|  |  |
| --- | --- |
| **Kohus** | Tallinna Ringkonnakohus |
| **Kohtukoosseis** | Kairi Piirisild, Vallo Kariler ja Ele Liiv |
| **Määruse tegemise aeg ja koht** | 3. veebruar 2025, Tallinn |
| **Kohtuasja number** | 2-23-16691 |
| **Kohtuasi** | **Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu avaldus TYCOON OÜ vastu võlgnevuse väljamõistmiseks** |
| **Vaidlustatud kohtulahend** | Harju Maakohtu 8. märtsi 2024. a määrus |
| **Kaebuse esitaja ja liik** | Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu määruskaebus |
| **Menetlusosalised ja nende esindajad ringkonnakohtus** | Avaldaja: Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu (registrikood 80566804), lepinguline esindaja Monika Sulg  Puudutatud isik: TYCOON OÜ (registrikood 12605197), lepinguline esindaja vandeadvokaat Daniil Savitski |
| **Menetluse liik** | Kirjalik menetlus |

**RESOLUTSIOON**

1. **Keelduda Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu 16. ja 17. aprillil 2024, 21. detsembril 2024 ja 20. jaanuaril 2025 esitatud järgmiste tõendite vastuvõtmisest ja eemaldada need asja materjali hulgast: äriregistri väljatrükk (dtl 1513–1514), Utilitas AS arve (dtl 1548–1549), kululiigi jagamise aruanne (dtl 1550–1553), Harju Maakohtu 19. veebruari 2024 määrus tsiviilasjas nr 2-23-12081 ja kompromissleping samas tsiviilasjas (dtl 1577–1584), korteriühistu 09. detsembri 2019 üldkoosoleku protokoll lisadega (dtl 1597–1620); 12. juuli 2024 kandeavaldus lisadega (dtl 1622–1753), Võistluse tn 6-155 ja 139 ostu-müügilepingud (dtl 1754–1807).**
2. **Keelduda TYCOON OÜ poolt 27. jaanuaril 2025 esitatud tõendite (dtl 1837–1929 ja 1938–1950) vastuvõtmisest (välja arvatud lisa nr 48 tabel majandamiskulude kohta) ja eemaldada need asja materjali hulgast.**
3. **Võtta tsiviilasja materjali juurde Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu 16. aprillil 2024 esitatud notariaalne avaldus „Kinnistu korteriomanditeks jagamine, erikasutusõigus ja kasutuskord“, 20. jaanuaril 2025 esitatud tabel Võistluse tn 6 pindade kohta ja TYCOON OÜ 27. jaanuaril 2025 esitatud tabel korteri nr 45 majandamiskulude kohta.**
4. **Jätta rahuldamata Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu taotlus käesoleva tsiviilasja liitmiseks tsiviilasjadega nr 2-25-101555 kuni 2-25-101561.**
5. **Jätta rahuldamata TYCOON OÜ taotlus Harju Maakohtu 4. detsembri 2023 avalduse tagamise määruse tühistamiseks.**
6. **Jätta Harju Maakohtu 8. märtsi 2024 määrus muutmata.**
7. **Jätta Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu määruskaebus rahuldamata.**
8. **Jätta määruskaebemenetluse kulud Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu kanda.**
9. **Rahuldada osaliselt TYCOON OÜ taotlus menetluskulude rahalise suuruse kindlaksmääramiseks ja mõista Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistult TYCOON OÜ kasuks tema menetluskulude hüvitamiseks välja 2405 eurot.**

**Edasikaebamise kord ja kohtu selgitused**

Määruse peale võib Riigikohtule esitada määruskaebuse 15 päeva jooksul alates määruse kättetoimetamisest.

Määruskaebemenetluses võib menetlusosaline Riigikohtus menetlustoiminguid teha ning avaldusi ja taotlusi esitada ise või advokaadi vahendusel. Kui menetlusosaline taotleb määruskaebuse esitamiseks menetlusabi, tuleb kaebetähtaja kestel lisaks menetlusabi taotlusele esitada ka määruskaebus.

**ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

**Avaldus ja selle aluseks olevad asjaolud**

1. Tallinn, Võistluse tn 6 korteriühistu (avaldaja) esitas 24.11.2023 Harju Maakohtule avalduse, (täiendatud 01.12.2023), milles palus TYCOON OÜ-lt (puudutatud isik) välja mõista majandamiskulude võla 46 608,95 euro ja viivise seaduses sätestatud määras alates avalduse esitamisest kuni nõude täitmiseni. Menetluskulud palus avaldaja jätta puudutatud isiku kanda.
2. Avalduse kohaselt kuulub puudutatud isikule alates 12.06.2019 korter nr 45 asukohaga Võistluse tn 6, Tallinn. Ajavahemikus 01.06.2022–31.10.2023 esitas avaldaja puudutatud isikule tarbitud teenuste eest arveid 60 248,12 euro ulatuses. Arvetel märgitud korteri üldpind on puudutatud isiku korteri nr 45 ruutmeetrid ja Arvestuslik pind on korteri juurde erikasutusõiguse alusel kuuluvad panipaigad ja parkimiskohad. Puudutatud isik on erikasutusõiguseid võõrandanud või kasutada andnud ja seetõttu on arvestuslik pind muutunud.
3. Puudutatud isik on arved tasunud osaliselt ja on jätnud 46 608,95 euro ulatuses tasumata. Puudutatud isik märkis maksete tegemisel ära arve numbri, kuid ei märkinud, millise teenuse eest ta arve tasub. Arvetel on märgitud varasemate perioodide võlgnevus. Avaldaja arvestas võlgnevusest maha esimesena sissenõutavaks muutunud kohustuse.
4. Avaldaja 09.12.2019 üldkoosolekul kinnitati põhikiri, mis kehtis kuni 09.10.2023. Kehtiv põhikiri kinnitati 28.09.2023. Põhikirjades on ühte moodi 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. Avaldaja liikmed pöördusid 2021. a alguses korduvalt avaldaja juhatuse liikme Yury Petrovi (kes oli ühtlasi ka puudutatud isiku seaduslik esindaja) poole, kuna nad ei olnud rahul kulude arvestamise metoodikaga. Kommunaalkulude jaotamist ja arvestamist kontrollides selgus, et panipaikade ja parkimiskohtade haldamisega seotud kulud (elekter, küte, tehnohooldus jne) jaotatakse kõikide korterite vahel vastavalt korteri üldpinnale. Seda ei peetud korrektseks, kuna paljudel korteritel ei ole parkimiskohta ja osadel ei ole ka panipaika. 2021. a veebruari seisuga kuulus puudutatud isikule aadressil Võistluse tn 6, Tallinn 102 korterit (majades kokku 180 korterit), 95 panipaika (majades kokku 180) ja 184 parkimiskohta (majades kokku 232). Avaldaja muutis alates 01.02.2021 haldamis- ja majandamiskulude arvestamise korda selliselt, et see lähtuks kõigi ühistu liikmete huvidest. Küttekulude arvestamine üksnes eluruumidele on vastuolus hea usu põhimõttega, kuna eluruumide omanikud peavad tasuma ka erikasutusõiguse alusel korteriomanikele kuuluvate ruumide tarbitavate teenuste eest. Kulude õiglaseks jaotamiseks koostas avaldaja juhatuse liige Aivar Orukask andmestiku, milles näitas ära korteriomaniku andmed, korteri ruutmeetrid, panipaiga ruutmeetrid ja parkimiskoha ruutmeetrid ning ruutmeetrite kokku liitmise tulemusel sai kulude jaotuse arvestuslikud ruutmeerid, mille alusel hakati alates veebruarist 2021 jaotama korterite, panipaikade ja parkimiskohtade omanike kommunaalkulusid. Samuti koostas A. Orukask avaldaja liikmetele jaotatavate kommunaal- ja halduskulude jagunemise plaani. Plaani kiitis märtsis 2021 tagasiulatuvalt heaks avaldaja juhatuse liige Y. Petrov. Juhatuse otsust vaidlustatud ei ole ning peaaegu kõik korteriomanikud on arveid korrektselt tasunud.
6. Puudutatud isik on oma võlga kinnitanud 24.10.2023 ja 26.10.2023 ega ole enne avaldusele vastuse esitamist arvete õigsuse osas vastuväiteid esitanud. Samuti kiitis puudutatud isik temale alates 01.02.2021 kommunaalkulude jaotuse alusel esitatud arved heaks 03.09.2021 korteriomandi nr 77 võõrandamisel sõlmitud lepingus.

