga kõrvale KrtS § 40 lg-s 1 sätestatud põhimõttest muul viisil, kui see on sätestatud KrtS § 40 lg 2 teises lauses, siis eelduslikult kahjustab kõrvalekalduv kulujaotus osade korteriomanike õigustatud huve. Riigikohus leidis, et KrtS § 40 lg 2 olemust ja vaid erandjuhtudel rakendatavust arvestades ei ole piisav ega ka õige põhjendus, et avaldaja kulude suurenemine vaidlusaluse otsuse tagajärjel ca 1/3 võrra ei tähenda probleemi, kuna KrtS § 40 lg-st 1 kõrvalekaldumine tähendavatki ebavõrdsete maksete tegemist võrreldes lg-s 1 sätestatuga. Riigikohus märkis, et ebavõrdsed maksed ei ole lubatud, kui need kahjustavad ülemääraselt mõne korteriomaniku huve. Riigikohtu hinnangul ei ole korteriomanike huvide kindlaksmääramisel oluline konkreetsete korteriomanike majanduslik seisund, vaid otsustus majanduskulude teistsuguse jaotamise kohta tuleb teha konkreetse kululiigi põhiselt, hinnates, kas seaduses sätestatust kõrvale kalduv põhikirja regulatsioon kahjustab korteriomanikku või korteriomanikke üldiselt.
10. Kohus on eeltoodut arvestades seisukohal, et avaldaja poolt puudutatud isikule esitatud arved on vastuolus KrtS § 40 lg 1 sätestatud kaasomandi suuruse põhise arvestusega ning kahjustavad ülemääraselt puudutatud isiku kui korteriomaniku õigustatud huve vähemalt elamute halduskulude, kindlustuse ja muude majanduskulude osas. Kohtu hinnangul ei esine selliseid erandlikke asjaolusid, mille tõttu peaks puudutatud isik osalema elamute halduskulude ja täpsemalt määratlemata „muude majanduskulude“ kandmisel vastavalt tema erikasutuses olevate panipaikade ruutmeetrite arvule või kindlustuskulude kandmises vastavalt tema erikasutuses olevate panipaikade ja parkimiskohtade ruutmeetrite arvule. Selline seadusest erinev kulude jaotus avaldaja põhikirjas tõstis antud juhul ülemääraselt ja ebamõistlikult puudutatud isiku kulusid võrreldes KrtS § 40 lg 1 sätestatud tavapärase seadusjärgse kulujaotusega. „Muude majandamiskulude“ jaotuses osalemise jaotuses osalemine KrtS § 40 lõikes 1 sätestatust erinevalt kahjustab puudutatud isiku huve ülemääraselt juba ainuüksi põhjusel, et „muud majandamiskulud“ on defineerimata mõiste ja selle alla võib avaldaja oma suva järgi paigutada mistahes tavapärastest kuludest erinevaid kulusid. KrtS § 17 lg 2 on sätestatud, et kui põhikirja säte on vastuolus seadusega, kohaldatakse seaduses sätestatut.
11. Puudutatud isik juhtis põhjendatult tähelepanu sellele, et korteriga nr 45 seotud kaasomandi suuruseks on 1386/114786 (vt dtl 17), so ca 1,207% kogu kinnistust. Puudutatud isik tõi näiteks perioodi (09/2023) ja arve nr 231045, mida kõrvutas avaldusele lisatud vastava perioodi kogukulude arvetega. Avalduse punkti 11.17 kohaselt oli ühistul 2023. a septembris kulusid kokku 22 488,55 eurot. Arve nr 231047 kohaselt nõuab avaldaja sama perioodi eest korteri omanikult 2 824,11 euro tasumist (vt dtl 37). Seega soovib avaldaja jätta puudutatud isiku kanda antud näites (2 824,11 : 22 488,55 x 100) 12,56% ühistu kogukuludest. Kohus nõustub puudutatud isikuga, et sellist ebaproportsionaalset kulujaotust ei saa pidada õiglaseks olukorras, kus ühistus on kokku 180 korterit ja lähtudes kaasomandi suurusest pidanuks korteri nr 45 kommunaalkulude suurus 2023. a septembris jääma suurusjärku (22 488,55 x 1,207%) 271,44 eurot. Asjakohane on ka puudutatud isiku viide, et avalduse punkti 10 kohaselt on avaldaja majanduskulud vaidlusalusel perioodil (juuni 2022. a – september 2023. a) kokku 478 581,05 eurot. Sama perioodi eest on puudutatud isikule kui korteri nr 45 omanikule esitatud kommunaalkulude arveid summas 60 248,12 eurot (vt avalduse p-d 2 ja 4). Seega väidab avaldaja, et puudutatud isik peaks maksma seoses korteriga nr 45 kokku 12,59% korteriühistu kogukuludest (60 248,12: 478 581,05 x 100). Kohus nõustub puudutatud isikuga, et sellist ebaproportsionaalset kulujaotust ei saa pidada õiglaseks olukorras, kus korteriühistu koosneb kokku 180-st korterist ja 3 hoonest ning korteriga nr 45 seotud kaasomandi suuruseks on vaid 1,207% kinnistust. Lähtudes kaasomandi suurusest pidanuks korteri nr 45 kommunaalkulude suurus vaidlusalusel perioodil olema ca (478 581,05 x 1,207%) 5 776,47 eurot.
