



LINDEBERG
ADVOKAADIBÜROO

Korteriühistu efektiivne võlamenetlus

Karin Ploom
Advokaadibüroo LINDEBERG
Vandeadvokaat

05.06.2021

www.lindeberg.legal



- Kontorid Tallinnas, Tartus ja Pärnus.
- Pakume õigusabiteenuseid kõigis peamistes valdkondades: kohtuvaidlused ning äri-, lepingu-, töö-, pankroti-, maksu-, keskkonna-, riigihanke-, ehitus-, planeerimis-, meditsiini-, haldus-, kindlustus-, konkurentsi-, (rahvusvaheline) kaubandus-, väärtpäber-, pärimis- ja perekonnaõigus ning kaitse kriminaal- ja väärteoasjades..

Menetlus kohtus

- Tsiviilkohtumenetlus
 - Hagiasjad (nt korteri sundvõõrandamise nõue)
 - Hagita asjad (nt tavaline korteriühistu võlanõue majanduskulude võlgnevuse sissenõudmiseks)
- Maksekäsu kiirmenetlus

Majandamiskulude võlgnevuse sissenõudmine

- Avaldus kinnisvara asukohajärgsesse maakohtusse või maksekäsu kiirmenetluse avaldus Pärnu Maakohtusse
- Nõude alus korteriomandi- ja korteriühistuseadus (edaspidi KrtS) § 40
- Lisaks põhinõudele on õigus nõuda viivist (KrtS § 42) seadusjärgses määras 8% aastas
- Tõendamine
- Korteriomanikule esitatud majandamiskulude arved
- Kui korteril on mitu kaasomanikku, siis vastutavad nad majandamiskulude tasumise eest **solidaarselt** (KrtS § 15 lg 2).

Majandamiskulude võlgnevuse sissenõudmine

- **VÕS § 88**
- Kui võlgnik ega võlausaldaja ei ole määranud, millise kohustuse täitmiseks raha, esemed või teenus arvestatakse, loetakse täidetuks:
 - 1) esimeses järjekorras esimesena sissenõutavaks muutunud kohustus;
 - 2) teises järjekorras võlausaldaja jaoks kõige vähem tagatud kohustus;
 - 3) kolmandas järjekorras võlgnikule kõige koormavam kohustus;
 - 4) neljandas järjekorras varem tekkinud kohustus.
- Kui võlgnik peab lisaks rahalisele põhikohustusele tasuma kulutusi ja intressi, loetakse, et täitmine on toimunud esmalt **kulutuste**, seejärel juba sissenõutavaks muutunud **intressi** ning lõpuks **põhikohustuse** katteks.
- Võlgnik ei või võlausaldaja nõusolekuta määrata kohustuse täitmiseks käesoleva eeltoodust erinevat järjekorda.

Majandamiskulude võlgnevuse sissenõudmine

- **NB! VÕS § 88 tuleb arvestada KÜ raamatupidamises korrektselt.**
- Kui KÜ esitab korteriomanikule kommunaalkulude arvel ka saldoteatise, siis sellega KÜ määrab, kuidas on laekumisi arvestatud. Kui KÜ vähendab põhinõuet, mitte viivist, siis ei saa KÜ üldjuhul hiljem (nt kohtuvaidluses) enda arvestust muuta.
- Kui KÜ ei arvesta korrektselt VÕS §-ga 88, võib põhinõue aeguda. Aga kui VÕS § 88 korrektselt arvestada, siis **annab see KÜ-le ajapikendust ja põhinõue ei aegu nii kiiresti.**

Majandamiskulude võlgnevuse sissenõudmine

- Riigikohtu lahend tsiviilasjas nr 3-2-1-76-04:

*„Kollegium leiab, et ringkonnakohus on rikkunud ka TsMS § 230 lg-t 1, jagades valesti tõendamiskoormise, leides, et kostjad peavad tõendama seda, et neile esitatud **arved ei ole koostatud õigesti**. See rikkumine tingib ringkonnakohtu otsuse tervikuna tühistamise. TsMS § 230 lg 1 järgi peab hagimenetluses üldjuhul kumbki pool tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited. Praeguses asjas tugineb hageja sellele, et kostjad on rikkunud hageja liikmesusest tulenevat kohustust tasuda majandamiskulude eest. Järelikult pidi hageja tõendama, et kostjatel oli kohustus tasuda majandamiskulude eest, samuti kohustuse suuruse“*

- Seega vaidluse korral peab KÜ tõendama:

- 1) KÜ-le tekkinud kogukulu;
- 2) Korteriomaniiku proportsioon kogukulust;
- 3) Korteriomaniikule esitatud arvel kajastatud summa vastavus kogukulu ja korteriomaniiku osa proportsioonile

Majandamiskulude võlgnevuse sissenõudmine

- **Korteriühistu efektiivne võlamenetlus:**
- VÕS § 88 arvestatakse korrektselt
- Raamatupidamisest on selgelt näha, kuidas laekumisi on arvestatud
- KÜ poolt majaelanikele väljastatud arvetel on võlgnevus korrektselt (VÕS § 88 arvestades) arvutatud

- **Korteriühistu ebaefektiivne võlamenetlus:**
- Advokaat saab KÜ-lt hunniku arveid ja konto väljavõtte ning peab ise arvutama, milline on võlgnevus ja viivis → mitu tundi lisatööd advokaadile, mida korrektne raamatupidamine aitaks kokku hoida.
- KÜ poolt majaelanikele väljastatud arvetel ei ole võlgnevus korrektselt (VÕS § 88 arvestades) arvutatud, millega võib KÜ nõue olla osaliselt aegunud.