**Puudutatud isiku seisukohad**

1. Puudutatud isik palus jätta avalduse rahuldamata.
2. Puudutatud isikul ei ole avaldaja ees võlga, vaid on ettemaks. Avaldaja nõue on põhjendamata ja tõendamata. Arvete koostamise metoodika ei vasta avaldaja põhikirjale ega seadusele ning puudutatud isikule kuuluva korteriga seotud majanduskulude nõudeid on paisutatud enam kui kümme korda. Esitatud arvetelt on näha, et enamuse kululiikide puhul on lähtutud „arvestuslikust pinnast“, mis avaldaja enda selgituse järgi on korteri juurde erikasutusõiguse alusel kuuluvate panipaikade ja parkimiskohtade pindala. Selline kulude jaotus on vastuolus nii avaldaja põhikirja kui ka seadusega.
3. Nii avaldaja 13.12.2019 kui 09.10.2023 põhikirja punkt 4.2.8 näeb ette et majanduskulud jaotatakse järgmiste põhimõtete alusel:

* 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;
* Vastavalt iga korteri individuaalsele tegelikule tarbimisele – (i) Soojusenergia vee soojendamiseks, (ii) vesi ja kanalisatsioon, (iii) korteris tarbitud elekter;
* Kulu jagatakse võrdselt korterite, panipaikade või parkimiskohtade arvuga – (i) Üldelekter, (ii) raamatupidamine, (iii) mehhaaniline lumekoristus, (iv) lifti hooldus ja remont, (v) targa maja hooldus;
* Kulu jagatakse parkimiskoha ja panipaiga 1 m2 kohta – (i) elamute -1 ja -2 korruste heakord ja koristus (garaažid ja panipaigad);
* Kulu jagatakse korteri ja panipaiga 1 m2 kohta – (i) elamute halduskulud, (ii) korteriühistu laenu tagasimakse, (iii) muud majandamiskulud;
* Kulu jagatakse korteri, parkimiskoha ja panipaiga 1 m2 kohta – (i) elamute kindlustus;
* Kulu jagatakse korteri ja panipaiga 1 m2 kohta ja iga parkimiskoha kohta ühe koha maksumuse alusel – (i) elamute remondifond.

1. Avaldaja ei ole kulude jaotamisel lähtunud põhikirjas sätestatust. Mitmete kululiikide puhul on lähtutud arvestuslikust pindalast, s.o korteri pindala, millele on liidetud panipaikade ja parkimiskohtade kogupindala. Sellise majanduskulude arvestuse näeb põhikiri ette vaid elamute kindlustuse puhul. Kõigi ülejäänud kululiikide puhul on arvestus vale. Põhikirjaga on kooskõlas vaid: (i) vesi, (ii) vee soojendamine, (iii) garaaži pesu, (iv) lisateenused garaaž, (v) sidekulu (garaaž), (vi) kindlustus.
2. Avaldaja põhikirjas sätestatud majandamiskulude jaotuse põhimõtted on vastuolus seadusega ja kahjustavad ülemääraselt puudutatud isiku huve. Seega tuleb lähtuda seadusest.
3. Avaldaja väitel olid majandamiskulud vaidlusalusel ajavahemikul kokku 478 581,05 eurot. Puudutatud isikule esitati arveid 60 248,12 euro eest. Seega peaks puudutatud isik kandma 12,59% korteriühistu kuludest, kuid korteri nr 45 kaasomandi suurus on 1,207% kogu kinnistust. Puudutatud isiku kanda peaks seega jääma u 5776,47 eurot. Puudutatud isik on vaidlusaluse ajavahemiku eest juba tasunud 13 639,17 eurot. Puudutatud isikul on korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 40 lg 3 alusel õigus keelduda avaldaja poolt meelevaldselt paisutatud kulude kandmisest.
4. Puudutatud isik ei esitanud varem arvetele vastuväiteid ja tunnistas võlgnevust usaldusest avaldaja vastu, eeldades, et arved on õiged. Eelmine juhatuse liige Y. Petrov ei pööranud arvetele tähelepanu ja tema poolt raamatupidamises tekitatud kaose tõttu ei pannud seda tähele ka uus juhatus. Juhatus eeldas, et võlg on kujunenud kõigi, ligemale 50 korteri olemasolust.

