




Korterühistute talveakadeemia III


EKÜL koolitus Pärnu 24-25.01.2019
Urmas Mardi ja Margus Saulep



I osa


Praktikas tõusetunud küsimused

- » Milline seadus ikkagi korteriühistu tegevust eriseadusena reguleerib?
- » Kas Korterühistu on mittetulundusühing või?
- » Mul on väike maja (4 korterit) kuidas ma ühistu asutan ja mis saab edasi?
- » Kuni 10 korteriomandiga KÜ erinevus?
- » Korterioomanik keeldub tulemast üldkoosolekule, kas saan rakendada sundi?




Praktikas tõusetunud küsimused

- » Korterioomanike üldkoosolek
- » Põhikiri
- » Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata
- » Hääleõigus üldkoosolekul
- » Uue üldkoosoleku kokkukutsumine
- » Juhatus
- » Juhatuse asendusliikme määramine

 **Osalejate tõusetunud küsimused**

- Üldkoosolekuks võib korteriomaniik lihtkirjaliku volitusega koosolekul tema eest hääletama teise isiku. Aga meil on 2 omanikku kirjutanud KÜ'le volituse, kuhu on kirjutatud "tähtajatu" - kas see volitus kehtib kas või 10 või rohkemgi aastat? Või peab omanik ikkagi iga koosoleku jaoks kirjutama uue volituse?
- Küsimus seoses üldkoosoleku läbiviimisega: kas olen õigesti aru saanud, et kui korteril on mitu omanikku ning üldkoosolekul osaleb ainult üks neist, siis on tal hääleõigus ainult siis, kui tal on ka teiste omanike volikirjad? Kui tal teiste omanike volikirju ei ole, kas ta siis loetakse kvooriumi sisse või mitte?
- Kuidas teostavad ühised omanikud hääleõigust üldkoosolekul? Meil on kahel korteriomandil kaks kaasomanikku, kuidas nad saavad üldkoosolekul hääletada?

 **Osalejate tõusetunud küsimused**

- Hetkel on meil kehtivas põhikirjas "7.7.1.4 korduskoosolek on pädev vastu võtma otsuseid, kui sellel osaleb vähemalt 15 Ühistu liiget. "

Kuid KrtS on "§ 23. Uue üldkoosoleku kokkukutsumine
(1) Kui korteriomaniike üldkoosolek on käesoleva seaduse § 20 lõike 2 järgi otsustusvõimetu, kutsub juhatus sama päevakorraga kokku uue üldkoosoleku, mis on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata. Sellele asjaolule tuleb üldkoosoleku kutses viidata."

Kas kehtib aastaid tagasi kinnitatud põhikirja punkt või tõesti võib uuel koosolekul otsustada ka 1 inimene?


 **Osalejate tõusetunud küsimused**

- » Korteriühistu üldkoosolek võttis kvalifitseeritud häälte enamusega vastu otsuse kortermaja renoveerimiseks. Kuna ühistu arvel polnud renoveerimistaotluse ettevalmistamiseks (tehnilise konsultandi palkamiseks, energiaauditi teostamiseks ja renoveerimisprojekti tellimiseks) piisavalt raha, otsustas üldkoosolek samuti kvalifitseeritud häälte enamusega koguda sihtotstarbeks kolme osamaksena selleks raha. Kõik korterid peale ühe maksid koostatud arvete põhjal raha ära ja nüüd ootame millal saab toetustaotluse sisse anda.
- » **Kas korteriühistul on õigus seda raha 494,12€ kohtu kaudu sisse nõuda?** Keeruliseks teeb asja see, et omanik ei ela korteris sees ja E-kirjadele ei vasta. Samas samale e-posti aadressile saadetud üüriarveid tasub korralikult.

 **Osalejate tõusetunud küsimused**

Kes kaitseb juhatuse esimeest?


- » On üsna levinud jutt, et igas majas leidub „selliseid“, kes räägivad ja mõned ka usuvad, et juhatuse esimehed on ebaausad või koguni sulid. Kui see on nii, siis tuleb Korterühistute liidul mõelda, kuidas kaitsta KÜ juhatuse esimehi ja korrale kutsuda „selliseid“ kes valetavad, laimavad, teisi sulideks nimetavad jne. Hea on nõu anda ja ütelda, et asjaga tuleb minna kohtusse. Aga kui palju see maksab ja tervise kahju peale selle. Korteriomanike õigusi tagab § 45. Kes kaitseb juhatuse esimeest?
- » Vanasti olid olemas „Seltsimehelikud kohtud“. Kas ei võiks EKÜL juures olla näiteks „OmaKohus“, kus selliseid probleeme saaksime lahendada kiiresti ja efektiivselt.
- » Millised on EKÜL mõtted ja ettepanekud selles küsimuses? Kuuldavasti on küsimuse juba üles võtnud endine kohtunik Helve Särğava.

 **II osa**

Kohtupraktika KÜ asjades

1. Tallinna ringkonnakohus 05.09.2018
kohtuotsus 2-16-17812

Kelle pädevusse kuulub Eesti Korterühistute Liitu astumine, rahaliste nõuete puhul ei tohiks õigusabikulu ületada tsiviilasja hinda?