Korteriomandi sundvõõrandamine

- Nõude alus KrtS § 32 lg 1. Esmalt tuleb nõue esitada korteriomanikule.
- Eeldused:
 - Korteriomanik on vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu
 - Nõude esitamine peab olema otsustatud korteriomanike **häälteenamusega**
- Tõendamine
 - Korteriomanikule esitatud majandamiskulude arved
 - Korteriomanike otsus võõrandamise kohta

Korteriomandi sundvõõrandamine

- **NB! Asjaolud „lukus“ KÜ otsusega!**
- Tallinna Ringkonnakohtu lahend tsiviilasjas nr 2-08-76355, p 11:
Korteriomaniik võib panna toime mitmeid tegusid, mis võivad olla kvalifitseeritavad rikkumistena KOS § 14 lg 2 tähenduses, kuid kui korteriomaniike enamus vastavaid tegusid rikkumistena ei käsitle või **kui korteriomaniike enamus ei võta vastu otsust, mille kohaselt tuleb kindla rikkumise tõttu korteriomand võõrandada, ei saa sellel alusel nõuet esitada**. KOS § 14 annab võõrandamisnõude esitamiseks aluse üksnes siis, kui korteriomaniik paneb toime olulise rikkumise ja kui **korteriomaniike enamus hindab vastavat tegevust rikkumisena**, mille tõttu tuleb võõrandamisnõue esitada. Hageja poolt esitatud üldkoosoleku protokollist, milles kajastub otsus, millega kohustati kostjat korteriomandit võõrandama (vt t lk 4), nähtub selgesti, et võõrandamisnõue esitati üksnes võlgnevuse tõttu. Juhul, kui hageja ei esita maakohtule asja uue läbivaatamise käigus tõendeid selle kohta, et korteriomaniikud on kohustanud kostjat korteriomandit võõrandama ka küttesüsteemi vahetamise takistamise tõttu, ei saa seda väidetavat rikkumist võõrandamisnõude esitamise alusena käsitleda.

Korteriomandi sundvõõrandamine

- KrtS § 33 – Otsuse täitmise nõudmine
 - Võõrandamist otsustab kohus vähemalt 1 korteriomaniku või KÜ ühise hagi alusel, kui korteriomandit ei ole võõrandatud 3 kuu möödumisel nõude esitamisest
 - Tähtaega ei pea järgima, kui korteriomanik on teatanud, et keeldub võõrandamisest
 - Aegumine – 1 aasta

Põhikiri

- Põhikirjaga on võimalik ette näha seadusest erinev majandamiskulude jaotuse alus ja tasumise kord. 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.
- Põhikirjaga on võimalik üldkoosoleku otsuste vastuvõtmiseks näha seaduse sätestatust erinev hälteenamuse nõue.

Praktilisi soovitusi

- Majandamiskulude sissenõudmise puhul tuleb silmas pidada **aegumist** (TsÜS § 154 lg 1). Aegumistähtaeg on kolm aastat ning algab selle kalendriaasta lõppemisest, mil kohustusele vastav nõue muutub sissenõutavaks. NT 2021. a saab majandamiskulusid nõuda alates 01.01.2018.
- Kui korteriomandil on mitu omanikku, tuleb teha siiski ainult üks arve. Kui korteril on näiteks 5 kaasomanikku ja kõik saavad eraldi arve ja kõigil on erinev võlgnevus, siis selline raamatupidamine ja kohtule nõude esitamine on taaskord ebamõistlikult keeruline ja ajamahukas tegevus.
- Arvepidamine tuleb hoida korras (VÕS § 88), et majandamiskulude võlgnevuse sissenõudmisel oleks võimalik kõik vajalikud arved kohtule esitada.

Küsimused?

Tänan!

Karin Ploom
Advokaadibüroo LINDEBERG
vandeadvokaat

T: +372 625 2000

M: +372 52 37 829

E: karin.ploom@lindeberg.legal

Tallinna kontor

Kentmanni 6, Tallinn

II korrus

625 2000

tallinn@lindeberg.legal

Tartu kontor

Ülikooli 2a

III korrus

625 2000

tartu@lindeberg.legal

Pärnu kontor

Akadeemia 1, Pärnu

Forwardspace HUB

625 2000

parnu@lindeberg.legal