

Sisujuht

- Sissejuhatus
 - Kas rõdu on minu või meie?
 - Miks rõdul või aknal suitsetamine vaidlusi tekitab?
 - Kus on suitsetamine seadusega keelatud?
 - Millal muutub suits õigusvastaseks häiringuks?
 - Kas naaber peab suitsu taluma?
 - Korterimanike õigused, kohustused ja hea usu põhimõte
 - Milliseid piiranguid võib korteriühistu kehtestada?
 - Juhatuse tegevuskava kaebuse korral
 - Tõendamine ja häiringupäevik
 - Ventilatsioonist tulev suits
 - Suitsetaja käitumine või tehniline puudus?
 - Üürnik, külaline ja lühiajaline majutus
 - Trahv, kahju hüvitamine ja kohtusse pöördumine
 - Kuidas liikuda kaebusest lahenduseni?
 - Näidisdokumendid
 - Lõpetuseks
-

Sissejuhatus

Suitsetamine kortermaja rõdul või avatud aknal on teema, kus põrkuvad kaks olulist õigust. Ühelt poolt on korteriomanikul õigus kasutada oma kodu, teiselt poolt on naabritel õigus elada ilma häiriva suitsu, ebameeldiva lõhna ja võimaliku terviseriskita.

Naabri sigaret võib põleda vaid mõne minuti, kuid suits võib jääda teise korteri tekstiilidesse, ventilatsiooni ja siseõhku tundideks. Seetõttu ei ole küsimus üksnes erinevates harjumustes või selles, kellele suitsetamine meeldib ja kellele mitte. Kaalul on omandi kasutamise vabadus, kodu puutumatus, tervise kaitse, naabrite talumiskohustus ning korteriühistu ülesanne korraldada ühist elu kõigi elanike õigusi ja huve arvestades.

Juuraroti käsiraamat aitab mõista, millal muutub suits tavapärasest mõjust lubamatuks häiringuks, millal peab naaber seda taluma, millal saab või peaks korteriühistu sekkuma ning kuidas jõuda kaebusest praktilise ja õiguspärase lahenduseni.

Järgnevatel lehekülgedel tuleb juttu:

- kus on suitsetamine seaduse järgi keelatud;
- millal võib oma rõdul või akna juures suitsetamine hakata naabreid lubamatult häirima;
- millised võimalused on sellises olukorras korteriühistul.

Käsitletavate teemade juures on ka väikesed ülesanded kaasamõttlemiseks, kus saad tuttavaks (kui pole neid juba mõnel Juridique õigusbüroo koolitusel kohanud) Metsa linn, Metsakutsu tn 2 korteriühistu ja selle elanikega 😊

Lisaks seikleb raamatus ringi Juurarott, kes aitab büroo klientidel paksudest raamatutest ja keerukatest tekstidest paremini „läbi närida” ning jagab soovitusi, kuidas oleks mõistlik probleeme lahendada.

Soovime Sulle põnevat lugemist

Juridique õigusbüroo

www.juridique.ee



Kas rõdu on minu või meie?

Rõdu kasutab tavaliselt üks korter, kuid selle õiguslik kuuluvus ei pruugi kattuda igapäevase kasutustundega ning eriomand ja kaasomand ei ole sama mis „minu kasutada“ ja „kõigi kasutada“.

Seadus eristab korteriomandi eriomandi eset ja kaasomandi eset. **Eriomand** hõlmab ruumiliselt piiritletud eluruumi ning seda, mis saab olla teistest korteriomanditest eraldiseisev.



Hoone püsimiseks, ohutuseks või ühiseks kasutamiseks vajalikud osad jäävad üldjuhul **kaasomandisse** ka siis, kui need paiknevad ühe korteri vahetus läheduses.

Rõdu puhul tähendab see sageli kihelist vastust. Rõduplaat, kandekonstruktsioon, välispiire, fassaadipoolne osa ja vee ärajuhtimise lahendus on tavaliselt kaasomandi osad. Rõdu sisepind või selle kasutusõigus võib olla antud konkreetse korteriomaniiku ainukasutusse. Täpne lahendus sõltub kinnistusraamatu dokumentidest, eriomandi kokkuleppest, hoone plaanidest ja sellest, kas mingi osa on ehitise säilimiseks vajalik. Seetõttu ei ole õiguslikult täpne väita, et rõdu on alati täielikult eraomand või alati täielikult ühine. Enamasti on tegemist kaasomandi osaga, mida üks korteriomaniik kasutab ainuüksi või eelisjärjekorras.

KrtS § 4 lg 3 sätestab, et eriomandi esemeks ei ole hoone ja selle osad ega hoone püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomaniike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed ka siis, kui need asuvad eriomandi esemeks oleva hoone reaalse piires.



Ainukasutus ei kaota kohustust arvestada teistega ka siis, kui rõdu kasutusõigus kuulub ainult ühe korteri juurde ning see ei anna õigust kasutada rõdu viisil, mis kahjustab teisi korteriomaniikke üle tavakasutuse piiri.

Korteriomand on tugev omandiõigus, kuid kortermaja tihedas ruumis on see seotud seadusest tulenevate talumis- ja hoidumiskohustustega.

Rõdu õiguslik staatus on tähtis eelkõige selleks, et otsustada, kes võib kehtestada kasutusreegleid ja millise enamusega.

Kaasomandi tavakasutust võib korteriomanike enamus teatud ulatuses korraldada. Eriomandi või ainukasutusõiguse sisuline piiramine nõuab üldjuhul tugevamat alust ning mõnikord kõigi puudutatud omanike kokkulepet.

Enne suitsetamise piiramist puudutavate reeglite vastuvõtmist vaata üle:

- kinnistusraamatu info;
- eriomandi kokkulepe;
- hoone plaan;
- põhikiri.

Ära raja otsust üksnes väitele „rõdu on eraomand“ või „rõdu on ühistu oma“.

Juurarott kontrolliks enne vaidlusesse laskumist kolme asja: kinnistusraamatu registriosa, eriomandi kokkuleppe ja ehitusplaani olemasolu, sest rõdu igapäevane kasutaja ei pruugi olla kõigi rõdu konstruktsioonide omanik.



Metsa linn, Metsakutsu tn 2 korteriühistus on 12 korteriomandit ja 17 korteriomanikku. Muidu rahulikus ühistus on tekkinud probleemid suitsetajatega.

Korteri number 10 ainuomanik Pille Põder suitsetab oma rõdul. Tema korteri kohal korteris nr 12 elav Sæde Siil kurdab juhatuse esimehele

Mati Karule, et alumise naabri tubakasuits liigub üles ja seetõttu ei saa ta aknaid avada.

Pille Põder vastab juhatuse esimehele, et rõdu kuulub tema korteri juurde ning seetõttu võib ta seal teha, mida soovib ning ühistul ei ole õigust sekkuda.

MÕTLE, milliseid dokumente ja asjaolusid peaks Mati Karu kontrollima, et hinnata, kas rõdu kuulub eriomandisse, kaasomandisse või on tegemist ainukasutuses kaasomandi osaga?