12. Riigikohtu 22.04.2021 määruses tsiviilasjas nr 2-18-12753 peeti korteriomaniku huve ülemääraselt kahjustavaks olukorda, kus kohustatud isikul lasus kohustus tasuda põhikirja alusel kommunaalkulusid 36,44% rohkem, kui tulnuks tasuda kaasomandiosa suuruse järgi. Käesoleval juhul tuleb puudutatud isikul aga avaldaja poolt esitatud kuluarvestuse järgi tasuda kommunaalkulusid üle 1000% rohkem, kui tulnuks tasuda kaasomandiosa suuruse järgi. Sellises mahus ülekulu on ilmselgelt ebaproportsionaalne ja on puudutatud isiku kui korteri omaniku õigusi ülemääraselt kahjustav. Veelgi enam, nagu kohus eelnevalt tuvastas, siis avaldaja poolt rakendatud kulujaotust ei olnud valdavalt ette nähtud isegi avaldaja enda põhikirjas. Lisaks eeltoodule on avaldaja põhikirjaline kulujaotus omakorda võrreldes KrtS § 40 lg-ga 1 puudutatud isiku õigustatud huve ülemääraselt kahjustav ja seega lubamatu.
13. Vaidlus puudub (vt avalduse p-d 4 ja 5), et korteri nr 45 majanduskulude katteks on avaldajale vaidlusaluse perioodi eest tasutud juba (10 843,35 + 2 795,82) 13 639,17 eurot. See ületab enam kui kahekordselt kulusid, mille hüvitamist avaldaja saaks antud korteri eest kaasomandi suurust arvestades nõuda (vt käesoleva määruse p 49). Lisaks on puudutatud isik kohustatud vastavalt Harju Maakohtu 04.12.2023 määrusele käesolevas asjas tasuma avaldajale Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu igakuiselt osundatud ja vahendatud teenuste eest igakuiselt 3000 eurot alates 04.12.2023 kuni käesolevas asjas tehtava kohtulahendi jõustumiseni. Eeltoodut arvestades ei saa puudutatud isikul olla avaldaja ees avaldusega nõutavat võlga, isegi arvestades asjaolu, et korteriga nr 45 seotud majanduskulud võinuks olla keskmisest korterist mõnevõrra suuremad nt garaažiga seotud teenuste tõttu.
14. Kohus nõustub puudutatud isikuga, et avaldaja on jätnud nõude olemasolu põhjendamata, lähtudes ekslikult vaid enda poolt esitatud arvetest. Üksnes avaldaja koostatud ja esitatud arvetest puudutatud isiku vastu nõuet ei teki (vt ka nt Riigikohtu 17.06.2015 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-72-15 p 10). Kohus tuvastas, et avaldaja koostatud arvete kuluarvestuse metoodika ei vastanud ei avaldaja põhikirjale ega seadusele. Kohus ega puudutatud isik ei saa avaldaja poolt täiesti valedel alustel ja võrreldes avaldaja põhikirja ning seadusega tohutult ülepaisutatud arveid ise ringi teha. Avaldajal tuleb enda kuluarvestus ümber teha vastavalt põhikirja ja seaduse nõuetele ning esitada puudutatud isikule korrektsed arved. Alles seejärel saaks hinnata, kas ja millises ulatuses on puudutatud isik teinud avaldajale enammakseid.
