



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Harju Maakohus
Kohtukoosseis	Kohtunik Tiiu Hiiuväin
Otsuse tegemise aeg ja koht	18.detsembar 2017, Tallinnas, Kentmanni Kohtumaja
Tsiviilasja number	2-17-11769
Tsiviilasi	<i>HÜ Järveotsa tee 14 hagi XXXi vastu võlgnevuse väljamõistmiseks</i>
Tsiviilasja hind	1371,83 eurot
Menetlusosalised ja nende esindajad	Hageja: Hooneühistu Järveotsa tee 14 (registrikood 80043963, Järveotsa tee 14, 13520 Tallinn) Hageja lepinguline esindaja: vandeadvokaat Raini Nõu (e-post raini@lawoja.com) Kostja: XXX (isikukood XXX, elukoht XXX; e-post XXX)
Asja läbivaatamine	Lihtmenetluses

Resolutsioon

- 1. Jätta HÜ Järveotsa tee 14 hagi XXXi vastu võlgnevuse väljamõistmiseks rahuldamata.*
- 2. Jätta menetluskulud hageja kanda.*
- 3. Jätta kostja XXXi menetluskulude rahaline suurus kindlaks määramata.*
- 4. Kohtuotsusele võib esitada Tallinna Ringkonnakohtule apellatsioonkaebuse 30 päeva jooksul otsuse kättetoimetamisest. Kaebus võidakse lahendada kirjalikus menetluses, kui kaebuses ei taotleta selle lahendamist istungil.*

Vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 187 lg 6 peab menetlusabi taotlemise korral menetlusabi taotleja seaduses sätestatud tähtaja järgimiseks tegema tähtaja kestel ka menetlustoimingu, mille tegemiseks ta menetlusabi taotleb, eelkõige esitama kaebuse.

Hagi aluseks olevad asjaolud ja hageja nõue

Kostja on hageja liige, mis on tuvastatud Harju Maakohtu 29.01.2016 otsusega tsiviilasjas nr 2-15-8574. Hooneühistu liige on kohustatud HÜS § -s 13 määratud ulatuses tasuma liikmemaksu ning üldkoosoleku otsuse kohaselt ühiskasutuses olevate kinnisasja osade korrashoiu ja valitsemisega seotud kulutused vastavalt liikmemaksumäärale. Kuna kohus jättis tsiviilasjas nr 2-15-8574 hageja nõude kostja mitme aasta liikmemaksu väljamõistmiseks rahuldamata kostja

liikmete 25.05.2011, 15.05.2012, 07.05.2013 ja 05.06.2014 üldkoosolekute otsuste tühisuse tõttu, kutsus hageja juhatus kokku uue liikmete üldkoosoleku, mis kinnitas uuesti ühistu liikmemaksud alates 2012. Üldkoosolek kutsuti kokku 25.aprilliks 2017. Üldkoosoleku päevakord kajastus üldkoosoleku teates. Päevakorra p 21 oli „aastate 2012-2016 liikmete liikemaksude uuesti kinnitamise tutvustamine, selle uuesti arutamine ning uuesti kinnitamise otsustamine, ja 2017.a kohta liikme liikmemaksu tutvustamine, selle arutamine ja selle kinnitamise otsustamine.“

Koosolek nurjus kvoorumi puudumise tõttu. Korduskoosolek otsustati pidada 25.05.2017 samasuguse päevakorraga kui esmane üldkoosolek. Päevakorra p 21 oli: „aastate 2012-2016 liikmete liikemaksude uuesti kinnitamise tutvustamine, selle uuesti arutamine ning uuesti kinnitamise otsustamine, ja 2017.a kohta liikme liikmemaksu tutvustamine, selle arutamine ja selle kinnitamise otsustamine.“

Korduskoosolek võttis päevakorra p-s 21 ühehäälselt vastu otsuse „kinnitada uuesti hageja aastate 2012-2016 liikmete liikmemaksud ja 2017.a liikmemaks esitatud kujul“, viidati protokollile lisale 20. Protokolli lisast 20 nähtub, et boksidega 1-190 (kostja nr on 158) pidi 2017 I kvartali liikmemaks 50 eurot olema tasutud 15.veebruariks 2017 ja II kvartali liikmemaks 55 eurot 25.juuniks 2017. Otsustati, et 2012-2016 oli kvartaalne liikmemaks 50 eurot, mille tasumiseks oli tähtaeg 30 päeva otsuse vastuvõtmisest (25.05.2017) arvates. XXX, XXX, XXXja XXX seletuskirjad tõendavad 2017 üldkoosoleku kokkukutsumise teadete hageja liikmetele edastamise viisi.

Hageja taotleb kostjalt välja mõista perioodi 2012.a III kvartali-2017. a II kvartali (k. a) liikmemaksude võlgnevuse 1005 eurot; viivise määras 0,1% 1005 eurolt hagi esitamisest kuni 1005 euro tasumiseni arvestades, et viivis ei ületaks 1005 eurot.