**Maakohtu määrus ja põhjendused**

1. Harju Maakohus jättis avalduse rahuldamata, menetluskulud menetlusosaliste endi kanda ja märkis, et rahaliselt kindlaksmääratavad menetluskulud puuduvad. Kohus tühistas 04.12.2023 määrusega seatud avalduse tagamise abinõu, millega kohustati puudutatud isikut tasuma avaldajale igakuiselt alates 04.12.2023 kuni asjas tehtava kohtulahendi jõustumiseni kommunaalkulude katteks 3000 eurot.
2. Kohus tuvastas, et puudutatud isikule kuulub alates 12.06.2019 korteriomand asukohaga Võistluse tn 6, Tallinn, korter 45 (dtl 17–19). Ajavahemikus 01.06.2022–31.10.2023 esitas avaldaja puudutatud isikule tarbitud teenuste eest arveid 60 248,12 euro eest (dtl 20, arvestus kululiikide kaupa, korter 45). Puudutatud isik on tasunud sellest kokku 13 639,17 eurot. Arved on 46 608,95 euro ulatuses tasumata. Avaldaja 09.12.2019 üldkoosolekul kinnitati põhikiri, mis kehtis kuni 09.10.2023 (dtl 40, 1036–1043). 28.09.2023 üldkoosolekul kinnitati põhikiri, mis on kehtiv nõude esitamise ajal (vt dtl 41–49). Avalduse kohaselt on arvestuse aluseks põhikirjade p 4.2.8 (dtl 42–44), mis kohustab ühistu liiget tasuma regulaarselt üks kord kuus, hiljemalt juhatuse poolt kindlaksmääratud kuupäevaks, elamute majandamise jooksvate kulutuste katteks sihtotstarbelisi makseid üldkoosoleku poolt kehtestatud suuruses ja korras.
3. Avalduse aluseks olevad arved (dtl 21–37) ei vasta põhikirjale. 16 kululiigi puhul on lähtutud „arvestuslik pind“ ruutmeetritest, mis on korteri erikasutusse kuuluvate panipaikade ja parkimiskohtade kogupindala, millele on liidetud ka korteri enda pindala. Sellise majanduskulude arvestuse näeb põhikiri ette vaid elamute kindlustuse puhul.
4. Kululiigi „küte“ puhul on lähtutud korteri panipaikade ja parkimiskohtade kogupinnast, mis on vastuolus avaldaja põhikirjaga. Põhikirja p 4.2.8. kohaselt tuleb küttekulude jaotamisel lähtuda elamute tegelikust tarbimisest, mida mõõdetakse elamute soojussõlmes kaugkütte mõõturiga ja mis jagatakse korteriomandi eluruumi suletud pinna m2 kohta. Selline küttekulude arvestamise kord ei ole vastuolus hea usu põhimõttega. Ebaõiglane on avaldaja kasutatud lahendus, kus panipaikade ja parkimiskohtade kasutajad tasuvad kütte eest võrdväärselt eluruumidega.
5. Avaldaja väide, nagu oleks arved esitatud lähtudes põhikirjast, ei ole õige. Näiteks 2023. a septembri arve nr 231045 puhul (dtl 37) on kooskõlas põhikirjaga arvutatud vaid vesi, vee soojendamine, garaaži pesu, lisateenused garaaž, sidekulu (garaaž) ja kindlustus. Ülejäänud kulud on arvestatud korteriomaniku suhtes kahjulikumalt kui põhikiri võimaldab. Heakorra kulu on arvestatud 2010,30 m2 kohta. Põhikirja järgi tulnuks lähtuda korteri pindalast 142,20 m2. Seega nõuab avaldaja ainuüksi heakorra eest puudutatud isikult septembri 2023 eest (337,71 – 23,89) 313,82 euro enam tasumist.
6. Avaldaja põhikirja majanduskulude jaotuse põhimõtted on vastuolus seadusega, mistõttu tuleb kulude arvestamisel lähtuda seadusest. KrtS § 40 lg-s 2 lubatud erandit tuleb mõista kitsalt ja rakendada ainult erandjuhtudel. Need erandid peavad olema kõiki asjaolusid arvestades mõistlikud ja ei tohi ülemääraselt kahjustada ühegi korteromaniku õigustatud huve. Eelduslikult kahjustab KrtS § 40 lg-s 1 sätestatud põhimõttest muul viisil, kui KrtS § 40 lg 2 teises lauses sätestatud viisil kõrvale kalduv kulujaotus korteriomanike õigustatud huve (RKTKm 22.04.2021, 2-18-12753, p 7.1, RKTKm 22.04.2021, 2-18-12753, p 7.2).
7. Esitatud arved on vastuolus KrtS § 40 lg-s 1 sätestatud kaasomandi suuruse põhise arvestusega ning kahjustavad ülemääraselt puudutatud isiku õigustatud huve vähemalt elamute halduskulude, kindlustuse ja muude majanduskulude osas. Erandlikke asjaolusid, mille tõttu peaks puudutatud isik osalema 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, ei esine. Selline seadusest erinev kulude jaotus tõstis ülemääraselt ja ebamõistlikult puudutatud isiku kulusid võrreldes KrtS § 40 lg-s 1 sätestatud kulujaotusega. „Muude majandamiskulude“ jaotuses osalemine KrtS § 40 lg-s 1 sätestatust erinevalt kahjustab puudutatud isiku huve ülemääraselt, kuna „muud majandamiskulud“ on defineerimata ja selle alla võib avaldaja oma suva järgi paigutada mistahes kulusid.
8. Korteri nr 45 kaasomandi suurus on 1386/114786 (dtl 17), s.o *ca* 1,207% kogu kinnistust. Ühistul oli septembris 2023 kulusid kokku 22 488,55 eurot ja ta nõuab puudutatud isikult 2824,11 eurot (dtl 37), s.o 12,56% ühistu kuludest. Selline ebaproportsionaalne kulujaotus ei ole õiglane. Arvestades korteri nr 45 kaasomandi suurust, 1,207% kinnistust, pidanuks arve jääma suurusjärku 271,44 eurot. Avaldaja majanduskulud ajavahemikus juuni 2022 kuni september 2023 olid kokku 478 581,05 eurot. Puudutatud isikule esitati korteri 45 eest selle ajavahemiku arveid 60 248,12 eurot, s.o 12,59% korteriühistu kogukuludest, kuid kulu pidanuks olema *ca* 5776,47 eurot. Avaldaja nõuab seega kommunaalkulusid üle 1000% rohkem, kui tulnuks tasuda kaasomandi osa suurusest lähtudes. See on ilmselgelt ebaproportsionaalne ja puudutatud isiku õigusi ülemääraselt kahjustav. Avaldaja rakendatud kulujaotust ei olnud valdavalt ette nähtud isegi põhikirjas. Avaldaja põhikirjajärgne kulujaotus on KrtS § 40 lg-ga 1 võrreldes puudutatud isiku õigustatud huve ülemääraselt kahjustav ja lubamatu. Puudub vajadus täiendavalt hinnata KrtS § 40 lg 3 kohaldamist.
9. Puudutatud isik on tasunud korteri nr 45 majanduskulude katteks vaidlusaluse ajavahemiku eest 13 639,17 eurot. See ületab enam kui kahekordselt kulusid, mille hüvitamist saaks avaldaja kaasomandi suurust arvestades nõuda. Lisaks on puudutatud isik tasunud esialgse õiguskaitse korras iga kuu 3000 eurot. Seega ei saa puudutatud isikul olla avaldaja ees avaldusega nõutavat võlga, isegi kui korteriga nr 45 seotud majanduskulud võinuks olla keskmisest suuremad.
10. Avaldaja on jätnud nõude olemasolu põhjendamata ja lähtub ekslikult vaid enda esitatud arvetest. Arvetest nõuet ei teki. Avaldaja kuluarvestuse metoodika ei vasta avaldaja põhikirjale ega seadusele. Kohus ega puudutatud isik ei saa avaldaja poolt valedel alustel esitatud 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.
11. Avalduse rahuldamise aluseks ei saa olla ainuüksi avaldaja või tema endise juhatuse liikme A. Orukase arusaam sellest, milline kulude jaotus oleks korrektne või õige. Avaldaja juhatus ega A. Orukask ei ole pädevad muutma avaldaja põhikirja ega KrtS § 40 lg-s 1 sätestatud kohustuste jaotust. Tähtsust ei oma väide, et juhatuse sellekohast otsust ei ole vaidlustatud. Puudutatud isik tugineb kulujaotust muutva avaldaja juhatuse otsuse tühisusele.
12. Kuigi puudutatud isik on varem võlgnevust avaldaja ees tunnistanud ja ei ole vastu vaielnud selle kujunemisele kululiikide kaupa, ei tingi see avalduse rahuldamist. Tõendatud ei ole, et puudutatud isik oleks andnud võla tunnistamise kohta konstitutiivse võlatunnistuse. Isegi kui võla varasem tunnistamine oleks deklaratiivne võlatunnistus, ei nähtu sellest soovi osaliselt või täielikult loobuda avaldaja nõudele selliste vastuväidete esitamisest, mis puudutavad arvete vastuolu põhikirja ja seadusega. Puudutatud isik on tõendanud, et tal ei ole avaldaja ees avaldusega nõutavat võlga.
13. Kuna avaldaja põhinõue ei ole põhjendatud, ei ole põhjendatud ka viivise nõue. Menetluskulud on õiglane jätta TsMS § 172 lg 1 alusel menetlusosaliste endi kanda.

