



KOHTUTÄITURITE JA PANKROTIALDURITE KODA

Hr Urmas Reinsalu
Justiitsministeerium
Suur-Ameerika 1
10122 Tallinn
info@just.ee

Teie: 25.02.2019 nr 10-4/1470-1
Meie: 19.03.2019 nr 3-9.2/17-1

Vastus korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalikule konsultatsioonile

Täname Teid korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avaliku konsultatsiooni algatamisega seondult Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Kojale (edaspidi Koda) esitatud pöördumise eest. Olete esitanud näidiseks 9 teemat, millest Koda esitab oma vastukaja teemale nr 9 „Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtuväline lahendamine“ ning lisab täiendava teema.

Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtuvälise lahendamise seoses viitate lepitusseadusele ja sellega antud võimalusele, et kui seadus nii sätestab, siis võiks lepitajaks olla ka kohaliku omavalitsuse lepitusorgan. Mõistame teemapüstitust niiviisi, et senine vaidluste lahendamise praktika kas kohtus või kohtuväliselt ei ole olnud piisavalt tulemuslik või pooltele vastuvõetav. Märgime, et kohtutäituri seaduse § 103¹ alusel tegutseb Koja juures vaidluste kohtuvälise lahendamise organina Koja vahekoht, kes menetleb poolte kokkuleppel rahalisi nõudeid. Leiame, et omavalitsuste koormamine täiendava lepitusorgani moodustamise ja tema töö korraldamisega ning selleks seaduse muutmine ei ole nii efektiivne viis, kui propageerida korteriühistuid ja –omanikke pöörduma oma vaidluste kohtuväliseks lahendamiseks juba loodud institutsioonide, sh Koja vahekohtu poole.

Täiendava ettepanekuna seondult korteriomandi- ja korteriühistu seaduse rakendamise märgime esile tõusnud probleemi, mis puudutab korteriühistute pandiõiguse alusel seatud nõuete rahuldamist täiteasjadest, kus sissenõudjaks ei ole korteriühistu. Kuigi korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi- ja korteriühistu seaduse § 44 lg 3 kohaselt piiratud korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summaga, on arvukalt juhtumeid, kus korteriomandi madalast turuväärtusest ja kõrgetest majandamiskuludest tulenevalt läheb kõik korteriomandi sundmüügist saadud tulu korteriühistu nõude katteks ning põhinõuet ei õnnestu üldse täita. See tähendab, et ka kohtutäitur ei saa oma töö eest mingit tasu. Leiame, et taoline ebaõige olukord tuleb lõpetada ja korteriühistu peab tasuma tema nõude suurusele ja selle rahuldamise ulatusele vastavalt ka kohtutäituri tasu.

Lugupidamisega

Registrikood: 74002523

(allkirjastatud digitaalselt)

Mati Kadak

esimees

Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda

Sigmar Meus, sigmar.meus@kpkoda.ee, 646 3773