



K O H T U O T S U S

Eesti Vabariigi nimel

| | |
|--|---|
| Kohus | Tallinna Ringkonnakohus |
| Kohtukoosseis | Eesistuja Iko Nõmm, liikmed Reet Allikvere ja Margo Klaar |
| Otsuse tegemise aeg ja koht | 22. detsember 2016. a, Tallinn |
| Tsiviilasja number | 2-15-8574 |
| Tsiviilasi | Hooneühistu Järveotsa tee 14 hagi KH vastu võla väljamõistmiseks |
| Vaidlustatud kohtulahend | Harju Maakohtu 29. jaanuari 2016. a otsus |
| Kaebuse hind | 1365,53 eurot |
| Kaebuse esitaja ja kaebuse liik | Hooneühistu Järveotsa tee 14 apellatsioonkaebus |
| Menetlusosalised ja nende esindajad | Hageja hooneühistu Järveotsa tee 14 (registrikood 80043963), lepinguline esindaja Erkki Evart Kostja KH (isikukood XXXXXXXXX) |
| Kohtuistungi toimumise aeg | 15. detsember 2016. a |

RESOLUTSIOON:

Jätta Harju Maakohtu 29. jaanuari 2016. a otsus muutmata ja hooneühistu Järveotsa tee 14 apellatsioonkaebus rahuldamata.

Menetluskulud

Jätta menetluskulud hooneühistu Järveotsa tee 14 kanda.

Edasikaebamise kord

Otsuse peale võib kassatsiooni korras edasi kaevata, esitades kaebuse vahetult Riigikohtule 30 päeva jooksul otsuse kassaatorile kättetoimetamisest, kuid mitte pärast viie kuu möödumist otsuse avalikult teatavaks tegemisest.

Hagimenetluses Riigikohtus võib menetlusosaline menetlustoiminguid teha ning avaldusi ja taotlusi esitada üksnes vandeadvokaadi vahendusel. Menetlusosaline võib ise esitada Riigikohtule menetlusabi saamise taotluse, samuti esitada teise menetlusosalise kaebuse või muu taotluse kohta seisukohti ja vastuväiteid. Menetlusabi andmise taotlus ei peata seaduses sätestatud ega kohtu poolt määratud tähtaja kulgemist. Seaduses sätestatud tähtaja järgimiseks peab menetlusabi taotleja tegema tähtaja kestel ka menetlustoimingu, mille tegemiseks ta

menetlusabi taotleb, eelkõige esitama kaebuse. Kaebuse põhjendamiseks või riigilõivu tasumiseks või kaebuses esineva sellise puuduse kõrvaldamiseks, mis on seotud menetlusabi taotlusega, annab kohus mõistliku tähtaja pärast menetlusabi andmise taotluse lahendamist, kui taotlust ei olnud esitatud põhjendamatult või tähtaja pikendamise eesmärgil. See ei välista menetlustähtaja ennistamist.

Hagiavalduse asjaolud ja hageja nõue

1. Hooneühistu Järveotsa tee 14 (hageja) esitas 5. juunil 2015. a Harju Maakohtule hagi KH (kostja) vastu võla väljamõistmiseks.
2. Hageja on hooneühistu, millele kuulub Järveotsa tee 14 asuv kinnistu. Kinnistul asuvad garaažiboksid. Kostja on hageja liige. Liikmelisuse alusel on kostja ainukasutuses garaažiboks nr 158. Hageja üldkoosolek kehtestab igal aastal otsusega oma liikmetele liikmemaksu. Hageja põhikirja kohaselt tuleb liikmemaksu tasumisega viivitamisel maksta viivist 0,1% päevas. Kostjal on tasumata liikmemaksud 2011 II kvartalist kuni 2015 I kvartalini. Hageja palub kostjalt välja mõista põhivõlgnevus (tasumata liikmemaksud) 772 eurot, sissenõutavaks muutunud viivis 593,53 eurot ja viivis määraga 0,1% põhivõlgnevuselt päevas alates hagi esitamisest kuni põhivõla tasumiseni.