**Määruskaebus**

1. Avaldaja palub maakohtu määruse tühistada ja teha uue määruse, millega avaldaja nõue rahuldada või saata asi uueks läbivaatamiseks maakohtule.
2. Kaebuse kohaselt tuleb maakohtu määrus tühistada, kuna maakohus rikkus oluliselt õigusliku ärakuulamise põhimõtet (TsMS § 656 lg 1 p 1 ja lg 2). Kompromissi kinnitamata jätmisel oleks kohus pidanud määrama avaldajale täiendava tähtaja puudutatud isiku 17.02.2024 menetlusdokumendi osas seisukoha esitamiseks. Kohus seda ei võimaldanud, kuigi avaldaja seda palus.
3. Kohus jättis põhjendamata, millal oleks avaldaja pidanud aru saama, et Y. Petrov ei ole puudutatud isiku seaduslik esindaja. Kohtu 06.03.2024 otsustus puudutatud isiku seadusliku esindaja Y. Petrovi esindusõiguse puudumise kohta on väär.
4. Puudutatud isik võttis 24.10.2023 ja 26.10.2023 võlatunnistustega kohustuse tasuda avaldajale elamu haldamise ja majandamise eest vastavalt avaldaja esitatud arvetele. Kuni kohtumenetluseni ei esitanud puudutatud isik seisukohta, et ta ei ole majandamiskulude arvestamise korraga nõus või et see on tema suhtes ebaõige. Võlatunnistuse andmisega kaotas puudutatud isik õiguse tugineda vastuväitele, et algset kohustust ei eksisteerinud.
5. Maakohus jättis uurimata ja arvestamata, milline oli faktiline olukord 2019. a põhikirja vastuvõtmisel, mida võib küll lugeda seadusega kooskõlas olevaks, kuid teenis selgelt arendaja huve. Kõigi poolt võrdselt kulude kandmine on ebaõiglane ja puudutatud isik pidi põhikirja vastuvõtmisel sellest aru saama. 01.02.2021 majandamiskulude jaotamise kord arvestab kõikide korteriomanike huve ja ei ole hea usu põhimõtet rikkuv. Kohus jättis tähelepanuta, et korteriomanikud on majandamiskulude arvestamise metoodika kaudse tahteavaldusega heaks kiitnud, tasudes kulusid korrektselt ja pidades korda kõigi korteriomanike huve mõistlikult arvestavaks. Korteriomanikud on saavutanud kaudsete tahteavaldustega kokkuleppe majandamiskulude seaduses sätestatust erineva jaotamise kohta.

**Menetluse edasine käik**

1. Puudutatud isik vaidleb määruskaebusele vastu ja palub jätta selle rahuldamata.
2. Maakohus jättis määruskaebuse rahuldamata ja edastas selle TsMS § 663 lg 5 alusel läbivaatamiseks ringkonnakohtule.

**RINGKONNAKOHTU SEISUKOHT**

1. Ringkonnakohus, tutvunud määruskaebuse ja tsiviilasja materjaliga, leiab, et maakohtu määrus tuleb jätta TsMS § 657 lg 1 p 1 (koosmõjus §-ga 659) alusel muutmata ning määruskaebus rahuldamata. Maakohtu määrus on seaduslik ja põhjendatud ning määruskaebuse väited ei anna alust selle muutmiseks.

I

1. Ringkonnakohus võtab asja lahendamisel aluseks esimese astme kohtu poolt tuvastatud faktilised asjaolud (vt käesoleva määruse p 15). Maakohus ei ole nende asjaolude tuvastamisel menetlusõiguse norme rikkunud ja ringkonnakohus saab neist asja lahendamisel lähtuda (TsMS § 652 lg 1 p 1 koosmõjus §-ga 659).
2. Avaldaja esitas 16.04.2024, 17.04.2024, 20.12.2024 ja 20.01.2025 määruskaebuse põhjendamiseks uusi tõendeid, nimelt puudutatud isiku äriregistri kehtivate andmete väljatrüki seisuga 16.04.2024 (dtl 1513–1514); 12.06.2019 notariaalse avalduse „Kinnistu korteriomanditeks jagamine, erikasutusõigus ja kasutuskord“ (dtl 1515–1545); Utilitas AS arve veebruaris 2024 tarbitud soojusenergia eest (dtl 1548–1549) ning aruande sama kulu jagamise kohta korterite vahel (dtl 1550–1553); Harju Maakohtu 19.02.2024 määruse tsiviilasjas nr 2-23-12081 ja kompromisslepingu samas tsiviilasjas (dtl 1577–1584); korteriühistu 09.12.2019 üldkoosoleku protokolli koos lisadega (dtl 1597–1620); Võistluse tn 6 12.07.2024 kandeavalduse koos lisadega, sh 30.06.2024 üldkoosoleku otsus (dtl 1622–1753); Võistluse tn 6 krt 155 ja krt 139 ostu-müügilepingud (dtl 1754–1807); tabeli Võistluse tn 6 pindade kohta (20.01.2025 menetlusdokumendi lisa 5).
3. Ringkonnakohus keeldub äriregistri väljatrüki; Utilitas AS arve ja soojusenergia kulu jagamise aruande; tsiviilasja nr 2-23-12081 materjalide; korteriühistu 09.12.2019 üldkoosoleku materjali; 12.07.2024 kandeavalduse ja lisade ning Võistlus tn 6 krt 155 ja krt 139 ostu-müügilepingute vastuvõtmisest TsMS § 238 lg 1 alusel, kuna need ei oma asja lahendamisel tähtsust. Avaldaja soovib äriregistri väljatrükkiga tõendada oma väidet, et maakohus oleks pidanud arvestama menetluses esitatud kompromissiga, kuna 15.04.2024 oli puudutatud isiku ainus juhatuse liige Y. Petrov. Siinses asjas ei ole aga vaidluse all see, kes oli puudutatud isiku juhatuse liige 15.04.2024 seisuga. Utilitas AS arve ja soojusenergia kulu jagamise aruanne veebruaris 2024 ei puuduta vaidluse all olevat majandamiskulude võlgnevuse ajavahemikku (01.06.2022–31.10.2023). Tsiviilasjas nr 2-23-12081 sõlmitud ja kinnitatud kompromiss ei ole asjakohased tõendid avaldaja soovitud asjaolu, s.o Y. Petrovi esindusõiguse tõendamiseks. Avaldaja soovib 09.12.2019 üldkoosoleku protokolliga tõendada, et puudutatud isik kontrollis korteriühistu juhtimist, kuid see ei mõjuta avaldaja majandamiskulude nõude olemasolu või selle suurust. Avaldaja soovib 30.06.2024 üldkoosoleku otsusega tõendada, et üldkoosolek otsustas tagasiulatuvalt kinnitada korteriühistu poolt varem esitatud arved, kuid ei ole selgitanud, millist asjas tähtsust omavat asjaolu need materjalid tõendavad. Avaldaja ei väida, et puudutatud isik oleks nõuet tunnustanud. Arvestades, et siinne vaidlus puudutab korterit nr 45, ei oma korterite 155 ja 139 ostu-müügilepingud ega seal märgitu majandamiskulude suuruse määramisel tähtsust. Kohus kõrvaldab need tõendid asja materjali hulgast.
4. Puudutatud isik esitas 27.01.2025 menetlusdokumendiga 57 lisa (dtl 1810–1950) ja soovib nende tõenditega sisustada oma nõuet tuvastada korter nr 45 eest tehtud enammakse suurus. Nimetatud tõendid ei oma käesoleva tsiviilasja lahendamisel tähtsust (v.a lisa nr 48 Koondtabel Majandamiskulud krt 45). Siinses menetluses ei lahenda ringkonnakohus puudutatud isiku tuvastusnõudeid avaldaja vastu. Ringkonnakohus keeldub nende vastuvõtmisest ja kõrvaldab asja materjali hulgast.
5. Ringkonnakohus võtab TsMS § 662 lg 3 alusel asja juurde 12.06.2019 notariaalse avalduse; avaldaja tabeli Võistluse tn 6 pindade kohta ja puudutatud isiku tabeli majandamiskulude kohta ning arvestab nendega lahendi tegemisel.