Menetluskulud palub hageja jätta kostja kanda ning märkida, et menetluskuludelt tuleb tasuda viivist VÕS § 113 lg 1 teises lauses ettenähtud ulatuses lahendi jõustumisest kuni täitmiseni.

Kostja vastuväited

Kostja hagi ei tunnista. Tsiviilasja 2-15-8574 Tallinna Ringkonnakohtu 3.04.2017 otsuse järgselt ei ole kostjal tekkinud hageja ees kohustusi.

Hageja poolt 25.05.2017 korraldatud sündmus ei olnud hageja kordusüldkoosolek, seda ei kutsutud kokku põhikirjaga sätestatud viisil. Otsused on tühised, kuna rikuti koosoleku kokkukutsumise korda. Hageja väidetud kordusüldkoosoleku kokkukutsumise teadete panemine ühistu infostendile garaaži väljapääsu juures (hagiavalduse p 9) ei tõenda kutsete edastamist põhikirjas sätestatud viisil. Hagiavalduse p-s 10 kirjeldatu on väärtusetu, sest XXX, tema poja XXX ja XXX kirjeldused käsipostiteenuse osutamisest ei ole käsitletavad tõendina. Juhatuse koosoleku protokollis puudub viide kavatsusele asuda hagejale postiteenust osutama ja üldkoosoleku kutseid käsipostiga edastama.

Kostjale ei ole 25.04.2017 üldkoosoleku kokkukutsumise teadet edastatud lihtkirjaga ega elektrooniliselt. Hagiavaldusele lisatud (lisa 14) fotodel puudub väärtus, kuna kostjale pole teada, kes ja millal postkasti taustal totod tegi.

Hagiavalduse lisa 15 (e-kiri) ei ole käsitletav tõendina, sest sellest ei selgu teate sisu ning aadressaadiks on [XXX](#), mis ei ole ammu kostja kasutuses olev e-posti aadress; kostja on hagejale edastanud e-post aadressi: [XXX](#) juunis 2015 seoses tsiviilasjaga 2-15-8574 ja sellest ajast ei ole hagejal olnud probleeme kostjale teadete edastamisega just sellele aadressile.

Väidetava korduskoosoleku teade saadeti kostjale tähitud kirjaga, eirates põhikirja nõuet lihtkirjaga või e-postiga edastamiseks. Sellega loodi olukord takistuseks teate kättesaamisel, kuna kostja elukoht ei ole Tallinnas. Kostja teadet enne koosolekut kätte ei saanud.

Kostja arvates peaks menetluskulud kandma hageja.

Kohtuotsuse põhjendused

Kohus jätab hagi rahuldamata.

Hageja taotlusel kuulab kohus hageja ära 30.11.2017.

Hooneühistuseaduse (HÜS) § 13 lg 1 järgi on hooneühistu liige kohustatud tasuma üldkoosoleku otsuse kohaselt ühiskasutuses olevate kinnisasja osade korrashoiu ja valitsemisega seotud kulutused vastavalt liikmetasumäärale. Viidatud säte ei reguleeri liikmemaksu tasumist.

Hageja nõuab kostjalt liikmemaksude võlgnevuse väljamõistmist perioodi 2012.a III kvartal-2017.a II kvartal (k. a) eest 1005 euro suuruses ja viivist määras 0,1% päevas põhinõudelt (1005 €) hagi esitamisest kuni põhinõude täitmiseni, kuid mitte rohkem kui 1005 eurot.

Kuivõrd tsiviilasjas 2-15-8574 jättis kohus hageja samasisulise hagi kostja vastu rahuldamata põhjusel, et hageja üldkoosolekute otsused, millistega liikmemaksud kehtestati, on tühised ning isegi kui otsused ei oleks tühised, ei oleks otsuste alusel saanud kostjalt liikmemaksu tasumist nõuda, otsustas hageja 25.05.2015 üldkoosolek (korduskoosolek) liikmemaksude uuesti kinnitamise 2012-2016 liikmemaksude osas ja 2017 osas.

Kostja väitel ei kutsutud nimetatud üldkoosolekut kokku põhikirjas sätestatud viisil – otsused on tühised.

Hageja poolt esitatud 04.04.2017 hageja juhatuse koosoleku erakorraline protokoll nr 5 kajastab käesoleva vaidlusega seonduvalt vaid asjaolu, et juhatus otsustas kokku kutsuda üldkoosoleku. Üldkoosolekute otsuste kehtivuse puhul ei oma nimetatud asjaolu asja lahendamisel tähtsust.

