187 SE

Korteriühistu vaidluse lahendamise seadus

1. peatükk

ÜLDSÄTTED

§ 1. Seaduse ülesanne

Käesolev seadus sätestab korteriühistu liikme ja korteriühistu vahel tekkinud korteriühistu vaidluse lahendamise korra ja tingimused.

§ 2. Korteriühistu vaidluse lahendamise mõiste

Korteriühistu vaidlus käesoleva seaduse tähenduses on korteriühistu tegevusest või tegevusetusest tulenev eraõiguslik vaidlus, mis on tekkinud korteriühistu liikme ja korteriühistu vahel.

§ 3. Korteriühistu vaidlusi lahendavad organid

(1) Korteriühistu vaidlusi lahendavad:

1) korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon;

2) kohus.

(2) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonis ei lahendata vaidlusi rahaliste nõuete üle, mis ületavad 10 000 eurot.

(3) Korteriühistu liige ja korteriühistu võivad pöörduda korteriühistu vaidluse lahendamiseks korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni või kohtusse. Avalduse esitamine korteriühistu vaidluse komisjonile ja kohtusse samaaegselt on keelatud.

(4) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon lahendab vaidluse, kui samas asjas ei ole varem kohtusse pöördutud.

(5) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon lahendab vaidluse, mis on tekkinud tema tööpiirkonnas asuvas korteriühistus.

(6) Kui kohtule on esitatud avaldus korteriühistu vaidluses, mille lahendamiseks korteriühistu liige või korteriühistu on juba pöördunud korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni, keeldub kohus avalduse menetlusse võtmisest või jätab selle läbi vaatamata.

(7) Korteriühistu vaidluse lahendamine kohtus on reguleeritud tsiviilkohtumenetluse seadustikuga käesolevast seadusest tulenevate erisustega.

(8) Kui korteriühistu vaidlus on tekkinud väljaspool korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni tööpiirkonda asuvas korteriühistus, saadab korteriühistu vaidluse lahendamise

komisjon selle asjaomasel kohaliku omavalitsuse üksusel tegutsevale korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonile.

§ 4. Nõude esitamise tähtaeg

(1) Korteriühistu tegevusest tuleneva vaidluse nõude esitamise tähtaeg korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni poole pöördumiseks on neli kuud.

§ 5. Riigilõiv

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni poole pöördumine on riigilõivuvaba.

(2) Kohtusse hagiavalduse esitamisel tasutakse riigilõiv tsiviilkohtumenetluse seadustikus ettenähtud korras riigilõivuseaduses sätestatud määra järgi.

(3) Korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse kohtus hagita menetluses.

2. peatükk

KORTERIÜHISTU VAIDLUSE LAHENDAMISE KOMISJONI MOODUSTAMINE

§ 6. Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni õiguslik seisund

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon on kohtueelne sõltumatu organ, kes juhindub seadustest, haldusaktidest ja muudest korteriühistut reguleerivatest eeskirjadest.

(2) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon on pädev vaidlust lahendama, kui komisjoni töös osaleb komisjoni juhataja ja vähemalt üks korteriühistu liige ning korteriühistu juhatuse esindaja. Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni juhataja kutsub korteriühistu liikmed ja korteriühistu juhatuse esindajad komisjoni tööst osa võtma võrdsel arvul.

§ 7. Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni koosseis

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon koosneb komisjoni esimehest ja liikmetest.

(2) Esimees korraldab korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni tööd ning määrab käesoleva komisjoni liikmete hulgast korteriühistu vaidlust lahendava komisjoni koosseisu ja istungi juhataja.

(3) Komisjon vaatab korteriühistu vaidluse läbi kolmeliikmelises koosseisus.

(4) Korteriühistu vaidlust arutab ja teeb asjas otsuse komisjoni sama koosseis. Komisjoni liikme surma korral või juhul, kui ta ei ole pikka aega võimeline osalema komisjoni töös, määrab korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni esimees tema asemele uue liikme. Uue liikme määramise korral alustab komisjon vaidluse lahendamist otsast peale.

(5) Kui komisjoni liiget ei ole võimalik asendada sama korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni tööpiirkonnas töötava liikmega, võib korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni esimees määrata asendajaks isiku teisest tööpiirkonnast või isiku, kes on sooritanud korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni liikme eksami.

(6) Käesoleva paragrahvi lõikes 5 nimetatud isik määratakse komisjoni liikmeks tema nõusolekul.

§ 8. Nõuded korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni liikmetele

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni esimeheks ja juhatajaks võib olla üksnes isik, kes on täitnud õigusteaduse akadeemilise õppe riiklikult tunnustatud õppekava ja sooritanud korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni liikme eksami.

(2) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni liikmeks võib olla üksnes isik, kes on sooritanud korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni liikme eksami.

(3) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni liikme eksami moodustab ja eksami sooritamise korra kehtestab valdkonna eest vastutav minister.

§ 9. Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni moodustamine

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon moodustatakse Tallinna, Tartu, Pärnu ja Jõhvi.

(2) Tallinna tööpiirkonda kuuluvad korteriühistu vaidlused Tallinnas, Harjumaal, Haapsalus ja Raplas.

(3) Tartu tööpiirkonda kuuluvad korteriühistu vaidlused Tartumaal, Jõgevamaal, Põlvamaal, Valgamaal ja Võrumaal.