II

1. Maakohus ei ole rikkunud poolte ärakuulamise põhimõtet. Avaldaja väide, nagu ta ei oleks saanud esitada seisukohta puudutatud isiku 17.02.2024 menetlusdokumendile, ei ole õige.
2. TsMS § 328 lg 2 järgi (koosmõjus §-ga 477 lg-ga 1) peab kohus üldjuhul tagama poolele võimaluse vastaspoole taotlustele ja faktilistele väidetele vastata. Seadusest ei tulene kohustust anda võimalus esitada seisukoht just kirjalikult. Maakohus selgitas 05.03.2024 vastusena avaldaja päringule (dtl 1428 ja 1430), et käsitleb kompromissi puudutavaid küsimusi 06.03.2024 kohtuistungil (protokoll dtl 1442–1449), mida kohus ka tegi.
3. Avaldaja sai kohtuistungil seisukoha avaldada ka puudutatud isiku poolt 17.02.2024 menetlusdokumendis tõstatatud Y. Petrovi esindusõigust puudutavate asjaolude kohta. Lisaks sai avaldaja esitada oma seisukohad ka määruskaebuses, mida ta ongi teinud. Määruskaebuse väited ja tõendid ei võimalda siiski jõuda järeldusele, nagu oleks maakohus jätnud 19.02.2024 esitatud kompromissi ebaõigesti kinnitamata.

III

1. Avaldajal ei ole õigust nõuda kohtult 19.02.2024 kompromissi kinnitamist põhjendusel, et Y. Petrov oli puudutatud isiku nimel kompromissi allkirjastamise ajal äriregistri andmetel puudutatud isiku juhatuse liige. Samuti ei ole avaldajal õigust nõuda õigeksvõtul põhineva määruse tegemist.
2. Esmalt märgib kolleegium, et õige ei ole puudutatud isiku seisukoht, et avaldaja ei saanud määruskaebuses vaidlustada maakohtu istungil tehtud otsustust, millega kohus jättis kompromissi kinnitamata. Maakohus ei võinud otsustada kompromissi kinnitamata jätmist kohtuistungil protokollilise määrusega. Maakohtul tulnuks kompromissi kinnitamata jätmine otsustada põhjendatud määrusega (TsMS § 430 lg 4), mille peale näeb TsMS § 433 lg 2 ette määruskaebuse esitamise õiguse. TsMS § 464 lg 2 kolmanda lause kohaselt tuleb määrus, mille peale saab esitada määruskaebuse, vormistada kirjalikult. Kuna maakohus ei vormistanud kompromissi kinnitamata jätmist kirjalikult ja lahendas asja sisuliselt kaks päeva pärast kohtuistungit, ei olnud avaldajal võimalust kompromissi kinnitamata jätmist iseseisvalt vaidlustada. See eksimus ei ole aga viinud ebaõige lahendi tegemiseni. Avaldaja sai kompromissi kinnitamata jätmist puudutavad vastuväited esitada asja lahendanud määruse peale esitatud määruskaebuses ja ringkonnakohus saab nendele väidetele vastata.
3. TsMS § 430 lg 1 kohaselt lõpeb asja menetlus siis, kui kohus kompromissi määrusega kinnitab. Kompromissi kinnitamiseks peab kohus kontrollima selle kehtivuse eelduseid (vt ka TsMS § 430 lg 3), mida maakohus ongi õigesti teinud. Maakohus leidis õigesti, et ei saa puudutatud isiku nimel Y. Petrovi poolt allkirjastatud kompromissi kinnitada. Maakohus selgitas 06.03.2024 kohtuistungil, et lähtub Harju Maakohtu 21.02.2024 hagi tagamise määrusest tsiviilasjas nr 2-23-3752, millega kustutati puudutatud isiku registrikaardilt juhatuse liige Y. Petrov ja kanti registrikaardile juhatuse liikmena A. Grebenyuk. Samuti viitas maakohus õigesti sellele, et puudutatud isiku esindusõiguslike isikute ringi määramisel tuleb lähtuda sellest, et viimastel koosolekutel (s.o 08.12.2022 ja 17.01.2023) on valitud ainsaks juhatuse liikmeks A. Grebenyuk, ja äriregistris kajastatud andmed, nagu oleks juhatuse liikmeks Y. Petrov, ei ole seega eelduslikult õiged. Pooled ei vaidlegi selle üle, et Y. Petrov ei olnud vähemalt alates 22.02.2024, s.t ka siinses asjas toimunud maakohtu istungi ajal, puudutatud isiku juhatuse liige (vt avaldaja kiri dtl 1428). Kohtuistungil väljendas puudutatud isik selgelt, et ei nõustu 19.02.2024 Y. Petrovi poolt allkirjastatud kompromissiga. Kuna kohtule kinnitamiseks esitatud kokkulepe muutub pooltele siduvaks alates ajast, mil jõustub kompromissi kinnitav kohtumäärus, võivad pooled kompromissi kinnitamise avaldusest ka loobuda (RKTKm 21.03.2012, 3-2-1-3-12 p 14). Kuna maakohtule oli juba 17.02.2024, s.o enne Y. Petrovi poolt allkirjastatud kompromissi kohtule esitamist teada, et puudutatud isiku esindusõiguse üle on tekkinud vaidlus ja puudutatud isiku esindusõiguslik isik avaldas 06.03.2024 kohtuistungil, et kompromissiga ei nõustu, ei saanudki kohus seda kinnitada. Seetõttu ei muuda siinse asja lahendust ka see, kas Y. Petrovil oli kompromissi kinnitamise ajal tegelikult puudutatud isiku esindusõigus või mitte ja kas avaldaja võis tugineda 19.02.2024 seisuga registrikaardile kantud andmetele.
4. Samal põhjusel ei saanud maakohus teha õigeksvõtul põhinevat lahendit. Maakohus pööras nii 16.02.2024 kirjas kui 06.03.2024 kohtuistungil õigesti tähelepanu ka sellele, et uurimispõhimõttest tulenevalt peab kohus igal juhul kontrollima avalduse tõendatust (TsMS § 5 lg 3 ning § 477 lg-d 5 ja 7). Kuna puudutatud isik vaidles kohtuistungil avaldusele vastu, tuli maakohtul neid vastuväiteid ka kontrollida.