Hageja põhikirja (lk 19-22) p 41 kohaselt saadab juhatus üldkoosoleku toimumise teate kõigile liikmetele vähemalt kaks nädalat ette koosoleku toimumisest. Teade saadetakse lihtkirjaga liikmete nimekirja kantud aadressil. Liikme eelneval kirjalikul nõusolekul võib koosoleku toimumise teate saata tema poolt teatatud e-posti aadressile.

Hagiavalduse p 9 kohaselt pandi koosoleku kokkukutsumise teade (koos päevakorraga) koos dokumentidega tutvumiseks ka ühistu infostendile ühistu asukohas (garaaži väljapääsu juures) 04.05.2017. Muid üldkoosolekust teatamise viise hagiavalduses ei ole kajastatud. Hagiavalduse p-s 8 on kirjas viide põhikirja p-le 41 ja selles sätestatud. Puudub aga hagiavalduses ja kirje selle kohta, et üldkoosolekust oleks teatatud põhikirja p-s 41 ettenähtud viisil/ viisidel (lihtkirjaga ja kostja poolt teatatud e- aadressile).

XXX 04.08.2017 seletuskirja (lk 30) kohaselt saadeti kostjale üldkoosoleku kokkukutsumise teade tähtitud kirjaga ja pandi juhatuse esimehe XXX poolt kostja postkasti. Sellisel viisil üldkoosolekust teatamist aga hageja põhikiri ette ei näe.

Hageja poolt esitatud postisaadetiste väljastusteadetest (lk 37, lk 46-47) saab välja lugeda, et kostja sai saadetised kätte 26.05.2017 ja 22.06.2016 – seega pärast 25.05.2017 üldkoosoleku toimumist. Nimetatud väljastusteaded ei tõenda kostja poolt üldkoosoleku kokkukutsumise teate kättesaamist enne üldkoosoleku toimumist.

Vaidluse lahendamisel ei oma tähtsust 25.05.2017 üldkoosolekul vastuvõetud põhikiri, kuivõrd hagi aluseks olevad asjaolud tekkisid enne 25.05.2017.

Kostja väitel on 25.05.2017 üldkoosolekul vastuvõetud otsused tühised kuivõrd üldkoosolekust ei teatatud põhikirjas ettenähtud viisil – lihtkirjaga ega kostja poolt teatatud e-posti aadressile. Tähtitult saadetud teadet kostja kätte ei saanud Tallinnas mitteelamise tõttu.

Kohus nõustubv kostjaga sellest, et hageja 25.05.2017 üldkoosolekul vastuvõetud otsused on tühised, kuna koosoleku kokkukutsumisel rikkuti kokkukutsumise korda. Kostjale ei teatatud ette üldkoosoleku toimumisest hageja põhikirjas sätestatud viisil ehk lihtkirjaga või kostja poolt teatatud e-posti aadressile.

Kohus nõustub kostjaga sellest, et postkastide pildistamisest ei nähtu üldkoosoleku kokkukutsumise teate edastamine kostjale põhikirjas ettenähtud viisil. E_kirjadest (lk 35, 44) nähtuvalt on hageja edastanud kostjale üldkoosoleku teate e-posti aadressile [XXX](#). Kostja väitel on ta teatanud hagejale oma e-posti aadressina [XXX](#) juba tsiviilasja nr 2-15-8574 arutamise ajal. Nimetatud asja kohtuotsuses (lk 8) on kostja e-posti aadressiks märgitud ([XXX](#)).

XXX 26.07.2017 seletuskiri (lk 38) ja XXX 26.07.2017 seletuskiri (lk 40) ei tõenda kostjale üldkoosoleku kokkukutsumise teate edastamist ettenähtud viisil. Seletuskirjade kohaselt

toimetasid XXX ja XXX teated hageja liikmetele käsipostiga. Seletuskirjadest ei ilmne, kuidas täpselt toimetamine toimus, nt kas postkasti panemisega või liikmetele kätteandmisega. Hageja põhikiri ei näe ette kumbagi nimetatud üldkoosoleku teate kättetoimetamise viisi. Põhikirjakohast üldkoosoleku teadete kättetoimetamist ei tõenda ka XXX 01.08.2017 seletuskiri (lk 42).

Puudub alus hagi rahuldamiseks. Tõendatud ei ole HÜS § 13 lg-s 1 sätestatud üldkoosoleku otsuse olemasolu.

Tsiviilasja hind on 1371,83 eurot.

TsMS § 162 lg 1 alusel jätab kohus menetluskulud hageja kanda.

Kostja menetluskulude nimekirja kohtu määratud tähtajaks ei esitanud, kostjal puuduvad menetluskulud, mille rahalise suuruse saaks kindlaks määrata toimiku alusel. Kohus jätab kostja menetluskulude rahalise suuruse kindlaks määramata.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kohtunik

Kohtuotsuse põhjendusi muudetud Tallinna Ringkonnakohtu 14.09.2018 otsusega.