

Raamatus kasutatud lühendid ja märgistus

KrtS – korteriomandi- ja korteriühistuseadus;

TsMS – tsiviilkohtumenetluse seadustik;

KorS - korrakaitseadus.



- seaduse säte;



- viide seadusele;



- ülesanne kaavamõtlemiseks;



- Juurarott soovitab, mida tema teeks.

Sissejuhatus

Korteriühistud puutuvad üha rohkem kokku liikmete ja elanikega, kes ei austa ühiselu reegleid, segavad naabreid (sh ei pea lugu öörahust) ja takistavad juhatusel tööülesannete täitmist.

Käesolevas e-raamatus vaatame pisut lähemalt, mida selliste ühistu liikmete ja elanikega ette võtta ning milliseid seadusest tulenevaid võimalusi saab ühistu probleemsetest elanikest vabanemiseks kasutada.

Järgnevatel lehekülgedel tuleb juttu:

- Lärmakas naaber - kuidas edasi?
- Võõrandamisnõude eeldused
- Üldkoosoleku korraldamine ja läbiviimine
- Hagimenetlus kohtus
- Täitemenetlus

Käsitletavate teemade juures ka väikesed ülesanded kaavamõtlemiseks, kus saad tuttavaks (kui pole neid juba mõnel Juridique õigusbüroo koolitusel kohanud) Metsa linn, Metsakutsu tn 2 korteriühistu ja selle elanikega 😊

Lisaks seikleb raamatus ringi Juurarott, kes aitab büroo klientidel paksudest raamatutest ja keerukatest tekstidest paremini „läbi närida” ning jagab soovitusi, kuidas oleks mõistlik probleeme lahendada.

Soovime Sulle põnevat lugemist

Juridique õigusbüroo

Lärmakas naaber - kuidas edasi?

Ilmselt on iga kortermajas elanud inimene kokku puutunud majaanikuga, kes ei pea lugu korteriühistus tavaks saanud käitumisreeglitest, segab teiste naabrite und, korraldab lärmakaid pidusid, arvab, et trepikoda on tema korterisse mittemahtuvate asjade hoiukoht jne.

Olukordi, mis võivad korteriühistus häirivaks muutuda, on väga palju ning neid võiks üles loetlema jäädagi.



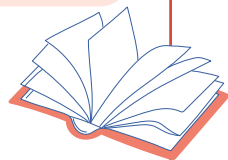
Metsa linn, Metsakutsu tn 2 korteriühistus on 12 korteriomandit ja 18 liiget.

Muidu rahulikus ühistus on viimastel aastatel tekkinud probleemid paari korteriga, mille elanikud ei pea lugu ühistus kehtivast kodukorrast ja häirivad teiste naabrite elu.

Ühe korteri probleemid on tingitud üürnikest, kuid teise omanikul on tõsine alkoholisõltuvus. Mõlemas korteris on sagedased lärmakad peod ning ühistus liigub tihti kahtlast kontingenti.

MÕTLE, mida saaks olukorra lahendamiseks ette võtta ja kas korteriomandi võõrandamise nõue oleks asjakohane lahendus?

Seadusest tulenevalt on iga korteriomani küll kohustatud taluma tavakasutusest tekkivaid mõjusid, mida põhjustavad teised korteriomani, kuid kas lärmakat pidutsemist ja öörahu rikkumist on siiski vajalik lõpmatuseni taluda?



KorS § 56 lg 2 sätestab, et mujal kui avalikus kohas on ajavahemikus kella 22.00-st kuni 6.00-ni, puhkepäevale eelneval ööl kella 00.00-st kuni 7.00-ni, keelatud tekitada kehtvalt või korduvalt teist isikut oluliselt häirivat müra või valgusefekte.



Seadust uurides selgub, et korteriühistus võib öörahu siiski eeldada ja keegi ei pea lärmaka naabri tõttu unetut ööd veetma, kuid mida siis ette võtta?

Juurarott hindaks olukorda ja vajadusel läheks koputaks lärmi-põhjustaja uksele ning paluks veidi vaiksemalt olla.

www.juridique.ee



Juhul, kui lärmaja siiski korrarikkumist jätkab või olukord tundub selline, et pole vast mõistlik ise uurima minna, siis võtaks Juurarott ühendust häirekeskusega ning paluks politseipartullil tulla asja uurima tulla.