IV

1. Vastuseks avaldaja 20.01.2025 taotlusele teha puudutatud isiku suhtes otsus ajavahemiku kohta kuni 30.07.2024 seoses kõikidele puudutatud isikutele kuuluvate korteritega selgitab kolleegium järgmist. Ringkonnakohus kontrollib määruskaebuse alusel maakohtu määruse seaduslikkust ja põhjendatust ega saa lahendada asja, mida maakohus ei ole sisuliselt lahendanud (TsMS § 659 ja § 651 lg 1). Nõue, mida maakohus lahendas, on avaldaja kui korteriühistu majandamiskulude nõue, mis tugines ajavahemikus 01.06.2022–31.10.2023 puudutatud isikule kui korteri nr 45 omanikule esitatud arvetele. Ringkonnakohus ei saa määruskaebemenetluses asuda abstraktselt hindama nõudeid, mida avaldaja ei ole maakohtule esitanud ja mida pooltega ei ole arutatud. Seetõttu ei saa ringkonnakohus hinnata avaldaja nõuet ega mõista puudutatud isikult välja raha kõikvõimalike kohustuste eest, mis võivad puudutatud isikul olla avaldaja ees tekkinud kuni 30.07.2024.
2. Menetlusosalised vaidlevad seega ka ringkonnakohtu menetluses selle üle, kas puudutatud isik peab tasuma avaldajale ajavahemikus 01.06.2022–31.10.2023 korteri nr 45 eest esitatud arvete eest majandamiskulude võla 46 608,95 eurot. Avaldaja tugineb ka määruskaebuses sellele, et tal on õigus nõuda puudutatud isikult majandamiskulude võla tasumist 01.02.2021 kehtestatud majandamiskulude jaotamise korra alusel. Ringkonnakohus sellega ei nõustu.
3. Maakohus viitas õigesti, et majandamiskulude jaotamise põhimõtted näeb ette KrtS § 40. KrtS § 40 lg 1 kohaselt peavad korteriomanikud tegema majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid korteriühistule vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. Sellest reeglist näeb ette erandi sama paragrahvi teine lõige, mille kohaselt võib korteriomanike kokkuleppe tingimusi arvestades korteriühistu põhikirjaga ette näha seaduses 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. Ringkonnakohus nõustub maakohtu põhjendustega selle kohta, et arvete, mille alusel avaldaja puudutatud isikult majandamiskulude tasumist nõuab, kuluarvestuse metoodika ei vasta avaldaja põhikirjale (välja arvatud elamute kindlustuse kulu), ega pea vajalikuks neid korrata (TsMS § 654 lg 6 koosmõjus §-ga 659). Avaldajal ei ole seetõttu õigust nõuda puudutatud isikult majandamiskulusid, mis on arvutatud 01.02.2021 kehtestatud korra alusel. Vastuseks määruskaebuse väidetele märgib kolleegium järgmist.
4. Avaldaja ei saa jätta kõrvale korteriühistu põhikirja ja tugineda korteriühistu juhatuse poolt heaks kiidetud 01.02.2021 majandamiskulude jaotamise korrale põhjendusel, et ei nõustu põhikirjas sätestatud majandamiskulude jaotamise korraga. KrtS § 40 lg 2 võimaldab seadusest erineva kohustuste jaotuse aluse ja tasumise korra näha ette üksnes põhikirjaga. Kui korteriühistu liikmed leiavad, et põhikiri ei vasta enam nende tahtele, tuleb põhikirja muuta korteriühistu- ja korteriomandi seaduses sätestatud korras. Avaldaja väited, mis puudutavad olukorda, milles 2019. a põhikiri vastu võeti, nimelt, et see põhikiri teenis arendaja huve, ei ole seetõttu asjakohased.
5. Seadusest ei tulene õigust kalduda KrtS § 40 lg-s 2 sätestatud majandamiskulude põhikirjas kehtestamise reeglist kõrvale ka korteriomanike kokkuleppel. Seetõttu ei saa tuletada korteriühistu juhatusele õigust kehtestada ja arvestada majandamiskulusid 01.02.2021 kulude jaotamise korra alusel ka puudutatud isiku 12.06.2019 notariaalse avalduse „Kinnistu korteriomanditeks jagamine, erikasutusõigus ja kasutuskord“ (dtl 1515–1545) punktist 4.4, mis nägi ette, et kaasomanik kannab tema kasutuses oleval ehitise osal asuvate ehitiste ekspluateerimise, korrashoiu ja remondiga seotud kulud. Seetõttu ei saa lähtuda ka avaldaja viidatud KrtS § 17 lg 2 kolmandast lausest, mille kohaselt kui põhikirja säte on vastuolus eriomandi kokkuleppega, kohaldatakse kokkuleppes sätestatut.
6. Eeltoodud põhjustel ei oma tähtsust ka määruskaebuse väited selle kohta, kas 01.02.2021 majandamiskulude jaotuse korda saab pidada korteriomanike kokkuleppeks, kuna korteriomanikud on korra alusel esitatud arveid valdavas osas tasunud. Põhikirja saab muuta üksnes KrtS § 20­–23 sätestatud korras. Seda ei saa muuta vaikimisi või konkludentselt. Olukorras, kus puudutatud isik vaidleb majandamiskulude jaotuse korrale vastu, on avaldaja viide kokkuleppele ka ebaõige. Samuti ei saa puudutatud isikul tekkida avaldaja ees kohustusi sellest, et teised korteriomanikud majandamiskulude arvestusele vastuväiteid ei esita. Puudutatud isikul on igal juhul iseseisev õigus esitada avaldaja nõudele vastuväiteid.
7. Puudutatud isiku kohustust tasuda majandamiskulusid viisil, mis on vastuolus KrtS  
   §-ga 40, ei saa tuletada ka asjaolust, et ta on korterelamut arendanud arendaja, samuti korteriühistu juhatuse käitumisest, hea usu põhimõttest ega teiste korteriomanike ootustest.

