

Mida teha, kui üks korteriomanik terroriseerib teisi majaelanikke?

Eesti Korteriühistute Liidu suveülikoolis küttis kirgi juhtum Saaremaalt, kus üks korteriomanik terroriseerib kõiki teisi ühistu liikmeid. EKÜLi õigusosakonna juhataja **Urmars Mardi** andis nõu, mida sellisel puhul üldse saab ette võtta.

ELAMU

„Küsimus puudutab omaniku korterist väljatõstmist. Oleme algatanud kiirmenetluse üürivõla kättesaamiseks. Hetkel on maksekäsk täitmiseks kohtutäituri käes. Kuna võlanõue ei olevat suur (umbes 1500 eurot), siis korteri realiseerimiseni ei minda. Seda enam, et võlgnikul on hetkel ka töökoht,” nii kõlas kurva ja keerulise juhtumi kirjelduse sissejuhatus.

„Kiirmenetlust üürivõla kättesaamiseks oleme alustanud korduvalt, kuid ikka on keegi leidunud, kes selle enne kohtutäiturini jõudmist tema eest on hüvitanud. Sedakorda aga enam mitte. See inimene on täielik joodik, töökohti ei pea, korteris on kogu sisustus ära lõhutud, kõikjal vedeleb prügi, haiseb, elekter on välja lülitatud,” kirjeldatakse õõvastavat olukorda. „Kuna tegemist on paadunud suisetajaga, kelle suitsukonid ja tikud vedelevad kõikjal ning konisid kustutab ta koguni põrandakattesse, kardavad majaelanikud tulekahju puhkemist. Ilmselt on see juba ka tekkinud, sest rõdul vedeleb tal poolpõlenud madrats,” nii seisab olukorra kirjelduses.

„Paar nädalat tagasi kiskus ta ilmselt deliiriumihoos radiaatorid elutoa seinalt maha ja lahkus ise kodust. Avasime uputuse, kui maja välisseinad juba märgusid. Korteri kõik ujus ja kohutav hais tahtis hinge matta,” läheb jutt veelgi hullemaks.

„Kuna teda ennast polnud mitu päeva nähtud, kartsime, et ta on korteris surnud, sest hais oli kohutav. Kraanid keerati kinni ja uputus peatati, kuid mitu keldriboksi sai tugevaid veekahjustusi, kuna kõnealune korter asub esimesel korrusel. Samalaadne juhtum leidis aset eelmisel suvel,” kõlab kirjeldus.

Tappev hais ja lõhutud torustik

Lisaks magavat juhtumi peasüüdlane purjuspäi pidevalt trepikojas, nii et kaasiniimesed ei pääse oma korteritesse ja lapsed peavad seda nägema. „Oleme väsinud politsei kutsumisest – nad ei tee muud, kui aitavad ta korterisse. Päästeametiga olen rääkinud, nemad saavad ainult suitsuanduri olemasolu kontrollida, kuid kui sisse ei lasta, ei saa nad midagi teha. Ega suitsuanduri paigaldamisest abi olekski, sest ta lõhub selle koheselt maha,” on ühistu nõutu.

„Hetkel ei saa ka meie tema korterisse, et torustikku remontida ja radikaalid seinale tagasi panna. Varsti tuleb alustada kütteperioodiga, kuid seda ei ole lõhutud torustiku tõttu võimalik teha,” öeldakse juhtumi selgituses.

Ühistu liikmed ei oska enda sõnutsi enam kusagilt abi otsida. „Kogu majarahvas kannatab juba aastaid ühe inimese terrori all, kes on ka vägivaldne, kannab nuga vöö vahel ja on kallaletungigi pärast kriminaalhooldaja järelevalve all. Kas on võimalik algatada sundvõõrandamine?” küsivad ühistu liikmed.

Kõige mustem stsenaarium

Eesti Korteriühistute Liidu õigusosakonna juhataja Urmars Mardi sõnul on tegemist väga karmi juhtumiga. „Nagu näha, on kiirmenetlust ka korduvalt alustatud,” rõhutas ta. Mis puudutab aga kohtutäituri väidet, nagu poleks olemasolev majanduskulude võlg 1500 eurot piisav sundvõõrandamise alustamiseks, siis sellega Mardi ei nõustu. „Kui olete kohtutäiturile avaldust esitanud teinud märke, et soovite sissenõude pööramist isiku varale, on kohtutäitur kohustatud vara müüma,” selgitas Mardi.

Siiski peab kohtutäitur Mardi väitel leidma alati kõige nii-öelda pehmema viisi võla sissenõudmiseks. „Vara vöö-

randamine on siinkohal üks raskemaid. Kui aga kõnealusel isikul on töökoht, võib kohtutäitur nõuda ka tööandjalt teatavate summade kinnipidamist isiku töötasult,” selgitas Mardi.

Mardi sõnul võib ühistu taolise juhtumi puhul alati pöörduda ka kohaliku omavalitsuse sotsiaalametnike poole, kes üritavad siis isikuga rääkida. „Sotsiaalametnik võib algatada vajadusel näiteks teovõime piiramise menetluse ehk eestkoste seadmise,” selgitas Mardi.

Antud juhtumi puhul näeb Mardi siiski ainsa võimalusena võõrandamisnõude esitamist kohtusse. „Võõrandamisnõude käigus võib nõuda ka olemasolevate rahaliste kohustuste täitmist,” selgitas Mardi. Tema sõnul on aga juriidiline praktika selline, et võõrandamismenetlust loetakse ikkagi kõige mustemaks stsenaariumiks. „Korteriomandi seaduse paragrahv 14 käsitleb ka võõrandamisnõuet. Kuid enne nõude esitamist peab olema ühistul piisavalt tõendeid: ähvarduskirjad, politsei protokollid jms. Lihtsalt väidetest, et keegi tegi seda või toda, kohtus ei piisa,” hoiatas Mardi.

Vastavasisuline otsus tuleb vastu võtta kas KÜ üldkoosolekul või korteriomanike üldkoosolekul. „Selle otsuse poolt peab hääletama enamik. Oluline on rõhutada, et koosolek on otsustusvõimeline siis, kui isikutele kuulub kaasomandi mõttelisest osast rohkem kui pool,” selgitas ta. „Ehk siis kui kaasomandi mõttelise osa suurus on näiteks 300 m², on koosolek otsustusvõimeline siis, kui isikutele kuulub sellest üle 150 m²,” tõi jurist näite. Seejärel tehakse otsus probleemsele isikule teatavaks ja antakse talle näiteks kolm kuud aega vabatahtlikult korteri müümiseks. „Kui isik seda ei täida, pöördubki KÜ võõrandamismenetluse algatamiseks kohtusse,” selgitas Mardi.