Kostja vastuväited

3. Kostja vaidles hagile vastu. Hageja üldkoosoleku otsused, mille alusel hageja liikmemaksude tasumist nõuab, on tühised. Ühtegi hageja üldkoosolekut perioodil 2011-2015 ei ole seaduse ja hageja põhikirjaga nõutavas korras kokku kutsutud. Kostja ei ole saanud kutset ühelegi koosolekule ega teateid nende toimumisest. Üldkoosolekuid ei ole üldse toimunud. Kostjal puudub nõutavate liikmemaksude tasumise kohustus, kuna kohustuse tekkimise aluseks olevaid üldkoosoleku otsuseid ei ole olemas või need on tühised.

Maakohtu otsus

4. Harju Maakohus jättis hagi 29. jaanuari 2016. a otsusega rahuldamata ja menetluskulud hageja kanda.
5. Maakohtu otsuse põhjenduste kohaselt vaidlevad pooled selle üle, kas kostjal on tekkinud 25. mai 2011. a kordusüldkoosoleku otsuse, 15. mai 2012. a kordusüldkoosoleku otsuse, 7. mai 2013. a kordusüldkoosoleku otsuse ja 5. juuni 2014. a kordusüldkoosoleku otsuse alusel liikmemaksude tasumise kohustus.
6. Tulundusühistuseaduse (TÜS) § 41 lg 1 kohaselt saadab juhatus üldkoosoleku toimumise teate kõigile liikmetele. Teade saadetakse liikmete nimekirja kantud aadressil. Kui ühistu teab või peab teadma, et liikme aadress erineb liikmete nimekirja kantust, tuleb teade saata ka sellel aadressil. Teade peab olema saadetud selliselt, et see jõuaks saaja aadressile tavalise edastamise korral vähemalt üks nädal enne üldkoosoleku toimumist. TÜS § 6 lg 1 p 7 kohaselt märgitakse ühistu üldkoosoleku kokkukutsumise kord ja tähtaeg ühistu põhikirjas. TÜS § 41 lg 12 regulatsiooni kohaldamiseks puudub alus, kuna hageja üldkoosoleku kokkukutsumise kord on ette nähtud hageja põhikirja punktis 41. Hageja põhikiri ei näe ette võimalust üldkoosoleku teadete saatmiseks lihtsustatud korras. Vastavalt hageja põhikirja p 41 tuleb üldkoosoleku kokkukutsumise teade saata hageja liikmetele lihtkirjaga või liikme nõusolekul e-postiga.
7. Maakohtu hinnangul ei tõenda väljavõtte hageja kodulehelt, konto väljavõtte ega foto teadetetahvlist seda, kas hageja järgis üldkoosoleku kokkukutsumise korda, kuna vastavalt hageja põhikirja p 41 tuli üldkoosoleku kokkukutsumise teated liikmetele saata lihtkirjaga või e-postiga, mitte piirduda teate avaldamisega kodulehel või teadetetahvil. Kodulehelt tehtud väljavõttest ega fotost ei nähtu ühegi üldkoosoleku toimumise teadet.

