



OMANIK ja OMANIK

KÜSIMUS:

Paneelmajas asuv korter kuulus mu tädile. Tädi suri. Peale tädi surma toimus seal veeavarii. Korter on testamendiga määratud mulle, kuid notari juures pole jõudnud veel vormistada. Kas ma olen vastutav alumiste korterite veekahjustuste eest ja pean need hüvitama?

VASTUS:

Kuna vastavalt pärimisseadusele läks pärand Teile üle juba pärandaja surmaga, siis olete ikkagi vastutav kahjude eest. Muidugi juhul, kui te pärandit vastu ei võta, siis ei vastuta te ka nimetatud kahjude eest.

Tutvu pärimisseadusega

<http://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=13093033>

KÜSIMUS:

Kahe korteriga majas elab kaks peret ja oleks vaja teha välisfassaaditöid, mille summa jaguneks võrdselt. Ühel perel on rohkem ressursse remondi tegemiseks ja teisel ei ole isegi laenuvõtmise võimalust. Mida teha?

VASTUS:

Sellist võimalust, et nõuda teiselt kaasomanikult remondi tegemist kahjuks ei ole. Nõuda saab kaasomanikult ainult kaasomandi säilitamiseks tehtavate kulude hüvitamist.

KÜSIMUS:

Üle meie krundi viib sissepääsute kvartali sees paikneva majani. Tee tõttu ei saa me ka krundile aeda ümber ehitada, sest ei saa ju blokeerida teed ära. Teed kasutavad üsna nahhalselt ära ka naabruskonna elanikud, seal läbi käies, prahti loopides.

Millest/kellest peaksin alustama, kelle poole pöörduma, et alustada läbirääkimisi teeservituudi üle?

Mõte on küsida kompensatsiooni, kuna me ei saa kasutada tee tõttu umbes kolmandikku krundist, samuti nõuda, et tee kasutaja võiks maksta kolmandiku maamaksu. Ideid on veelgi, mida küsida. Nt aia ehitamine, tõkkepuu vms paigaldamine, teest teisele poole jääva paarimeetrise haljasala hooldus ja korrashoid.

VASTUS:

Esmalt tuleks välja selgitada, kas see tee on tee ka Teeseaduse mõttes või on üle Teie kinnistu lihtsalt omavoliliselt teisele majale juurdepääs tekitatud.

Kui tegu ei ole teemaaga ning teed kuskil registreeritud ei ole, siis võite juurdepääsu sellele majale üle oma kinnistu sulgeda. Siin muidugi mängib teataval määral ka rolli asjaolu, kas juurdepääsu sellele majale saaks ka kuskilt mujalt korraldada. Mõistlik oleks muidugi eelnevalt ehk teise maja omanikku sellest teavitada. Leian, et kuna servituudi seadmise huvi peaks olema just selle teise maja omanikul, siis peaks ka initsiatiiv sealtpoolt tulema.

2010, veebruar

KÜSIMUS:

Tunnen huvi, millised peaksid olema ahjküttega kortermajas (viis korterit) miinimumtemperatuurid ja nõudmised tühjana seisva korteri temperatuurile talvisel perjoodil. Seal tekkib niiskus, hallitus ja lisaks peavad naabrid nägema lisavaeva oma ruumide kütmisel, kuna siseseinad reeglina on õhemad, kui välisseinad. Olen kuulnud, et isegi paneelmajades on tühjas korteris nõudmised min.15 kraadi.

VASTUS:

Selleks määruseks on ilmselt Vabariigi Valitsuse määrus "Eluruumidele esitatavad nõuded"

<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=846015>.

See ütleb, et: Õhutemperatuur eluruumis peab olema optimaalne, looma inimesele hubase soojatunde ning aitama kaasa tervisliku ja nõuetekohase sisekliima tekkimisele ja püsimisele. Kaugküttevõrgust või hoone katlamajast köetavas eluruumis ei tohi siseõhu temperatuur inimeste pikemaajalisel ruumis viibimisel olla alla 18 °C, lubatav temperatuuri ülempiir tuleb määrata Eestis kasutatavate sisekliima normide alusel.

Aga kuidas tõlgendada: "inimeste pikemaajalisel ruumis viibimisel"?



Välitamaks nii kahjulikku mõju hoone konstruktsioonidele kui naabrikütte tekkimisest tulenevaid konflikte korterite valdajate vahel, oleks soovitatav kehtestada hoone kõigis eluruumides hoitav miinimumtemperatuur (nt 18 °C) kohustuslikuna korteriühistu üldkoosoleku otsusega.