Kindlasti ei ole öörahu rikkumine ainuke põhjus, mis kortermaja elanikele häiriv on. Ühed vast kõige teatumad olukorrad on sellised, kus elanik ei pea lugu puhtusest (nt kogub oma korterisse kõike, mis kätte saab või “armastab” kasse üle kõige).

Juurarott soovitab siinkohal esmalt naabriga rääkida ja selgitada viimase eluviis on häiriv ja püüaks olukorda selgitustöö abil lahendada. Alles siis, kui sõbralik vestlus tulemust ei anna ja häirimine jätkub, siis pöörduks ta ühistu juhatuse poole ning paluks abi tekkinud probleemi lahendamisel.



Juuraroti praktika näitab, et vahel on abi ka küsimuse arutamisest korteriomanike üldkoosolekul.



Korter number 10 üürnikeks on Vembu ja Tembu, kes on naabritega kohtudes väga agressiivsed ning kelle puhul naabrid kahtlustavad narkootikumide tarbimist.

Majaelanikud on probleemi lahendamiseks pöördunud korteriühistu juhatuse poole ning juhatuse esimees Mati Karu saatis korteri number 10 omanikele e-kirja, milles palus erakorraliselt üles öelda üürileping, sest korteri üürnikud on tihti trepikojas naabrite suhtes agressiivsed ning naabritel on hirm oma elu ja vara pärast.

MÖTLE, kas Mati Karu teguviis on õiguspärane?

Kui eelkirjeldatu tuleb tuttav ette ja naabriga sel teemal rääkimine (sh teema käsitlemine üldkoosolekul) pole tulemust andnud ning olukord ei ole muutunud, siis võibki olla ainukeseks võimaluseks hakata tõsiselt mõtlema naabri kodust „väljatõstmisele”. Kes ja kuidas saab seda teha selliselt, et pärast endal probleeme ei tuleks?

KrtS § 32 lg 1 sätestab, et kui korteriomanik on korduvalt rikkunud oma kohustusi teise korteriomaniku või korteriühistu suhtes ja kui korteriomanikud ei pea enam võimalikuks tema kuulumist korteriomanike hulka, võivad nad nõuda, et ta oma korteriomandi võõrandab.





Seega on naabri kodust ilma jätmise seaduses kenasti must-valgel kirjas. Lisaks ütleb seadus, et võõrandamisnõuet saab algatada nii teine kaasomanik kui ka korteriühistu.

Seadusandja on kirja pannud ühe päris ilusa nimekirja olukordadest, milliste ilmnemisel võiks nagu koheselt naabri kodu müüki panna. Üheks selliseks võimaluseks on korteriomaniku kohtustuste rikkumine.

Juurarott tuletab siinkohal meelde, et korteriomaniku peamiseks kohustuseks on oma korter korras hoida.



Lisaks tuleb korteriomanikul korteri ja kaasomandi kasutamisel hoiduda tegevusest, mis ületab tavakasutusest tekkivad mõjud ning taluda, et teised ühistu liikmed kasutavad oma kortereid ja kaasomandit. Samuti on korteriomanikul kohustus lubada kasutada talle kuuluvat korterit teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi korrashoiuks.

Eelkirjeldatud kohustused on kirjas ka KrtS'i §-s 31.

Krts § 32 lg 2 kohaselt võib võõrandamisnõude eelkõige esitada, kui korteriomanik:



- 1) on korduvalt jätnud täitmata KrtS §-s 31 sätestatud kohustused;**
- 2) on vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu või**
- 3) häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite teostamist.**

Seaduses on küll kirjas olukorrad, mille puhul võiks korteriomandi võõrandamine kõne alla tulla, kuid praktikas pole see tegelikult üldse nii lihtne.

Juurarott soovib korteriühistul lähtuda siiski konkreetse situatsiooni asjaoludest, hinnata, kas rikkumised on piisavalt toendatud ning kas korteriomandi võõrandamine on siiski õiglane ja proportsionaalne meede olukorra lahendamiseks.



Juurarott soovib enne võõrandamise nõude kasuks otsustamist konsulteerida juristiga.