V

1. Maakohus leidis õigesti ka seda, et avaldaja põhikirjas sätestatu on vastuolus KrtS § 40  
   lg-s 1 sätestatud kaasomandi suuruse põhise arvestusega ja kahjustab ülemääraselt puudutatud isiku õigustatud huve vähemalt elamute halduskulude, kindlustuse ja muude majandamiskulude osas. Selliseid erandlikke asjaolusid, mille tõttu peaks puudutatud isik osalema elamute halduskulude ja täpsemalt määratlemata muude majandamiskulude kandmisel tema korteri ja panipaikade pindalast lähtudes või kindlustuskulude kandmises vastavalt tema korteri, panipaikade ja parkimiskohtade pindalast lähtudes, ei esine. Määruskaebuses ja 20.01.2025 menetlusdokumendis leiab avaldaja ka ise, et põhikiri on vastuolus KrtS § 40 lg-ga 1. Kuid ka põhikirja vastuolu seadusega ei õigusta juhatuse 01.02.2021 kehtestatud kulude jaotuse korra kohaldamist, nagu soovib avaldaja. Samuti ei saa kohus võtta ajavahemiku 01.06.2022–31.10.2023 eest tekkinud kohustuste suuruse määramisel aluseks korteriühistu hetkel kehtivat põhikirja, mis kohustuse tekkimise ajal ei kehtinud. KrtS § 17 lg 2 teine lause näeb ette, et kui põhikirja säte on vastuolus seadusega, tuleb kohaldada seaduses sätestatut.
2. Seega on õige maakohtu järeldus, et avaldajal võiks olla õigus nõuda puudutatud isikult siinses menetluses majandamiskulude hüvitamist siis, kui puudutatud isikul oleks KrtS § 40 lg-st 1 tuleneva kulude jaotuse alusel tekkinud vaidlusaluse ajavahemiku eest majandamiskulude võlg. Maakohus tuvastas avaldaja esitatud andmete alusel õigesti, et puudutatud isik tasus korteri nr 45 majandamiskulude eest vaidlusalusel ajavahemikul 13 639,17 eurot. Maakohus on aga jätnud kindlaks tegemata, kui suur kohustus puudutatud isikul avaldaja ees sellel ajavahemikul oli. Seetõttu on maakohtu järeldus võla puudumise kohta hüpoteetiline. Ringkonnakohus parandab selle eksimuse.
3. Kuigi avaldaja ei vastanud ringkonnakohtu küsimusele võla olemasolu või puudumise kohta, esitas ta 20.01.2025 majandamiskulude jagunemise tabeli. Tabel kajastab ajavahemikul 2021–2024 kuude kaupa kogu maja kulu, kõikide korterite üldpindasid, igale korterile esitatud arveid ja igale korterile seaduse alusel tegelikult arvestamisele kuulunud kulu (20.01.2025 menetlusdokumendi lisa 5). Tabelis esitatud andmeid arvestades on korteri nr 45 osa ajavahemiku 01.06.2022–31.10.2023 majandamiskuludest tegelikult 6114,91 eurot. Puudutatud isik leidis, et tabeli andmetest lähtuda ei saa ja esitas 27.01.2025 oma tabeli, mis kajastab korterile nr 45 septembrist 2021 kuni detsembrini 2024 esitatud arveid ja selle tasumisele kuulunud seadusjärgset osa (dtl 1930–1937). Puudutatud isiku tabeli andmeid arvestades on KrtS § 40 lg 1 alusel arvestatud korteri nr 45 majandamiskulud vaidlusaluse ajavahemiku eest 5513,55 eurot. Arvestades, et puudutatud isik on tasunud vaidlusaluse ajavahemiku eest 13 639,17 eurot, ei oma poolte esitatud tabelites kajastatud andmete erinevus olulist tähtsust. Igal juhul ületab puudutatud isiku poolt tasutu kooskõlas KrtS § 40 lg-s 1 sätestatuga arvestatud kohustust.
4. Seejuures ei oma avaldaja nõude lahendamise seisukohast tähtsust see, kui suur on puudutatud isiku poolt mh avalduse tagamise abinõu täitmise tõttu avaldajale tehtud ettemaks. Avalduse lahendamiseks tuli maakohtul tuvastada üksnes see, kui suur oli vaidlusalusel ajavahemikul korteri nr 45 eest tekkinud majandamiskulude tasumise kohustus ja kas avaldaja on selle kohustuse täitnud. Ülal tuvastatud asjaoludel on puudutatud isiku kohustused täidetud.
5. Puudutatud isiku 27.01.2025 alternatiivsed taotlused tuvastada erinevate kuupäevade seisuga puudutatud isiku poolt enammakstud summa suurus jätab kolleegium tähelepanuta. Selliseid tuvastusnõudeid ei ole kohtule esitatud, maakohus ei ole nende menetlusse võtmist otsustanud ja see küsimus ei ole ega saagi seega olla määruskaebemenetluse esemeks. TsMS § 651 lg-st 1 (koosmõjus §-ga 659) ja § 9 lg-st 3 tuleneb, et ringkonnakohus kontrollib esimese astme kohtu lahendi seaduslikkust ja põhjendatust ega saa lahendada asja, mida maakohus ei ole sisuliselt lahendanud. Ringkonnakohtu pädevus puudutatud isiku esitatud taotluste läbivaatamiseks ei ole tuletatav ka tema viidatud hagita menetluses kohalduvast uurimispõhimõttest.
6. Maakohus leidis seega lõppastmes õigesti, et puudutatud isiku poolt tasutu ületab kulusid, mille hüvitamist avaldaja saaks korteri nr 45 eest seaduses sätestatud kaasomandi osa suurusel põhineva arvestuse alusel nõuda. Seega ei ole puudutatud isikul avaldaja ees vaidlusaluse ajavahemiku eest täitmata kohustusi ja avaldus jäi õigesti rahuldamata. Seejuures ei oma tähtsust avaldaja väide, et puudutatud isik ei esitanud enne kohtumenetlust avaldaja nõudele sisulisi vastuväiteid. Puudutatud isikul ei teki sellest avaldaja ees kohust, mida tal korteriühistu põhikirja ja seaduse kohaselt ei ole.