KÜSIMUS:

Ma elan 4-korteriga majas I korrusel. Et vesi ülemisse korterisse jõuaks ja vahelae juures ära ei külmuks, pean ma oma kööki rohkem kütma, kui ma ise vajaksin. Mul on lae alla spetsiaalne luuk tehtud, et soe vahelaeni jõuaks. Seetõttu pole vesi ka kõige külmemate ilmadega ära külmunud, aga ma maksan suuri summasid elektrikütte eest.

Kas tõesti on minu kohustuseks hoolitseda selle eest, et ülemisesse korterisse jõuaks vesi ilma vahelaes külmumata? Minu korteris ta ju ei külmu - see juhtub vahelaes.

Soovitsin ülemise korteri proual lasta oma veetorusse panna väike küttekaabel, aga proua leiab, et see on minu otsene kohustus - hoida tema vesi külmumata...

VASTUS

See ei ole tõesti teie kohustus ja peaksite ikka kuidagi naabriga kokkuleppele saama kulude hüvitamise osas või toru ära soojustada ja remonidkulud pooleks jagada.

KÜSIMUS:

Meil on kaasomanikuga kokkulepe aastast 1969, et ühiskasutusse jäävad kaev ja korsten. Aastal 1994 tehti ruumide ümberjagamine ja uues kokkuleppes on juttu ainult kaevust. Kas ma peaksin muretsema, et korstna kohta kokkulepet pole?

VASTUS

Kindluse mõttes võite teha lisakokkuleppe ka korstna suhtes.

KÜSIMUS:

Uuriksin notariaalse kasutuskorra kohta. Tegemist on kaasomandis oleva maa jagamisega kolme korteriomaniku vahel. Et kui kaasomandis on kolm osapoolt ja sõlmitakse notariaalne kasutuskord, kui kindel see on ja kui palju see kaitseb iga omanikku. Kas on võimalik seda enamusotsusega jälle muuta või ühel osapoolel seda vaidlustada, kui toimub korteri müük ja omanik vahetub?

VASTUS:

Kolmepoolset kokkulepet saab muuta ainult kõigi kolme nõusolekul.

KÜSIMUS:

Elan kortermaja kolmandal korrusel, minu all, esimesel korrusel elab noormees, kes kuulab "tümpsu" nii kõvasti, et kostab minuni. Mida teha? Kui ma käin ütlemas, siis keerab vaiksemaks, aga see on ainult selleks korraks, järgmine päev jätkub kõik samamoodi.

VASTUS:



Kui teie ütlemine ei aita võiksite informeerida korteriühistu esimeest. Võimalus on kutsuda ka politsei, kuid soovitame ikka ilma politseita hakkama saada.

KÜSIMUS

Naabermajal on uus omanik ja ta soovib majale ehitada juurde olemasolevale ehitisele osaliselt mitu ruumi, mis ei muuda maaalust pinda, kuid osa nendest teeb ehitise kõrgemaks ja juurde tulevad ka vaateaknad, mis on suunatud meie poole. Projekteeerija toimetab meile ümberehituseprojekti ja palus meie kinnitust, mida me ei soovi anda täismahus, vaid oleme osaliselt nõus. Kuidas peaks käituma sellisel juhul ja mida näeb EV seadus ette sellistel juhtudel.

VASTUS

Seda keelavaid sätteid ei ole. Asjaõigusseadusega on reguleeritud juhud kui naaberehitus on üle kinniasja piiri, kahjulikud mõjutused- mõjutused, mis kahjustavad oluliselt naaber kinniasja kasutamist, või on vastuolud keskkonnakaitse nõuetega (AÕS § 143), vastavalt järgmisele paragrahvile on õigus nõuda, et naaber ei püstitaks kinniasja, mis põhjustaks kahjustavad mõjusid ja on ka veel säte, kui näiteks kukub naabri õunapuult õun teie maale, on teil õigus sellele õunale, seda siis vastavalt AÕS § 149 lg 3

Aga rohkem keelavaid sätteid ei ole.

Kui on kohalikult omavalitsuselt saadud ehitusluba, siis ei ole mingit vajadust naabri käest allkirja küsida. Mida saab teha, ongi pöörduda kohaliku omavalitsuse poole ja esitada kaebus selle kohta.

