

Sisukord

Raamatus kasutatud lühendid ja märgistus	2
Sissejuhatus	4
Kas rõdu on minu või meie?	5
Miks rõdul või aknal suitsetamine vaidlusi tekitab?	7
Kus on suitsetamine seadusega keelatud?	9
Millal muutub suits õigusvastaseks häiringuks?	12
Kas naaber peab suitsu taluma?	15
Korteriomanike õigused, kohustused ja hea usu põhimõte	17
Kas korteriühistu saab suitsetamise keelata?	19
Häiringupõhine reegel, täielik keeld ja korteriomanike kokkulepe	21
Mida saab otsustada üldkoosolek?	23
Juhatuse tegevuskava kaebuse korral	26
Kuidas suitsuhäiringut tõendada?	29
Ventilatsioonist tulev suits	32
Suitsetaja käitumine või hoone tehniline puudus?	34
Üürnik, pereliige, külaline ja lühiajaline majutus	36
Kas korteriühistu võib määrata trahvi?	38
Kohtuvälised lahendused	40
Kohtusse pöördumine	42
Kas suitsetamine võib viia korterimandi võõrandamiseni?	45
Kuidas liikuda kaebusest toimiva lahenduseni?	47
Näidisdokumendid	49
Häiringupäeviku täitmise juhend	50
Häiringupäevik	51
Kaebus korteriühistu juhatusele	52
Juhatuse vastus kaebajale	53
Esmane teavitus korteriomanikule	54
Hoiatus korteriomanikule	55
Kokkulepe suitsuhäiringu vähendamiseks	56
Üldkoosoleku päevakorrapunkt ja otsuste näidised.....	57
Mõtlemisülesannete lahendamise kontrollnimekiri	58
Lõpetuseks	63

Sissejuhatus

Suitsetamine kortermaja rõdul või avatud aknal on teema, kus põrkuvad kaks olulist õigust. Ühelt poolt on korteriomanikul õigus kasutada oma kodu, teiselt poolt on naabritel õigus elada ilma häiriva suitsu, ebameeldiva lõhna ja võimaliku terviseriskita.

Naabri sigaret võib põleda vaid mõne minuti, kuid suits võib jääda teise korteri tekstiilidesse, ventilatsiooni ja siseõhku tundideks. Seetõttu ei ole küsimus üksnes erinevates harjumustes või selles, kellele suitsetamine meeldib ja kellele mitte. Kaalul on omandi kasutamise vabadus, kodu puutumatus, tervise kaitse, naabrite talumiskohustus ning korteriühistu ülesanne korraldada ühist elu kõigi elanike õigusi ja huve arvestades.

Raamat aitab mõista, millal muutub suits tavapärasest mõjust lubamatuks häiringuks, millal peab naaber seda taluma, millal saab või peaks korteriühistu sekkuma ning kuidas jõuda kaebusest praktilise ja õiguspärase lahenduseni.

Järgnevatel lehekülgedel tuleb juttu:

- kus on suitsetamine seaduse järgi keelatud;
- millal võib oma rõdul või akna juures suitsetamine hakata naabreid lubamatult häirima;
- millised võimalused on sellises olukorras korteriühistul.

Käsitletavate teemade juures on ka väikesed kaasamõtlemissülesanded. Nende kaudu 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 võiks probleeme lahendada.

Soovime sulle põnevat lugemist!
Juridique õigusbüroo

Kas rõdu on minu või meie?

Rõdu kasutab tavaliselt üks korter, kuid selle õiguslik kuuluvus ei pruugi kattuda igapäevase kasutusega.

Eriomand, kaasomand, faktiline ainukasutus ja erikasutusõigus on erinevad mõisted.

Seadus eristab korteriomandi eriomandi eset ja kaasomandi eset.

Eriomand hõlmab ruumiliselt piiritletud eluruumi ning selle osi, mis saavad olla teistest korteriomanditest eraldiseisvad. Hoone püsimiseks, ohutuseks või ühiseks kasutamiseks vajalikud osad jäävad üldjuhul **kaasomand**isse ka siis, kui need paiknevad ühe korteri vahetus läheduses.

Rõdu puhul on vastus sageli mitmekihiline. Rõduplaat, kandekonstruktsioon, välispiire, fassaadiosa ja vee äravoolusüsteem on tavaliselt kaasomandi osad. Rõdu viimistluskiht või kasutamine võib olla seotud konkreetse korteriga. Kaasomandi osa võib olla ühe korteri **faktilises ainukasutuses** või sellele võib korteriomanike kokkuleppel olla seatud **erikasutusõigus**. Need olukorrad ei ole õiguslikult samad.

Täpne vastus sõltub kinnistusraamatu andmetest, korteriomanike kokkulepetest, hoone plaanidest ja sellest, kas konkreetne osa on hoone säilimiseks või ohutuse tagamiseks vajalik. Seetõttu ei ole õiguslikult korrektne väita, et rõdu on alati täielikult eraomand või alati täielikult ühine. Enamasti on vähemalt rõdu konstruktsioonid kaasomandi osad, kuigi rõdu kasutab peamiselt üks korteriomanik.



KrtS § 4 lg 3 sätestab, et eriomandi esemeks ei ole hoone ja selle osad ega hoone püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed ka siis, kui need asuvad eriomandi esemeks oleva hoone reaalse piires.

Faktiline ainukasutus ega erikasutusõigus ei vabasta korteriomanikku kohustusest arvestada teistega. Rõdu ei tohi kasutada viisil, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud.

Korteriomand on tugev omandiõigus, kuid kortermaja tihedas ruumis kaasnevad sellega seadusest tulenevad talumis- ja hoidumiskohustused.

Rõdu õiguslik staatus on tähtis eelkõige selleks, et otsustada, kes võib kehtestada kasutusreegleid ja millise enamusega.

Kaasomandi tavakasutust võib korteriomanike enamus teatud ulatuses korraldada. Eriomandi või erikasutusõiguse sisuline piiramine nõuab üldjuhul tugevamat õiguslikku alust ning võib eeldada puudutatud korteriomanike kokkulepet.

Enne suitsetamist piiravate reeglite vastuvõtmist vaata üle:

- kinnistusraamatu andmed;
- eriomandi kokkulepe;
- hoone plaan;
- põhikiri.

Ära raja otsust üksnes väitele „rõdu on eraomand“ või „rõdu on ühistu oma“.



Juurarott vaataks enne vaidlusesse laskumist üle kinnistusraamatu andmed, eriomandi kokkuleppe ja hoone plaani, sest rõdu igapäevane kasutaja ei pruugi olla kõigi rõdu konstruktsioonide omanik.



Metsa linn, Metsakutsu tn 2 korteriühistus on 12 korteriomandit ja 17 korteriomanikku. Muidu rahulikus ühistus on tekkinud probleemid suitsetajatega.

Korteri nr 10 ainuomanik Pille Põder suitsetab oma rõdul. Tema korteri kohal korteris nr 12 elav Säde Siil kurdab juhatuse esimehele Mati

Karule, et alumise naabri tubakasuits liigub üles ja seetõttu ei saa ta aknaid avada. Pille Põder vastab juhatuse esimehele, et rõdu kuulub tema korteri juurde, mistõttu võib ta seal teha, mida soovib, ja ühistul ei ole õigust sekkuda.

MÕTLE: milliseid dokumente ja asjaolusid peaks Mati Karu kontrollima, et hinnata, kas rõdu kuulub eriomandisse, kaasomandisse või on tegemist ainukasutuses kaasomandi osaga?