8. Tõendamaks, et hageja on üldkoosolekute kokku kutsumisel järginud põhikirjas ettenähtud korda, esitas hageja 10 hooneühistu liikme poolt allkirjastatud kirja, millega allkirjutanud avaldavad, et neid on teavitatud juhatuse poolt regulaarselt ja õigeaegselt üldkoosoleku kokkukutsumisest. Kuivõrd hageja esitatud kiri ei ole TsMS § 229 lg 2 kohaselt tõendiks, ei saa sellega tõendada asjaolusid, et hageja on üldkoosolekute kokku kutsumisel järginud põhikirjas ettenähtud korda. Isegi kui tunnustada hageja esitatud kirja tõendusvahendina, ei võimaldaks see tõendada asjaolu, et hageja saatis oma liikmetele üldkoosolekute kokkukutsumise teated lihtkirjaga või e-postiga, s.o vastavalt hageja põhikirjas ettenähtud regulatsioonile. Kirjas ei ole märgitud teadete saatmise viisi. Kirjale on alla kirjutanud 10 hageja liiget, kuid hageja on välja toonud, et sel on 249 liiget. Isegi kui 10 hageja liikmele saadeti üldkoosolekute kokkukutsumise teated vastavalt põhikirjale, ei ole sellest võimalik järeldada, et vastavalt põhikirjale kutsuti koosolekutele ka teised hageja liikmed, sh kostja.
9. Lisaks sellele, et hageja ei ole tõendanud üldkoosolekute kokkukutsumist ettenähtud korras, on ka hageja esitatud faktiväited üldkoosolekute kokkukutsumise kohta vastuolulised. Esimeses seisukohas kostja vastusele, s.o 18. augusti 2015. a menetlusdokumendis, ei toonud hageja välja, et ta oleks kokkukutsumise teateid lihtkirjadega saatnud, andes pigem viitega TÕS § 41 lg-le 12 mõista, et tal sellist kohustust ei olnudki. 30. detsembri 2015. a menetlusdokumendi p-s 3.2 tõi hageja välja, et teated on kas saadetud või muul viisil teatavaks tehtud, s.o kaks alternatiivset võimalust. Sama dokumendi p-i 3.3 kohaselt on lihtkirjalikud teated saadetud lisaks teadete avaldamisele kodulehel.
10. Eeltoodust tulenevalt rikkus hageja nii 25. mai 2011. a kordusüldkoosoleku, 15. mai 2012. a kordusüldkoosoleku, 7. mai 2013. a kordusüldkoosoleku kui 5. juuni 2014. a kordusüldkoosoleku kokku kutsumisel põhikirja p 41 ettenähtud üldkoosoleku kokkukutsumise korda, jättes üldkoosolekute kokkukutsumise teated vähemalt kaks nädalat enne koosoleku toimumist kas lihtkirjaga või e-postiga oma liikmetele saatmata.
11. TÕS § 42 kohaselt toob üldkoosoleku kokkukutsumisel põhikirja nõuete oluline rikkumine kaasa üldkoosoleku otsuste tühisuse, kui üldkoosolekul ei osale või ei ole esindatud kõik liikmed ega kõik liikmed, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, otsust heaks ei kiida.
12. Üldkoosolekute kokkukutsumise teadete põhikirjaga ettenähtud korras saatmata jätmine kujutab endast põhikirja nõuete olulist rikkumist. Kokkukutsumise korra kehtestamise eesmärgiks on tagada, et kõigil ühistu liikmetel oleks võimalik soovi korral üldkoosolekutel osaleda ning oma liikmelisusest tulenevaid õiguseid teostada. Liikmelisusest tulenevate õiguste realiseerimine ei ole võimalik, kui ühistu liikmed üldkoosolekute toimumisest teada ei saa. Asjaolu, et teated üldkoosolekute toimumise kohta on edastatud muul viisil kui põhikirjas ette nähtud, nt kodulehe või teadetetahvli vahendusel, ei muuda põhikirjas sätestatud kokkukutsumise viisi järgimata jätmist väheoluliseks rikkumiseks. Ühistu liikmetel on õiguspärane ootus, et ühistu järgib oma enda põhikirja ning teavitab neid üldkoosolekute toimumisest selles ettenähtud korras. Kui ühistu seda ei tee, ei ole üldkoosolekutel osalemise võimalus selle liikmetele tagatud.
13. Lisaks sellele, et hageja ei saatnud oma liikmetele kordusüldkoosolekute kokkukutsumise teateid põhikirjas ettenähtud korras, ei vastanud kordusüldkoosolekute teated ka oma sisu osas põhikirja nõuetele. Vastavalt hageja põhikirja p-le 42 tuleb üldkoosoleku toimumise teates näidata üldkoosoleku läbiviimise aeg, koht ja päevakord, samuti muud koosolekuga seonduvalt tähtsust omavad asjaolud. Ühegi vaidlusaluse kordusüldkoosoleku kokkukutsumise teates ei ole märgitud, et üldkoosolekul hakatakse otsustama liikmetasude suuruse kehtestamist. Asjassepuutuva päevakorrapunktina on kõikidel juhtudel märgitud vastava aasta eelarve arutelu ja selle kinnitamine. Riigikohus