KÜSIMUS:

Olen taluomanik, kelle majani viivat erateed kasutab naabermaa omanik. Soovin mulle kuuluvat erateed sulgeda. Millised õiguslikud alused on antud toimingute läbiviimiseks, kui puuduvad kokkulepped teekasutuse osas?

VASTUS

Üldiselt selline sulgemine on üsna keeruline. Teeseadus küll ütleb, et erateed võib kasutada üksnes kinnisasja omaniku loal. Asjaõigusseadus aga sätestab, et Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Seega, kui naabril puudub otsejuurdepääs avalikult kasutatavale teele, siis võib ta seda nõuda üle Teie kinnistu.

KÜSIMUS:

Minu korter sai kannatada ülemise korteri radiaatori lõhkemise tõttu tekkinud veeuputuse tagajärel. Minu korter kindlustatud ei olnud. Kindlustatud oli aga ülemine korter, kust uputus alguse sai. Kindlustuslepingus on sees ka punkt, kus kindlustus korvab ka selle korteri poolt tekitatud kahjud teistele korteritele. Kindlustusest vastati mulle, et nende poolt kindlustatud korter ei olevatki seaduse järgi uputuses süüdi ja nemad minu kahjusid ei hüvita. Kelle poole ma peaksin pöörduma kahjude hüvitamise taotlusega? Kas korteriühistu peaks vastutama radiaatorite korrasoleku eest ja hüvitama sellega seoses tekkinud kahjud? Pärast uputust asja ise uurides sain teada, et majas oli jäetud lahti selle püstaku pealevoolu ventiil, kuna mõni aeg tagasi vahetati selles püstakus radiaatorit ja lekke avastamiseks avati kraanid. Hiljem seda aga ei suletud. Palun selgitage mulle, kelle poole peaksin pöörduma.?

Palun selgitage, milline seaduse paragrahv ütleb seda ,et küttesüsteem on kogu maja elanike kaasomand ja kuulub korteriühistule, et saaksin hüvitustaotluse esitamisel viidata sellele punktile.

VASTUS

Teil oleks mõistlik tellida pädevast ettevõttest ekspertiis kahjude kohta ning hinnang. Kui uputus oli tingitud küttesüsteemi veast, siis peaks kahjud hüvitama korteriühistu, kuna küttesüsteem on kogu maja elanike kaasomand.



Korteriomandi seadus:

<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=13231543>

§ 1. Korteriomandi mõiste

(1) Korteriomand on omand ehitise reaalosa üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalosa kuulub. Reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile asjaõigusseaduse (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509) kinnisomandi sätteid.

(2) Kaasomandi esemeks on käesoleva seaduse tähenduses maatükk ning ehitise osad ja seadmed, mis käesoleva seaduse § 2 lõike 2 järgi ei kuulu ühegi korteriomandi reaalosa hulka ega ole kolmanda isiku omandis.

(3) Korteriomandi esemeks olevaid ehitise reaalosa ja kaasomandi mõttelist osa ei saa teineteisest eraldi võõrandada, koormata ega pärandada.

(4) Korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires.

§ 2. Korteriomandi eseme reaalosa

(1) Korteriomandi eseme reaalosa on piiritletud eluruumid või mitteeluruumid ning nende juurde kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomani õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Korteriomandi eseme reaalosa hulka võib kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa.

(2) Korteriomandi eseme reaalosa ei ole ehitis ja selle osad ega ehitise püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomani ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed, ka siis, kui need asuvad korteriomandi eseme reaalosa piires.

KÜSIMUS

Elan ahjuküttega majas, kus elab veel kolm peret, meist ühel poolel elav omanik hoiab oma korterit tühjana, seal ta ei küta. Tänu sellele on hakanud üks mu maja pool hallitama, tapeet hallitab, voodialused hallitavad, kappides on hallituse lõhn. Kas mul oleks võimalik omaniku või linnavalitsuse poole pöörduda, et see omanik midagi ette võtaks, sest siamaani pole teda see huvitanud.

VASTUS

Loomulikult talitab see omanik seaduse vastaselt ning Teil on õigus nõuda temalt ikkagi heaperemehelikku käitumist. Kui tegu on korteriomanditega, siis reguleerib asja Korteriomandiseaduse §:

§ 11. Korteriomani kohustused

(1) Korteriomani kohustatud:

- 1) hoidma korteriomandi reaalosa korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud;
- 2) taluma mõjusid, mis jäävad käesoleva lõike punktis 1 nimetatud piiridesse;
- 3) võimaldama korteriomandi reaalosa kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Seeläbi tekkinud kahju tuleb omanikule hüvitada.

