



Mida tasub tähele panna viimase aasta korteriühistute kohtulahenditest?

EESTI KORTERIÜHISTUTE XXII FOORUM
08. oktoober 2019
Urmas Mardi

Kohtulahend

1) Tallinna Ringkonnakohus 29.09.2017
kohtuotsus 2-16-12520.

*Korteriomandi siseplaneeringu taastamiseks
kohustamiseks.*

- Vaidlus kahe korteriomaniiku vahel, mis
asetsevad kohakuti.

Asjaolud (Kostja)

Kostjad tegid neile kuulunud korteriomandi reaalosas ümberehitusi selliselt, et eemaldati projektijärgse duširuumi seinad ja täiendavalt osaliselt siseseinu, ehitati uued siseseinad, mille tagajärjel üks senine tuba on jagatud kaheks ning sellest ühte poolt ja senist duširuumi pinda kasutatakse vannitoa ja saunana.

Asjaolud (Hageja)

Sauna ehitamine on loonud olukorra, kus kostjate kuuluvast korterist kostuvad hageja magamistuppa saunas käimisega kaasnevad helid – vee solin, kerisele vee viskamine, vihtlemine, valju jutt jne, mille teke peaks korterelamu projekti kohaselt olema välistatud.

Kohtu seisukoht (I aste)

- Hageja on välja toonud, et teda häirivad sauna kasutamisega kaasnevad helid, kuid kohus on seisukohal, et olukorras, kus kostjate korteriomandi samasse piirkonda oli ettenähtud dušinurk, ei ole tegemist oluliselt erinevate helidega, mida hageja on kohustatud taluma tavapärase korterelamu elukorralduse raames.

Kohtu seisukoht (II aste)

- Käesolevast asjast nähtub, et korteri planeeringujärgse duširuumi seinad lammutati, üks tubadest jagati juurdeehitatud siseseinaga kaheks ning ühele senisele toapoollele rajati vannituba koos saunaruumiga. Seega ehitati ringi ka kaasomandis olevad ühiskommunikatsioonid, st vee- ja kanalisatsioonitorustik ja elektrijuhtmestik.

Kohtu seisukoht (II aste)

- Ringkonnakohus on seisukohal, et korteriomanikel on õigus nõuda, et kõik korteriomanikud kasutaksid oma korteriomandi reaalosa vastavalt kasutusloale.
- Ringkonnakohus leiab, et kostjate ümberehituse näol on tegemist asja olulise muutmisega.
- Ringkonnakohus on seisukohal, et kostjate kohustus on käesolevas asjas tõendada seda, et nende poolt teostatud ümberehitus on elamule ja selle kasutajatele ohutu.

Kohtulahend

2) Tallinna Ringkonnakohus 14.03.2019
kohtuotsus 2-17-16664.

*Hagi ebaõigete andmete ümberlükkamiseks
ja mittevaralise kahju hüvitamiseks.*

Asjaolud

- Toimus juhatuse koosolek, kus kostja avaldas järgmise väite: „**Varas X sulas varastas ühistu arveldusarvelt raha**“. Hageja leiab, et kostja avaldas ebaõige faktiväite, et hageja varastas ühistu arveldusarvelt raha. Märgitud väide kahjustab hageja mainet. Hageja, juhatuse liikmena, ei pidanud ebaõige faktiväite avaldamist taluma.

Asjaolud

- Kostja poolt ebaõige faktiväite avaldamine põhjustas hagejale hingelist valu ja kannatusi. Koosoleku järel on hageja tervislik seisund halvenenud ja hageja pidi pöörduma abi saamiseks perearsti poole. Hageja palub mõista kostjalt välja mittevaralise kahju hüvitise kohtu äranägemisel.

Kohtu seisukoht

- Juhatuse liikme vargaks nimetamine ja korteriühistu raha varguses süüdistamine ei ole hinnatav kriitikana, mida hageja peaks taluma ja mis välistaks hageja maine kahjustamise õigusvastasuse. Kostja on süüdi hagejale kahju tekitamises. Kostja oli väliselt hooletu, sest ta pidi hoiduma ebaõige ja hageja mainet kahjustava väite avaldamisest. Kostja oli ka sisemiselt hooletu, sest kostjale kui täisealisele isikule pidi olema arusaadav, et teise isiku kohta ebaõige väite avaldamine kahjustab isiku mainet. Kohus ei ole tuvastanud kostja vastutust välistavaid asjaolusid.

Täna tähelepanu eest ja tulge liikmeks!

Urmas Mardi

Eesti Korterühistute Liit

Juhatus liige

6275740, 6275741

ekyl@ekyl.ee

www.ekyl.ee