 **Kohtupraktika KÜ asjades**

2. Tallinna Ringkonnakohus 06.07.2018
kohtumäärus 2-18-8523

Kui põhikirjas on säte, et otsuse vastuvõtmise poolt koosolekut kokku kutsumata peavad olema kõik liikmed, kas saab tugineda seadusele, milles on enamuse liikmete nõue?



Kohtupraktika KÜ asjades

3. Tallinna Ringkonnakohus 19.09.2018
kohtuotsus 2-16-14937

Otsuste vaidlustamise menethuses on hea usu põhimõttega kooskõlas kohtuvälise lahenduse otsimine, mitte kohene kohtu poole pöördumine.



Kohtupraktika KÜ asjades

4. Riigikohtu tsiviilkolleegium 16.01.2019
kohtumäärus 2-18-10407.

Tallinna Ringkonnakohus 27.09.2018
kohtumäärus 2-18-13413.


Korduskoosoleku seadusest tulenev regulatsioon suhtes KÜ põhikirjaga, ehk kas lähtuda seadusest või põhikirjast.




Kohtupraktika KÜ asjades

5. Riigikohtu Tsiviilkolleegium
07.11.2018 kohtuotsus 2-17-9986


Korteriühistu liikmel võib hea usu põhimõttest tuleneda kohustus panustada ühistu juhtimisse ja hääletada vajalike otsuste poolt?

 **III osa**
Vaba mikrofon – korteriühistute küsimused ja diskussioon EKÜL juristidele

- » 1. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus on äärmiselt keeruline, tavainimesele arusaamatu, mitmed seaduse sätted soodustavad ühistute nii-öelda ülevõtmist, korteriomanike raha kulutamist, mis võib päädida koguni korteriomandist ilma jäämisega.
- » 2. Eelpool nimetatud seadus on mitmeti tõlgendatav, eriti nendel juhtudel, mil on vajalik otsuse vastuvõtmiseks 50% +1 omanike häältel ning millal on vajalik kõigi omanike nõusolek. On küsitavusi seoses virtuaalsete ühistu üldkoosolekute pidamisega.
- » 3. Pakutavate koolituste kvaliteet on kasin, seadust ei selgitata nõnda, et see oleks lõpuni arusaadav.
- » 4. Tallinna linn toetab koolitustel osalemisi rahaliselt ainult siis, kui ühistu on Korteriühistute Liidu liige ja koolituse korraldab Korteriühistute Liit.
- » 5. Parkimiskohtade järele valitseb linnaosades suur puudus. Samas tihendatakse hoonestut uute majadega ilma täiendavat parkimislahendust pakkumata.

 **III osa**
Vaba mikrofon – korteriühistute küsimused ja diskussioon EKÜL juristidele

- » 6. Linnaplaneerimise Amet ei pea seaduse sätet, et vastata tuleb 30 päeva jooksul, millekski. Suvel saadetud kirjadele pole siiani mingisugust vastust. Tõsine arusaamatus Linnaplaneerimise Ametis seondub majadel olevate erinevate akendega. Amet võiks sellisel juhul anda kasutusteitse vähemalt ajutiselt, et saaks laenu võtta ja kortereid müüa, kui aknad on erinevad.
- » 7. Vaidlused kohtus kestavad liiga kaua ja on korteriomanikele liiga kulukad. Kui korteriomanikud lähevad ühistu juhatuse vastu kohtusse, kannavad nad sisuliselt kahekordselt kulusid, sest KÜ juhatus kasutab ühistu rahasid kulude katteks, mis omakorda on korteriomanikelt kogutud.
- » 8. On tarvis laiendada Tallinna Munitsipaalpolitsei volitusi abistamaks Päästeametit korteriomandite kontrollimisel (kas on suitsuandurid, kas gaasiseadmed on korras, kes kogunevad hooletusse jäetud korteritesse).
- » 9. Riik peaks looma analoogselt töövaidluskomisjonile riiklikult tunnustatud korteriühistute vaidluskomisjoni, mis töötaks kohtueelse organina ja lahendaks vaidluse all olevaid küsimusi. See komisjon ei saa olla lepituskomisjon, vaid seaduse alusel loodud riiklikult tunnustatud komisjon.
- » 10. On ebaõiglane nõuda korteriühistutelt käibemaksu maksmist. Nad tuleks sellest hoopis vabastada.

 **Jõustunud kohtuotsusega tunnustatud nõude aegumine**

- TsÜS § 157.
- (1) Jõustunud kohtuotsusega tunnustatud nõude, samuti kohtulikust kokkuleppest või muust täitedokumendist tuleneva nõude aegumistähtaeg on 10 aastat jõust 05.04.11.
- (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud nõude aegumistähtaeg algab kohtuotsuse jõustumisest või muu täitedokumendi väljaandmisest, kuid mitte enne nõude sissenõutavaks muutumist.



Kohtulahendid internetis

- Riigikohtu lahendid leiata Riigikohtu kodulehe aadressilt
<http://www.nc.ee>
- Maakohtute ja ringkonnakohtute lahendid on arvutivõrgus kättesaadavad aadressilt
<http://www.kohus.ee/1527>



Täna tähelepanu eest ja tule liikmeks!

Urmas Mardi
Eesti Korteriühistuste Liit
Juhatuses liige
6275740, 6275741
ekyl@ekyl.ee
www.ekyl.ee