selgitas 13. veebruari 2013. a otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-181-12 (p 14), et selle hindamisel, kas päevakorrapunkt hõlmab mingi otsuse vastuvõtmist, tuleb lähtuda sellest, kuidas mõistlik korteriühistu liige pidi aru saama, millised küsimused selle päevakorrapunkti juures võivad otsustamist vajada. Päevakorrapunkti, mis puudutab eelarve kinnitamist, ei ole mõistlikult arusaadav, et selle raames otsustatakse liikmetasude kehtestamist ühistu liikmetele. Liikmetasude kehtestamise kavatsus koos tasu kavandatava suurusega tulnuks kutsetes märgitud päevakorrapunktides sõnaselgelt ette näha. Päevakorrapunkti ebaselge sõnastamine toob kaasa olukorra, kus hooneühistu liige ei saa teha informeeritud otsustust üldkoosolekul osalemise vajaduse kohta. Seetõttu kujutab märgitud sisuline puudus asjassepuutuvate kordusüldkoosolekute kokkukutsumise teadetes täiendavat põhikirjas ettenähtud kokkukutsumise korra olulist rikkumist.

14. Nähtuvalt hageja esitatud kordusüldkoosolekute osalejate nimekirjadest, ei osalenud ega olnud esindatud ühelgi nimetatud koosolekute kõik hageja liikmed. Ühelgi koosolekul ei osalenud kostja. Pooled ei ole väitnud, et puudunud osalejad oleksid koosolekutel tehtud otsused hiljem heaks kiitnud. Kuivõrd kordusüldkoosolekute kokku kutsumisel rikuti oluliselt põhikirja nõudeid ning üldkoosolekutel ei osalenud ega olnud esindatud kõik ühistu liikmed, ning liikmed, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti ei ole üldkoosolekute otsuseid heaks kiitnud, on vaidlusaluste kordusüldkoosolekute otsused TÜS § 42 alusel tühised. Tsiviilseadustiku üldosa seadus (TsÜS) § 84 lg 1 kohaselt tühisel tehingul ei ole algusest peale õiguslikke tagajärgi. Kuivõrd kordusüldkoosolekute otsused on tühised, ei saa hageja nõuda kostjalt nende täitmist.
15. Isegi kui nimetatud üldkoosolekute otsused ei oleks tühised, ei saaks hageja nende üldkoosolekute poolt vastuvõetud otsuste alusel hagejalt liikemaksude tasumist nõuda. Hageja kordusüldkoosoleku protokollides märgitakse, et otsustatud on vastava aasta osamaksete ja sihtmaksede kinnitamine, kuid ühtegi protokollis ei ole märgitud, millises suuruses osamaksed ja sihtmaksed kinnitati. Üheski protokollis ei ole ühelegi lisale viidatud ega märgitud, et protokollil oleks lisasid. Tabelites on viidatud maksete aluseks olevatele üldkoosolekutele kui juba toimunud üldkoosolekutele ning ükski tabel ei ole allkirjastatud üldkoosoleku protokollija poolt, kuigi kõik üldkoosolekute protokollid on allkirjastatud nii üldkoosoleku juhataja kui protokollija poolt. Hageja esitust ei ole võimalik tuvastada, et esitatud tabelid kuuluksid üldkoosolekute otsuste juurde ning kajastaksid liikmemaksude suuruseid sellisel, kuidas üldkoosolek otsustas liikmemaksud kinnitada. Kuivõrd ka protokollides ei ole märgitud, millises suuruses sihtmaksed kinnitati, ei ole hageja esitust võimalik tuvastada, et üldkoosolekud on kehtestanud liikmemaksud hageja poolt väidetavates määrades.
16. Kuna tulenevalt hooneühistuseaduse (HÜS) § 13 lg 1 saab hooneühistu liikmele panna liikmemaksu tasumise kohustuse hooneühistu üldkoosoleku otsusega, kuid hageja kordusüldkoosolekute otsused on tühised, ning hageja ei ole välja toonud, et kostjal oleks tekkinud liikmemaksu tasumise kohustus 2011 II kvartali kuni 2015 I kvartali eest muu üldkoosoleku otsuse alusel, tuleb asuda seisukohale, et kostjal puudub kohustus tasuda hagejale liikmemaksu 2011 II kvartali kuni 2015 I kvartali eest. Asjaolu, et kostja tasus hagejale 2006. a liikmemaksu, ei seonu kohustuste tunnistamisega, mille täitmist hageja kostjalt käesoleva hagiaga nõuab. Kuna puudub liikmemaksu tasumise kohustus, puudub õigus nõuda ka kohustuse täitmise viivitamise eest viivist.