15. Avaldaja põhjendab tema poolt kommunaalkulude arvete esitamist erinevalt oma põhikirja ja seaduse nõutest sellega, et „*Avaldaja, analüüsides korteriühistu liikmete pöördumisi ja mõistlikke arutelusid majandamiskulude arvestamise metoodika kujundamiseks otsustas alates 01.02.2021 liikmetele haldamise-ja majandamisega seonduvate kulude arvestamise korda muuta selliselt, et haldamise-ja majandamiskulude arvestamise kord lähtuks kõikide ühistu liikmete huvidest*.“ Avaldaja arvates eelnev kuluarvestus ei olevat olnud „korrektne“ ega „õige.“ Avaldaja väidab, et avaldaja lähtus alates 01.02.2021 korteriomanike omanikele arvete esitamisel avaldaja juhatuse poolt korteriühistu liikmetele Korto.ee vahendusel edastatud jaotatavate kommunaal – ja halduskulude jagunemise korrast, mille oli koostanud Aivar Orukask (dtl 1037-1039). Kohus selgitas käesolevas asjas toiminud kohtuistungil ja jääb selle juurde, et avalduse rahuldamise aluseks ei saa olla ainuüksi puudutatud isiku või tema endise juhatuse liikme A. Orukask arusaam sellest, milline kulude jaotus oleks „korrektne“ või „õige.“
16. Aaldaja juhatus ega Aiva Orumets ei ole pädevad muutma avaldaja põhikirja ega KrtS § 40 lg 1 sätestatud kohustuste jaotust korteriomanike vahel majandamiskulude kandmisel. Avaldaja juhatuse ega A. Orumetsa otsused ja toimingud ei oma õiguslikku siduvust ja on tühised osas, milles nendega kaldutakse kõrvale avaldaja põhikirjas ja/või seaduses ettenähtud kulude jaotamise korrast. Seetõttu ei oma asjas tähtsust avaldaja väide, et „Juhatuse sellekohast otsust ühistu liikmed korteriomandi -ja korteriühistuseaduses sätestatud korras vaidlustanud ei ole.“ Puudutatud isik on käesolevas menetluses põhjendatult märkinud, et kulujaotuse muutmine avaldaja juhatuse/A. Orumetsa poolt on vastuolus avaldaja põhikirja ja seadusega ning puudutatud isik ei pea selliste kulude kandmisega nõustuma. 06.03.2024 kohtuistungil tugines puudutatud isik ka kulujaotust muutva avaldaja juhatuse otsuse tühisusele. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 7 on sätestatud, et juriidilise isiku organi otsuse tühisusele võib kohtumenetluses tugineda ka vastuväite esitamisega.
17. Kuigi puudutatud isik on varasemalt võlgnevust avaldaja ees tunnistanud ja ei ole vastu vaielnud ka võlgnevuse kujunemisele kululiikide kaupa, ei tingi see asjaolu siiski avalduse rahuldamist. Kohtule pole esitatud tõendeid ning avaldaja pole tuginenud sellele, et puudutatud isik oleks andnud oma võla tunnistamise osas avaldajale konstitutiivse võlatunnistuse, millega oleks loodud iseseisev, st selle aluseks olevast õigussuhtest sõltumatu nõude alus. Tõendamaks, et võlgnik tunnistas kohustusi hageja ees konstitutiivse võlatunnistusega VÕS § 30 mõttes, tuleb avaldajal esmalt tõendada poolte tahe luua iseseisev kohustus, vastasel juhul eeldatakse deklaratiivset võlatunnistust (vt nt Riigikohtu 2. mai 2018. a otsus tsiviilasjas nr 2-13-34922/124, p 12.2; 2. aprilli 2014. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-162-13, p 36; 10. detsembri 2014. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-124-14, p 24). Isegi kui hinnata puudutatud isiku poolt võlgnevuse varasemat tunnistamist deklaratiivse võlatunnistusena, siis ei nähtu võlgnevuse tunnistamisest puudutatud isiku poolt, et puudutatud isik oleks soovinud osaliselt või täielikult loobuda avaldaja nõudele selliste vastuväidete esitamisest, mis seisnevad avaldaja poolt puudutatud isikule arvete esitamisest vastuolus avaldaja põhikirja ja seadusega. Deklaratiivse võlatunnistuse tagajärjeks on eeskätt tõendamiskoormise muutmine, st võlgnik peab tõendama, et tunnustatud võlga ei ole või see on lõppenud (vt nt Riigikohtu otsused tsiviilasjades nr 3-2-1-21-06; 3-2-1-25-15). Deklaratiivse võlatunnistuse andmisel vabaneb võlatunnistuse andud isik võlatunnistuses märgitud võla tasumisest, kui ta tõendab, et kohustust ei olnud olemas (vt Riigikohtu 24.04.2006. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-21-06, p 15; 06.09.2006. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-69-06, p-d 13 ja 15; 08.04.2009. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-22-09, p 11). Käesolevas asjas on puudutatud isik tõendanud, et tal ei ole avaldaja ees avaldusega nõutavat võlga.