§ 72. Kaasomandi valdamine ja kasutamine

(5) Kaasomanikul on õigus nõuda teistelt kaasomanikelt, et kaasomandis oleva asja valdamine ja kasutamine toimuks vastavalt kõigi kaasomanike huvidele. Kaasomanikud peavad üksteise suhtes käituma lähtuvalt hea usu põhimõttest, eelkõige hoiduma teiste kaasomanike õiguste kahjustamisest.

KÜSIMUS

Minu krundi piirile on umbes 35 a tagasi ehitatud garaaž. Uus naaberkinnistu omanik ehitas enda krundile aasta tagasi eramu. Detailplaneeringu järgi on paika pandud servituudi sõlmimise vajadus meie kasuks garaažiseina hooldamiseks. Naaber väidab, et temal on servituut olemas, muidu poleks ehitada saanudki. Meiega ei ole ta nõus notari juurde servituuti sõlmima tulema. Mida teha, kuidas selline olukord lahendada?

Eelmisel aastal istutas naaber garaaži seina äärde metsviinapuu. Täna on nende väened roninud meie



garaaži seinale. Taim hoiab seinas niiskust ja kõundab lõpuks seinu. Kuidas sellist pahatahtlikku tegevust peatada, millised oleksid minu õigused taim eemaldada garaaži seinalt?

VASTUS

Servituuti olla ei saa, kuna selleks on vaja ikkagi mõlema poole kohalolekut ja tahteavaldust notari juures. Seaduse järgi on Teil siiski õigus käia naabri kinnistul oma garaažiseina hooldamas, sest Asjaõigusseadus sätestab:

§ 147. Naaberkinnisasja kasutamine

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

Metsviinapuuväetide eemaldamise kohta käib sama seaduse § 149:

§ 149. Üle piiri ulatuvad juured, oksad ja viljad

(1) Kinnisasja omanikul on õigus ära lõigata ja endale võtta naaberkinnisasjalt tema kinnisasjale ulatuvad puude ja põõsaste juured, oksad ja viljad, kui need kahjustavad kinnisasja kasutamist ja naaber ei ole neid hoiatusele vaatamata selleks vajaliku aja jooksul kõrvaldanud.

KÜSIMUS

Minu küsimus puudutab kaasomandi kaotamist. Tegemist on kaasomandis oleva korteriga, millel puudub kasutuskord. Mina ühe omanikuna soovin kaasomandit lõpetada, kuid teiste omanikega on raske kokkuleppele jõuda.

VASTUS

Juhul, kui te mõtlete lõpetamise all seda, et soovite kaasomani ära osta ja ei saa kokkuleppele hinna suhtes, siis pöörduge kohtusse, kutsute kinnisvara hindaja, kes teeb hindamisakti, kui teine pool selle hinnaga pole nõus, võib ta nõuda endapoolset hindamist. Seejärel teeb kohus otsuse: kas kahe hinna keskmisest või palkab ise kolmanda hindaja. See järel määratakse summa, mille peab teine pool kinni maksma, muidugi on võimalus kompromissideks. Kõik see läheb maksma suhteliselt palju, ainuüksi juba hindamisakt on korteri puhul keskmiselt 1000 krooni ning maja puhul 2000 krooni, pluss kohtukulud esialgu hagejal.

Seega kokkuvõtteks soovitus: proovige naabriga ise kokkuleppele saada.

Juhul kui te ei soovi kaasomandit ära osta ja soovite moodustada reaalosad, peate pöörduma kohalikku omavalitsusse ja uurima, kas see on võimalik.

JAANUAR 2010

KÜSIMUS:

Ostsite abikaasaga majaosa majas, kus on kokku 4 majaosa. Tegemist on kahekordse majaga - meie elamegi teisel korrusel pluss pool pööningut oli kohe hinna sees. Kuid see ei ole seest välja ehitatud, kuna on vaja uut katust. Naaber kõrval, kellel on samuti ostetud teine pool pööningust, ei suuda maksta midagi ning kolis oma korterist e. majaosast eelmisel suvel ära. Annab nüüd seda korterit üürile. Alumised naabrid ei taha investeerida uude katusesse, kuna kodukorras on kirjas, et katuse eest vastutavad ülemised majaosade omanikud. Mida teha? Meil juba see planeeritud remont on tegemata juba neljandat aastat naabrite pärast. Müüa oma majaosa pole võimalik, sest sai ostetud buumi ajal ning keegi seda osta ei tahaks selle hinnaga. Millised on alternatiivid?