Apellatsioonkaebus

17. Hageja palub appellatsioonkaebuses maakohtu otsuse tühistada ja uue otsusega hagi rahuldada ning menetluskulud jätta kostja kanda.

18. Hageja kordusüldkoosolekute otsused ei ole tühised. Koosolekute läbiviimisel ja kokkukutsumisel ei ole rikutud seaduses sätestatud korda ning vastuvõetud üldkoosoleku otsused ei riku ühistu võlausaldajate kaitseks või muu avaliku huvi tõttu kehtestatud seaduse sätteid ega ole vastuolus ka headele kommetega.
19. Hageja tegi kõik endast oleneva, et kõik ühistu liikmed oleksid informeeritud koosoleku toimumise ajast ja kohast. Hageja juhatuse liikmed on isiklikult saatnud liikmetele koosoleku kokkukutsumise teated, pannud need läheduses elavatele liikmetele postkasti, vastav teave oli esitatud ka kinnisasja oluliseks osaks oleva garaažiboksi sissepääsu juures oleval teadetetahvilil, lisaks informeeris hageja kõiki oma liikmeid veel kodulehe kaudu. Hageja esitas kohtule kõik vastavad tõendid. Hageja põhikiri ei näe ette, et üldkoosoleku kokkukutsumise teade tuleks saata liikmetele tähitult. Hageja ühistus on 349 boksi ja 239 liiget ning on võimalik, et kõik liikmed ei saa kätte hageja saadetud üldkoosoleku kokkukutsumise teateid või eitavad vastava teate kättesaamist. Isegi juhul, kui kostja tõesti ei ole kätte saanud üldkoosolekute kokkukutsumise teateid, nägi ta vastavat infot ühistu kodulehelt või siis vastava garaažiboksi teadetetahvililt ja pidanuks ise tundma huvi oma vara seisukorra kohta ning sellega seonduvate kohustuste kohta. Kohus ei küsinud menetluse käigus kordagi, miks kostja ei ole huvi tundnud oma varaga seotud kohustustega seonduvast või mis kostja on ette võtnud, et välja uurida liikmemaksu suurus. Vastavalt HÜS § 13 lg 1-le on hooneühistu liige kohustatud üldkoosoleku otsuse kohaselt tasuma ühiskasutuses olevate kinnisasja osade korrashoiu ja valitsemisega seotud kulutused vastavalt liikmemaksumäärale.
20. Kohtulahendis puudub selgitus edasikaebamise korra kohta. Edasikaebamise korda tuleb selgitada ka nendes maakohtu otsustes, milliste puhul edasikaebamise luba ei anta, sest edasikaebamine ei ole ka välistatud TsMS § 637 lg-s 2¹ sätestatud alustel.