VI

1. Maakohus leidis ka õigesti, et avaldaja esile toodud asjaolud ja tõendid ei võimalda järeldada, et puudutatud isik oleks andnud avaldajale konstitutiivse võlatunnistuse, s.t et loodud oleks iseseisev, alusvõlasuhtest sõltumatu nõude alus.
2. Võlatunnistus on leping võlaõigusseaduse (VÕS) § 8 lg 1 tähenduses. Lepingust saab rääkida aga üksnes juhul, kui sellest on tuvastatav poolte tahe olla lepinguliselt seotud (vt ka RKTKo 10.04.2024, 2-21-5364/37, p 11–12). Puudutatud isiku 24.10.2023 vastus pankrotihoiatusele (dtl 212–213) ja 26.10.2023 e-kiri (dtl 216) ei ole võlatunnistused, kuna nendest ei tulene puudutatud isiku selget tahteavaldust mingi kohustuse mingis ulatuses tunnistamise kohta koos sooviga olla sellega edaspidi seotud. Sellist tahet ei saa järeldada ka avaldaja viidatud pooltevahelisest kirjavahetusest. Puudutatud isiku avaldatust järeldub üksnes valmisolek pidada avaldajaga läbirääkimisi.
3. Kokkuvõttes ei anna määruskaebuse väited seega alust maakohtu määruse muutmiseks või tühistamiseks. Määruskaebus jääb seega rahuldamata.

VII

1. Avaldaja 20.01.2025 taotlus käesoleva asja liitmiseks tsiviilasjadega nr 2-25-101555 kuni 2-25-101561 jääb rahuldamata. TsMS § 374 kohaselt võib kohus liita avaldused ühte menetlusse eelkõige siis, kui nende ühine menetlemine võimaldab nende kiiremat lahendamist või lihtsustab nende menetlemist. Kuna siinne asi on ringkonnakohtu menetluses ja ringkonnakohus jätab maakohtu määruse muutmata, ei ole asja liitmine maakohtule jaanuaris 2025 esitatud seitsme uue avaldusega põhjendatud. Asjade liitmine ei võimaldaks avalduste kiiremat ega lihtsamat menetlemist.
2. Puudutatud isik esitas 27.01.2025 taotluse Harju Maakohtu 04.12.2023 määrusega kohaldatud avalduse tagamise abinõu tühistamiseks. Puudutatud isik viitab seejuures TsMS § 386 lg-le 2, mille kohaselt võib kohus hagi tagamise määruse asjaolude muutumise korral tühistada. Kuna Harju Maakohus on oma 08.03.2024 määrusega hagi tagamise määruse juba tühistanud, puudub alus selle uuesti tühistamiseks ringkonnakohtu poolt. Taotlus jääb seetõttu rahuldamata.

**Menetluskulude jaotus ja kindlaksmääramine**

1. Määruskaebuse rahuldamata jätmise tõttu jäävad kaebuse menetlemisega seotud menetluskulud TsMS § 171 lg 1 alusel määruskaebuse esitaja, s.o avaldaja kanda.
2. Puudutatud isik palus oma 13.12.2024 menetluskulude nimekirjas määrata määruskaebemenetluse kulude suuruseks 1665 eurot. Nimekirja kohaselt osutati puudutatud isikule tunnihinnaga 185 eurot (käibemaksu ei lisandu) õigusabi kokku 9 tundi, mis seisnes maakohtu määruse, määruskaebuse ja 26.03.2024 kohtu kirjaga tutvumises ja analüüsis (3 tundi), seisukoha koostamises (2 tundi 30 minutit), avaldaja taotluste analüüsis (1 tund) ja seisukoha koostamises (2 tundi 30 minutit). Täiendavalt palub puudutatud isik mõista avaldajalt välja 27.01.2025 menetlusdokumendi koostamisega seotud kulu 6382,50 eurot 34 tunni ja 30 minuti eest.
3. TsMS § 175 lg 1 kohaselt, kui menetlusosaline peab menetluskulude jaotust kindlaksmäärava kohtulahendi kohaselt kandma teist menetlusosalist esindanud lepingulise esindaja kulud, mõistab kohus kulud välja põhjendatud ja vajalikus ulatuses. TsMS § 174 lg 8 kohaselt määratakse menetluskulude rahaline suurus kindlaks hagita menetluse sätete kohaselt.
   1. Esindaja 13.12.2024 menetluskulude nimekirjas märgitud toimingud olid puudutatud isiku õiguste kaitsmiseks vajalikud, kuid neile kulunud aeg osaliselt ülemäärane. Arvestades avaldaja 16.04.2024 ja 17.04.2024 tõendite esitamise taotluste ning puudutatud isiku 29.08.2024 seisukoha sisu ja mahtu, oli taotlustega tutvumise ja seisukoha koostamise mõistlik ja põhjendatud ajakulu kokku 2 tundi 30 minutit. Seega vähendab ringkonnakohus taotletavat ajakulu 1 tunni võrra. Ülejäänud 13.12.2024 menetluskulude nimekirjas märgitud õigusabitoimingutele kulunud aeg on arvestades käesoleva vaidluse sisu ja mahtu, samuti esitatud menetlusdokumentide sisu ja mahtu, põhjendatud.
   2. Ajakulu 27.01.2025 menetlusdokumendi koostamiseks on põhjendatud 5 tunni ulatuses. Kohus kohustas avaldajat 09.01.2025 kirjas märkima, kas ta nõustub maakohtu järeldusega, et kui arvestada majandamiskulusid põhikirja/ja või seaduse alusel, puudub tal puudutatud isiku vastu vaidlusaluse ajavahemiku osas nõue. Samuti märkis ringkonnakohus, et kui avaldaja leiab, et tal selline nõue on, tuleb esitada nõude arvestus. Avaldaja esitas oma arvestuse kohtu määratud tähtajaks. Puudutatud isikul oli võimalik esitada selle kohta oma seisukoht. Puudutatud isik esitas 27.01.2025 menetlusdokumendi 27 lehel, millest vastust kohtu küsimusele ja puudutatud isiku menetlusdokumendile käsitleb kaks lehekülge. Ülejäänud osas analüüsib puudutatud isik nõuet, mis temal võib avaldaja vastu olla. Menetlusdokumendile on lisatud 57 lisa, millest kohtu küsimust arvestades on asjakohane ja mille kohus võttis asja materjali juurde, vaid üks (lisa nr 48). Käesolevas määruskaebemenetluses ei oma puudutatud isiku nõuded avaldaja vastu tähtsust ja nende koostamine ja esitamine määruskaebemenetluses oli tarbetu. Arvestades puudutatud isiku menetlusdokumendi asjakohase osa sisu ja mahtu, samuti lisa nr 48 sisu ja selle koostamiseks kulunud vajalikku aega, ei ole põhjendatud menetlusdokumendi koostamisega seotud kulu väljamõistmine avaldajalt enam kui 5 tunni ulatuses.
4. Puudutatud isikule osutatud õigusabi tunnitasu määr 185 eurot (käibemaksuta) on mõistlik, vastab turuhinnale ja on kooskõlas ka senise kohtupraktikaga. Ringkonnakohus rahuldab puudutatud isiku taotluse määruskaebemenetluses kantud menetluskulude hüvitamiseks osaliselt (8 + 5 = 13 tunni eest) ja mõistab avaldajalt puudutatud isiku kasuks menetluskulude hüvitisena välja kokku 2405 eurot.

(allkirjastatud digitaalselt)