

Õueala parkimiskohtade talvine hooldus

LUGEJA KÜSIB: Elame nelja korteriga puumajas, kus on olemas ka õueala. Autot pargib seal kaks kaasomanikku. Meie naabriga oleme pensionärid. Meil pole kojameestja oleme kokku leppinud, et hooviala hooldame kordamööda. Kahjuks on nüüd nii, et just minu nädalad on olnud väga lumerohked. Mul endal autot pole, aga on tekkinud olukord, et ajan lume ära kahe mulle mittekuuluva auto parkimiskohalt. On see õiglane? Autoomanikud leiavad, et hooviala on hoovialaja pole vahet, kuidas keegi seda kasutab. Mida teha ja kellel on õigus?

Vastab notar PRIIDU PÄRNA, Eesti Omanike Keskliidu esimees

Tõenäoliselt on kõigil korteriomanikel võimalik hoovialale parkida, lihtsalt osa pensionäridest omanikke ei vaja seda hetkel. See ei tähenda, et nende korterite omanikud tulevikus ei sooviks õue parkida. Õueala on korteriomanike kaasomandis. Asjaõigusseaduse §72 kohaselt kaasomanikud valdavad ja kasutavad ühist asja kokkuleppel. Kaasomanike häälteenamusega tehtava otsusega võib lahendada küsimusi, mis jäävad ühise asja tavapärase valdamise ja kasutamise piiridesse.

Nelja korteriga puumajas saaks tavapärasest valitsemist korraldada kolme korteri omaniku otsusega. Kirjeldatud olukorra põhjal võib aru saada, et kaasomanike vahel ongi kokkulepe õue korrashoiu reeglite osas, mis tähendab, et seda hooldatakse „külakorras“. Kokkulepet sõlmides pidi ju sellega arvestama, et talvel võib meie laiuskraadil sadada lund. Kui pole kokku lepitud teisiti, siis hõlmab hooviala korrashoiu kohustus ka lumelükkamist.

Siiski ütleb sama seaduse norm, et kaasomanikul on õigus nõuda teistelt kaasomanikelt, et kaasomandis oleva asja valdamine ja kasutamine toimuks kõigi kaasomanike huvidele vastavalt, kaasomanikud peavad üksteise suhtes käituma hea usu põhimõttest lähtudes, eelkõige hoiduma teiste kaasomanike õigusi kahjustamast. Kui lumine periood on pikk, siis tundub mulle, et autot mittekasutava korteri omanik võiks sellest sättest tulenevalt paluda lumelükkamise osas uue, kõigi huve arvestava kokkuleppe sõlmimist või häälteenamusega otsuse tegemist. Oleks õiglane, kui parkimiskohti kasutavad omanikud aitavad erakorralistes oludes oma parkimiskohtadelt lund kõrvaldada.

Eraldi küsimus on maja ees oleva krundiga piirneva kohaliku omavalitsuse kõnnitee hooldamine. Nimelt paneb ehitusseadustik eraomanikule kohustuse talvisel ajal hooldada ka avalikke kõnniteid. Kohalik omavalitsus peaks laekuvast maksutulust oma vara ise korras hoidma ning selline koormis on ajale jalgu jäänud teoorjus, mis loodetavasti ära muudetakse. Seniks peavad kaasomanikud kokku leppima ka selle, kes ja millise graafiku alusel avaliku tee korrashoiu tagab.

"Kui lumineperiood on pikk, siis autot mittekasutava korteri omanik võiks paluda lumelükkamise osas uue, kõigi huve arvestava kokkuleppe sõlmimist."