21. Kuigi hooneühituseadus jõustus 1. jaanuaril 2005. a, on hooneühistute asutamine ja seaduse rakendamine toimunud visalt, mistõttu ei ole ka hooneühistu asjades piisavalt kohtupraktikat, tihti kasutatakse analoogia korras korteriühistute kohta sätestatud. Riigikohtu praktika on hooneühistute asjades vähene ning pigem on lahendamist leidnud vaidlused tulundusühistutega, mille eesmärk on kasumi teenimine, mitte liikmete ühiste huvide edendamine nt ühise kinnisasja majandamisel. Maakohus oleks pidanud sellest tulenevalt menetlema antud asja üldmenetluse korras. Riigikohus leidis 17. juuni 2011. a kohtumääruses tsiviilasjas nr 3-2-1-49-11, et lihtmenetluse asjades, kus on tegemist materiaalõiguse normide kohaldamisega sellises valdkonnas, kus Riigikohtu praktika puudub, oleks maakohtul otstarbekas anda luba edasikaebamiseks ja ringkonnakohtul oleks otstarbekas võtta apellatsioonkaebus menetlusse ka siis, kui maakohus ei ole edasikaebamiseks luba andnud.
22. Kohtule esitatud ühistu liikmete poolt allkirjastatud dokumendi näol oli tegemist dokumentaalse tõendiga TsMS § 272 lg 1 mõttes ning kohus rikkus menetluseadust, kui ei võtnud antud tõendit asja juurde ning ei arvestanud sellega, lisaks oli tegemist lihtmenetlusega, kus kohus võib tunnustada tõendina ka seaduses sätestamata tõendusvahendeid. Tõendite valikuline hindamine ei ole kooskõlas lihtmenetluse põhimõttega.
23. Maakohus ei täitnud oma kohustust välja selgitada kõik tähtsust omavad asjaolud ja keeldus põhjusega kõiki hageja esitatud tõendeid vastu võtmast. Maakohtu otsusest ei nähtu üheselt, milline üldkoololeku kokkukutsumise korra rikkumine tõi kaasa vastavate otsuste tühisuse (TÜS § 52¹ lg 1 p 3), millistele konkreetsetele tõenditele kohus antud järeldust tehes tugineb.
24. Kostja ei tõendanud ühegi tõendiga, et hageja oleks rikkunud üldkoosolekute läbiviimise korda. Hageja esitas maakohtule kõik tõendid selle kohta, millal koosolekud toimusid, kas tegemist oli esmakordse või korduva koosolekuga, kui palju liikmeid osales, milline

oli päevakord ning millised olid hääletustulemused. Kostja ei tõendanud maakohtus oma vastuväiteid ega esitanud ka tõendeid, mis oleksid hageja tõendid kahtluse alla seadnud. Kostja väide, et asjas ei ole tõendatud, et teda teavitati üldkoosoleku otsusest, ei ole asjakohane. Asjas ei vaielda selle üle, et kostja osales isiklikult vähemalt ühel üldkoosolekul ja et teda oli enne kohtusse pöördumist nõudest teavitatud.