18. Kokkuvõttes on avaldaja nõue puudutatud isiku vastu põhjendamatu. Puudutatud isiku vastu esitatud arvete koostamise metoodika ei vastanud avaldaja põhikirjale ega seadusele. Kuna käesoleval juhul ei olnud täidetud KrtS § 40 lg 1 ja lg 2 eeldused tavapärasest kaasomandi osa suurusest lähtuvast majandamiskulude jaotusest erandite tegemiseks, siis ainuüksi see asjaolu tingib avalduse rahuldamata jätmise. Asjas esitatud tõenditest ei nähtu avaldaja nõude olemasolu puudutatud isiku vastu ja kohus jätab avalduse täies ulatuses rahuldamata. Kohtul puudub vajadus täiendavalt hinnata KrtS § 40 lg 3 kohaldamist (hea usu põhimõttest lähtuv kulude kandmisest keeldumine). Kuivõrd avaldaja põhinõue ei ole põhjendatud, siis ei ole puudutatud isik rikkunud rahalist kohustust, mis oleks KrtS § 42 ja VÕS § 113 lg 1 alusel viivise väljamõistmise eelduseks. Seega jääb rahuldamata ka avaldaja viivisenõue. Kohus ei hinda muid eelnevalt käsitlemata menetlusosaliste väiteid ja tõendeid, sest need ei ole asja õigeks lahendamiseks olulised ega muudaks kohtu lõppjäreldusi avalduse rahuldamata jätmise kohta.
19. TsMS § 172 lg 1 kohaselt kannab hagita menetluses menetluskulud isik, kelle huvides lahend tehakse. Kui hagita menetluses osaleb mitu isikut, võib kohus otsustada, et menetluskulud kannab täielikult või osaliselt mõni menetlusosaline, kui see on asjaolusid arvestades õiglane. Kuigi avaldus jäi käesolevas asjas jäi rahuldamata, peab kohus vaidluse asjaolusid õiglaseks, et menetlusosalised kannavad oma menetluskulud ise, st menetluskulud tuleb jätta menetlusosaliste endi kanda. Nimelt on puudutatud isik nii käesolevale menetlusele eelnevalt (dtl 216) kui ka käesolevas menetluses (dtl 1017-1018) tunnistanud oma võlgnevust avaldaja ees, käitudes seega eksitavalt. Puudutatud isiku eksitav käitumine oma võla kinnitamisel oli kohtu hinnangul oluliseks põhjuseks, miks käesolev kohtuvaidlus üldse alguse sai, sest enne kohtusse pöördumist ei olnud avaldajale teada puudutatud isiku poolt alles käesolevas menetluses esitatud vastuväited kulude jaotamisele ning avaldaja võis puudutatud isiku senise käitumise põhjal eeldada kohtusse pöördumise perspektiivikust.
20. Puudutatud isik väidab, et ta ei pööranud varasemalt ebaõigetele arvetele tähelepanu usaldusest avaldaja vastu ja eelmise juhatuse liikme Yury Petrovi tegevuse tõttu, kes tagandati ametist just ettevõtte vara väärkasutuse eest, mille tagajärjel valitses puudutatud isiku raamatupidamises kaos. Kohus leiab, et avaldaja ei saa olla vastutav puudutatud isiku poolt oma tegevuse puuduliku korraldamise ja puudutatud isiku raamatupidamises valitseva kaose eest. Selliste asjaolude tõttu tekkinud puudutatud isiku menetluskulude jätmine avaldaja kanda oleks äärmiselt ebaõiglane.
21. Kuna menetluskulud jäävad menetlusosaliste endi kanda, ei ole vaja neid rahaliselt kindlaks määrata. TsMS § 178 lõikest 1 tulenevalt saab menetluskulude jaotust vaidlustada üksnes selle kohtulahendi peale edasi kaevates, millega menetluskulude jaotus kindlaks määrati. TsMS § 178 lg 4 on sätestatud, et menetluskulude kindlaksmääramise vaidlustamisel tekkinud kulusid ei hüvitata.
22. TsMS § 442 lg 5 kohaselt otsuse resolutsiooniga lahendab kohus muuhulgas rakendatud hagi tagamise abinõudega seotud küsimused. Harju Maakohtu 04.12.2023 määrusega käesolevas asjas rahuldas kohus osaliselt avaldaja 24.11.2023 esitatud ja 01.12.2023 täiendatud avalduse tagamise taotluse. Avalduse tagamise korras kohustas kohus puudutatud isikut TYCOON OÜ tasuma avaldajale Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu igakuiselt osundatud ja vahendatud teenuste eest igakuiselt 3000 eurot alates 04.12.2023 kuni käesolevas asjas tehtava kohtulahendi jõustumiseni. TsMS § 386 lg 4 on sätestatud, et kohus tühistab hagi tagamise kohtuotsusega, kui hagi jääb rahuldamata. Kuna avaldus jääb käesolevas asjas rahuldamata, siis kohus tühistab Harju Maakohtu 04.12.2023 määrusega kohaldatud hagi tagamise abinõu. Kohus selgitab, et hagi tagamise abinõu tühistamise rakendamiseks tuleb huvitatud poolel pöörduda käesoleva kohtulahendi jõustumisel ise kohtutäituri poole.

/*allkirjastatud digitaalselt*/

Andres Suik, kohtunik