VASTUS:

Tsiviilseadustiku üldosa seadus sätestab:

§ 72 lg 4

Kaasomanikul on õigus teha asja säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste kaasomanike nõusolekuta, kuid ta võib teistelt kaasomanikelt nõuda asja säilitamiseks vajalike kulutuste hüvitamist võrdeliselt nende osadega.

Seega, kui see katus vajab tõesti remonti, a'la laseb vett läbi, siis võite remondi ära teha ja näitate paberil ära teistele kaasomanikele palju remont läks maksma ning nad peavad kulutused võrdeliselt nende osadega hüvitama. Siin muidugi on nüüd küsimus, kuidas tõlgendada võrdeliselt, kõige täpsema hinna saate muidugi kui vastavate naabrite korterite pindalad jagate maja üldpindalaga ja korrutate summaga, mis läks remondiks.

KÜSIMUS:

Minu küsimus puudutab kaasomandi kaotamist. Tegemist on kaasomandis oleva korteriga, millel puudub kasutuskord. Mina ühe omanikuna soovin kaasomandit lõpetada, kuid teiste omanikega on raske kokkuleppele jõuda.

VASTUS:

Kui te ei saa kokkulepet teise kaasomanikuga, siis pöörduge kohtusse, kutsute kinnisvara hindaja, kes teeb hindamisakti. Kui teine pool selle hinnaga pole nõus, võib ta nõuda endapoolset hindamist. Seejärel teeb kohus otsuse, kas kahe hinna keskmisest või palkab ise kolmanda hindaja. Seejärel määratakse summa, mille peab teine pool kinni maksma, muidugi on võimalus kompromissideks. Kõik see läheb maksma suhteliselt palju, - ainuüksi juba hindamisakt on korteri puhul keskmiselt 1000 krooni ning maja puhul 2000 krooni, pluss kohtukulud esialgu hagejal.

Seega kokkuvõtteks soovitus: proovige naabriga ise kokkuleppele saada.

KÜSIMUS:

Naabermajal on uus omanik ja soovib majale ehitada juurde olemasolevale ehitisele nii, et teeb ehitise kõrgemaks ja akendega, mis on suunatud meie poole. Projekteerija toimetab meile ümberehituseprojekti ja palus meie kinnitust, mida me ei soovi anda täismahus vaid oleme osaliselt nõus. Kuidas peaks käituma sellisel juhul ja mida näeb EV seadus ette sellistel juhtudel.

VASTUS:

Seda keelavaid sätteid ei ole. Asjaõigusseadusega on reguleeritud juhud, kui naaberehitus on üle kinniasja piiri, kahjulikud mõjutused- mõjutused, mis kahjustavad oluliselt naaber kinniasasja kasutamist, või on vastuolud keskkonnakaitse nõuetega (AÕS § 143), vastavalt järgmisele paragrahvile on õigus nõuda, et naaber ei püstitaks kinniasja, mis põhjustaks kahjustavaid mõjusid ja on ka veel säte, kui näiteks kukub naabri õunapuult õun teie maale, on teil õigus sellele õunale, seda siis vastavalt AÕS § 149 lg 3.

Aga rohkem keelavaid sätteid ei ole.

Ehitusseadusest tulenevalt, kui on kohalikul omavalitsuselt saadud ehitusluba, siis ei ole mingit vajadust naabri käest allkirja küsida. Mida saab teha, ongi pöörduda kohaliku omavalitsuse poole ja esitada kaebus selle kohta.

KÜSIMUS

Olen taluomanik, kelle majani viivat erateed kasutab naabrimaa omanik. Soovin mulle kuuluvat erateed sulgeda. Millised õiguslikud alused on antud toimingute läbiviimiseks, kui puuduvad kokkulepped teekasutuse osas.



VASTUS:

Üldiselt selline sulgemine on üsna keeruline. Teeseadus küll ütleb, et erateed võib kasutada üksnes kinnisasja omaniku loal. Asjaõigusseadus aga sätestab, et Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Seega, kui naabril puudub otsejuurdepääs avalikult kasutatavale teele, siis võib ta seda nõuda üle Teie kinnistu.