25. Hageja kanti registrisse 21. juulil 1998. a, iga-aastaselt on otsustatud liikmete majanduskulude kandmise osakaal, st hooneühistu seaduse mõttes liikmemaksu suurus ning ühistu liikmed on ka vastavast ajaolust olnud teadlikud, ühistu on vastava info alati ka välja pannud Järveotsa tee 14 garaažihoone teadetetahvlile. Ükski liige ei ole kunagi esitanud vastuväidet, et üldkoosoleku kokkukutsumise teade on eksitav või temale mittearusaadav või üldkoosolekul on otsustatud küsimusi, mida päevakorras ei ole.
26. Hageja esitas kohtule koos üldkoosolekute protokollidega ka vastavate protokollide lisad, milleks on nii üldkoosolekul osalenud liikmete nimekirjad kui ka HÜ Järveotsa tee 14 maksete määrad ja tasumise tähtajad, milles on näidatud hooneühistu liikmete liikmemaksude suurused kvartaalselt. Üldkoosoleku protokollist nähtub, et p-s 5 on üldkoosolek kinnitanud osamaksud ja sihtmaksud (liikmemaksu TÕS § 13 mõttes). Vastav viide sisaldub ka tabelis (HÜ Järveotsa tee 14 maksete määrad ja tasumise tähtajad), kus on selge ja arusaadav viide selle kohta, et need maksud on kinnitatud vastava üldkoosoleku otsusega. Seega on üheselt arusaadav, et antud tabel on üldkoosoleku otsuse lisa, protokollija allkirja puudumine ei kinnita seda, et nimetatud tabelid ei kuuluks üldkoosoleku protokollide juurde ja oleks põhjust kahelda nende ehtsuses. Nimetatud lisadele on alla kirjutanud juhatuse liige. Hageja esitatud üldkoosolekute protokollid vastavad TÕS § 51 toodud nõuetele, üldkoosoleku otsuse protokollis osas ei ole ka erinõudeid esitatud hageja põhikirjas.

Vastus apellatsioonkaebusele

27. Kostja palub jätta apellatsioonkaebuse rahuldamata ja maakohtu otsuse muutmata.

Ringkonnakohtu seisukoht

28. Ringkonnakohus, tutvunud tsiviilasja materjaliga, leiab, et maakohtu otsus on seaduslik ja põhjendatud ning apellatsioonkaebuse väited ei anna alust selle tühistamiseks. Vastavalt TsMS § 657 lg 1 p-le 1 tuleb kohtuotsus jätta muutmata ja apellatsioonkaebus rahuldamata. Kolleegiumi hinnangul on maakohus õigesti leidnud, et hageja poolt esiletoodud asjaolud ei anna alust hagi rahuldamiseks.
29. Apellatsioonkaebuses on hageja korranud esimese astme kohtus esitatud seisukohti. Maakohus on käsitlenud esitatud nõude maksmapandavuse eeldusi ning selgitanud nõutava põhjalikkusega, miks hageja ei saa kostjalt liikmemaksu tasumist nõuda. Kaebuses viidatud materiaalsooiguse ebaõiget kohaldamist või menetlusnormide rikkumist ringkonnakohus maakohtu lahendi põhjal ei tuvastanud. Maakohus on hagi esiletoodud asjaolusid seostanud õigete materiaalsooigusnormidega ning andnud esitatud tõendite seadusekohase hinnangu.
30. Vastuseks apellatsioonkaebusele märgib kolleegium, et tulenevalt hooneühistuseaduse (HÜS) § 13 lg 1 saab hooneühistu liikmele panna liikmemaksu tasumise kohustuse hooneühistu üldkoosoleku otsusega. Seega on maakohus õigesti leidnud, et asja lahendamiseks on oluline tuvastada, kas nõude aluseks olevad üldkoosoleku otsused on kehtivad.
31. Kolleegium jagab maakohtu seisukohta, et hageja üldkoosoleku kokkukutsumise korra üle otsustamisel tuleb lähtuda hageja põhikirja p-st 41, mille järgi tuleb üldkoosoleku kokkukutsumise teade saata hageja liikmetele lihtkirjaga või liikme nõusolekul e-postiga. Tõendeid selle kohta, et üldkoosolekud, millel liikmemaksud väidetavalt

