

Tallinna linna
korteriühistu ja korteriomandi
vaidluste lahendamise komisjon



Tänase lepituskomisjoni asutamise eellugu

2020 aprillis moodustati Tallinna Linnavalitsuse korraldusega

Tallinna Ajutine Korterühistukomisjon

KOMISJONI EESMÄRK

- tuvastada korteriomanike ja KÜde vajadus kohtuvälise organi järgi
- korteriühistutes vaidluste lahendamine ja lepitamine
- soovitude andmine linna asutustes korteriühistutega seonduvate menetluste ühtlustamiseks

Statistika

	Alates 2021 aprill	2022
Pöördumiste arv (suulised ja kirjalikud)	47	66
Menetlusse võtmisest keeldunud avalduste arv	5	0
Lahendatud pöördumiste ja avalduste koguarv	47	66

Komisjonile esitatud avaldused

- Kortermaja soklikorrusel on suur niiskustase. KÜ juhatus leiab, et see on korteriomaniku (mitte korteriühistu) probleem. Mida teha?
- Korteriomanikul on tekkinud kahtlus, et KÜ ei kajasta arvetel õigeid kulusid ja ta on palunud juhatusel väljastada raamatupidamise algdokumendid. Juhatus ei vasta.
- Kuidas muuta parkimiskorda? Kes otsustavad (kvoorum?) ja kuidas otsus vormistada?
- KÜ juhatus ei kutsu kokku üldkoosolekuid.
- KÜ juhatus eksib üldkoosolekute kokkukutsumise korra vastu.
- KÜ juhatus otsustab ise remondifondi maksete suuruse (ületab volitusi).

Komisjonile esitatud avaldused

- Naabritevahelised tülid (põhjus valju muusika, suitsetamine rõdul jms).
- Majandamiskulude jaotus ei vasta korteriomaniku kaasomandi suurusele.
- Kulude jaotus ja korteris kaasnevate kahjude likvideerimine olukorras, kui renoveeritakse kaasomandis olevat torustikku.
- Kes kannab rõdu (mis on kaasomandis) remontimisega kaasnevad kulud?
- Kes vastutab rõdule ehitatud varikatuse likvideerimise eest (uus omanik või katuse ehitanud eelmine omanik?)
- Üks korteriomanik kasutab kaasomandi osa iseenda isiklikes huvides. Mida teha?

Komisjonile esitatud avaldused

- Kortermaja kaasomand (välissein) on kahjustatud ja seinast valgub korterisse sadevesi. KÜ juhatus ei reageeri ega vasta ühelegi pöördumisele.
- Korteriomanik palub teha majas kaugkütte kulude osas uus ümberjagamine vastavalt Taltechi teadlaste soovitudele.
- Korteris on teostatud remont, mille raames on kõrvaldatud kandev sein, mille tagajärjel ülemise korteri põrand vajub. Mida teha?
- Kas korteriomanikud saavad vabastada ühte korteriomanikku majandamiskulude maksmisest ja koristamiskohustusest (kui selles on kokku lepitud, et korteriomanikud koristavad ise)?
- Rattamaja rajamine – otsuse tegemiseks vajalik kvoorum?
- Kas eelmise juhatuse poolt kokku kutsutud üldkoosolekul vastuvõetud otsused on kehtivad ka uuele juhatusele?

Tallinna linna ettepanek seadusandjale

Tallinna linn tegi 2022. aastal

Justiitsministeeriumile uue seaduse vastuvõtmise ettepaneku

Tegelikkus realiseerus aga

....1.01.2018 jõustunud korteriomandi- ja korteriühituseaduse
täiendava paragrahvi 63¹

Lepituskomisjon

Tallinna Linnavalitsuse poolt asutatud kohtuväline komisjon, mis lahendab korteriomandi ja korteriühistu vahelisi erimeelsusi vastavalt lepitusmenetluse reeglitele

Komisjoni eesmärk on korteriühistu ja korteriomaniku kohtuväline lepitamine

Valdkonda reguleerivad õigusaktid

- ✓ [Korteriomandi- ja korteriühistuseadus](#) (KrtS) § 63¹
- ✓ [Lepituseadus](#) (LepS) § 19
- ✓ Tallinna Linnavaraameti juhataja 12.12.2023 käskkiri „Tallinna Linnavaraameti korteriühistu ja korteriomandi vaidluste lahendamise komisjoni põhimääruse kinnitamine“

Olulisemad märksõnad

- ✓ lepitusmenetlus on kohtueelne menetlus (TsÜS § 160 lg 4 p 4)
- ✓ komisjon lahendab avaldusi, milles kokkuleppele jõudmine on (vaidluse eset arvestades) eluliselt võimalik ehk siis juhtum sobib oma olemuselt lepitusmenetluseks
- ✓ avaldusest otsuse jõudmise periood kuni 3 kalendrikuud
- ✓ kui pooled ei suuda jõuda lepituskohtumisel kokkuleppele, võib lepitusorgan esitada pooltele lepitusettepaneku, kui see on tema hinnangul konkreetse vaidluse asjaolusid arvestades mõistlik

Olulisemad märksõnad

- ✓ komisjon võib seaduse alusel kohustada korteriühistut lepitusmenetluses osalema (KrtS § 63¹ lg 3)
- ✓ kohustuse eiramise korral on komisjonil õigus teha korteriühistule ettekirjutus (KrtS § 63¹ lg 3)
- ✓ ettekirjutuse mittetäitmise korral võib komisjon rakendada sunniraha asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras. Sunniraha ülemmäär on 1000 eurot
- ✓ komisjon ei mõista õigust (erinevalt kohtust), vaid kinnitab pooltevahelise kokkuleppe

Olulisemad märksõnad

- ✓ kinnitatud kokkulepe on pooltele täitmiseks kohustuslik (LepS § 28 lg 1 esimene lause)
- ✓ kokkuleppe vabatahtlik täitmise tähtaeg on 30 päeva, arvates kokkuleppe ära kirja edastamise päevale järgnevast päevast (LepS § 28 lg 1 teine lause)
- ✓ kinnitatud kokkulepe on täitedokument (LepS § 28 lg 2, TMS § 2 lg 1 p 25)
- ✓ kui pool vabatahtlikult kokkulepet ei täida, siis saab pool esitada kokkuleppe täitmiseks kohtutäiturile

Lepitusmenetluse erisused

- ✓ komisjon ei lahenda rahalisi nõudeid sisaldavaid vaidlusi
- ✓ komisjon võib kaasata lepitamisprotsessi eksperte, tunnistajaid jms isikuid
- ✓ lepitusmenetluse protsess ja läbirääkimised on konfidentsiaalsed
- ✓ lepitajal lasub seadusest tulenev vaikumiskohustus
- ✓ kui pooli ei õnnestu lepitada siis – komisjoni vastav otsus – vaidluse lahendamine
Harju Maakohtus
- ✓ lepitusmenetlus on tasuline
 - 50 eurot (Tallinnas asuvad avaldajad)
 - 150 eurot (väljapoolt Tallinna asuvad avaldajad)

Täna tähelepanu eest!