kehtestati, oleks kokku kutsutud põhikirja p-s 41 ettenähtud korda järgides, kohtule esitatud ei ole. Õige on maakohtu hinnang, et hageja esitatud 10 hooneühistu liikme poolt allkirjastatud kiri ei tõenda, et hageja saatis oma liikmetele üldkoosolekute kokkukutsumise teated lihtkirjaga või e-postiga, kuna kirjas ei ole märgitud teadete saatmise viisi. Samuti ei saa asjaolust, et kirjale on alla kirjutatud 10 hageja liiget, teha järeldust, et vastavalt põhikirjale kutsuti koosolekutele ka teised hageja liikmed, sh kostja. Ringkonnakohus nõustub maakohtuga ka sellest, et väljavõte hageja kodulehelt, konto väljavõte ega foto teadetetahvlist ei tõenda samuti seda, et hageja järgis üldkoosoleku kokkukutsumise korda, kuna kodulehe väljavõttest ega fotost ei nähtu ühegi üldkoosoleku toimumise teadet. Üldkoosolekute kokkukutsumise teadete põhikirjaga ettenähtud korras saatmata jätmise kujutab endast põhikirja nõuete olulist rikkumist, kuna liikmelisusest tulenevate õiguste realiseerimine ei ole üldkoosolekute toimumisest mitteteadmise korral võimalik. Ringkonnakohus on maakohtuga ühte meelt ka sellest, isegi juhul kui üldkoosolekute kokkukutsumise korra rikkumine kõrvale jätta, ei vasta kordusüldkoosolekute teated ka oma sisu osas põhikirja p-i 42 nõuetele, kuna ühegi vaidlusaluse kordusüldkoosoleku kokkukutsumise teates ei ole märgitud, et üldkoosolekul plaanitakse otsustada liikmetasude suuruse kehtestamist.

32. Kuivõrd kordusüldkoosolekute kokku kutsumisel rikuti oluliselt põhikirja nõudeid ning üldkoosolekutel ei osalenud ega olnud esindatud kõik ühistu liikmed, ning liikmed, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, ei ole üldkoosolekute otsuseid heaks kiitnud, on vaidlusaluste kordusüldkoosolekute otsused TUS § 42 alusel tühised ning hageja ei saa TsÜS § 84 lg 1 kohaselt nõuda kostjalt tühiste otsuste täitmist.
33. Samuti on õige maakohtu käsitus, et ka juhul, kui kõnealused üldkoosolekute otsused ei oleks tühised, ei saaks hageja nende üldkoosolekute poolt vastuvõetud otsuste alusel liikemaksude tasumist nõuda. Maakohus on õigesti tähendanud, et kohtule esitatud protokollides ei ole märgitud, millises suuruses sihtmaksed kinnitati ja seepärast ei ole võimalik tuvastada, et üldkoosolekud on kehtestanud liikmemaksud hageja poolt väidetud määrades.
34. Eeltoodu põhjal ei ole ringkonnakohtul alust kohaldada materiaalõigust teisiti, anda tõenditele teistsugust hinnangut ega asuda maakohtu järeldustega võrreldes erinevale seisukohale. Kuna esimese astme kohus on kõigile hageja seisukohtadele piisava selgusega vastanud ning ringkonnakohus nõustub esimese astme kohtu otsusega täies ulatuses, ei pea kolleegium TsMS § 654 lg-st 6 juhindudes vajalikuks maakohtu otsuse põhjendusi pikemalt korrata.
35. Kuivõrd maakohtu otsus jääb muutmata, ei ole alust muuta ka maakohtu poolt määratud menetluskulude jaotust. Apellatsioonkaebuse rahuldamata jätmisel jäävad ringkonnakohtus kantud menetluskulud TsMS § 171 lg 1 alusel hageja kanda. Kostja kinnitas 15. detsembril 2016. a toimunud kohtuistungil, et ta ei kandnud menetluses hüvitamisele kuuluvaid menetluskulusid, ja seepärast puudub ringkonnakohtul alus menetluskulusid rahaliselt kindlaks määrata.

(allkirjastatud digitaalselt) *(allkirjastatud digitaalselt)* *(allkirjastatud digitaalselt)*
Iko Nõmm Reet Allikvere Margo Klaar