(4) Pärnu tööpiirkonda kuuluvad korteriühistu vaidlused Järval, Pärnu maakonnas, Saaremaal ja Hiiumaal.

(5) Jõhvi tööpiirkonda kuuluvad korteriühistu vaidlused Lääne-Virumaal ja Ida-Virumaal.

(6) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni koosseisu kuuluvad korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni juhataja ja kaks komisjoni liiget.

(7) Valdkonna eest vastutav minister määrab korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni juhataja ametisse ja vabastab ametist korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni esimehe ettepanekul. Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni juhatajaks määratakse isik, kel on kõrgem juriidiline haridus.

(8) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni juhataja on kohaliku tööpiirkonna ametnik, kel on keelatud teostada järelevalvet korteriühistu õigusaktide täitmise üle.

(9) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon moodustatakse ning töökord määratakse põhimäärusega, mille kinnitab Vabariigi Valitsus.

§ 10. Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni töötingimused

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni töötingimused (ruumid, tehniline teenindamine) tagab kohalik omavalitsus, kelle juurde on vastav komisjon loodud.

(2) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni halduskulud ja korteriühistu vaidluste lahendamisega seotud kulud kaetakse riigieelarvest korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonidele eraldatud raha arvel.

3. peatükk

KORTERIÜHISTU VAIDLUSTE LAHENDAMINE KORTERIÜHISTU VAIDLUSE LAHENDAMISE KOMISJONIS JA MENETLUS

§ 11. Avalduse esitamine korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonile

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon otsustab korteriühistu vaidlusasja menetlusse võtmise kolme tööpäeva jooksul pärast kirjaliku avalduse esitamist korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonile.

(2) Avaldus esitatakse kirjalikult korteriühistu asukohajärgsele korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonile.

(3) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonile esitavas avalduses märgitakse järgmised andmed:

1) korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni nimi, kuhu avaldus esitatakse;

2) avalduse esitaja nimi või nimetus, isiku- või registrikood, elu- või asukoht ja sidevahendite numbrid;

3) isiku nimi või nimetus, kelle vastu nõue esitatakse, tema isiku- või registrikood, elu- või asukoht ja sidevahendite numbrid;

4) avaldaja selgelt ja ühemõtteliselt väljendatud nõue, rahalise nõude korral näidatakse nõudesumma;

5) nõude aluseks olevate asjaolude kirjeldus, millega nõuet põhjendatakse, ja nõude õiguslik alus;

6) dokumentaalsed tõendid, millega nõuet põhjendatakse.

(4) Avaldusele lisatakse dokumentaalsed tõendid. Avaldajal on õigus taotleda, et korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon kuulaks ära tunnistajad ning nõuaks teiselt poolelt dokumentaalsete tõendite esitamist.

(5) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonile saabunud avaldus registreeritakse.

§ 12. Avalduse vastuvõtmisest keeldumine ja asja menetluse lõpetamine

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon keeldub avalduse vastuvõtmisest või lõpetab asja menetluse, kui:

1) nõue on juba lahendatud korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonis või kohtus;

2) nõue on esitatud lahendamiseks kohtule;

3) nõude lahendamine ei kuule korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni pädevusse.

(2) Lisaks käesolevas paragrahvi lõikes 1 sätestatule lõpetab korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon asja menetluse, kui:

1) avaldaja loobub enne korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni istungit või istungi ajal kõikidest esitatud nõuetest, üksikutest nõuetest loobumisel lõpetab korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon menetluse loobutud nõuetes;

2) avaldaja ei ilmu korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni istungile ega ole esitanud põhjendatud taotlust asja arutamise edasilükkamiseks.

(3) Asja menetluse lõpetamisel käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 2 sätestatud alusel uuendab korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon asja menetluse, kui avaldaja taotleb korteriühistu vaidlusasja uuesti menetlusse võtmist. Sellisel juhul kohaldatakse aegumise kohta sätestatut.

(4) Kui avaldus ei vasta käesoleva seaduse §11 sätestatud nõuetele, määrab korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni esimees tähtaja puuduse kõrvaldamiseks. Kui avaldaja jätab määratud tähtaja jooksul puuduse kõrvaldamata, keeldub korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni juhataja avaldust menetlusse võtmast.

(5) Avalduse menetlusse võtmisest keeldumine või puuduse kõrvaldamiseks tähtaja määramine tehakse avaldajale kirjalikult viivitamata teatavaks. Teates nimetatakse puudus või keeldumise põhjus.

§ 13. Avalduse läbivaatamise ettevalmistamine

(1) Avalduse menetlusse võtmisel määrab korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni esimees korteriühistuvaidlust lahendava komisjoni koosseisu.

(2) Istungit ette valmistades teeb komisjon asja lahendamiseks vajalikud toimingud ja nõuab välja vajalikud tõendid.

(3) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni juhataja määrab komisjoni istungi toimumise aja ning koha ja korraldab kutsete saatmise vaidlevatele pooltele ning tunnistajatele.

(4) Komisjoni juhataja määrab tähtaja, milleks isik, kelle vastu nõue on esitatud, teatab kirjalikult, kas tunnustab või ei tunnusta avaldaja nõuet ning koos tõenditega põhjendab seda.

(5) Komisjoni istung peetakse korteriühistu vaidluse lahendamise asukohas.

§ 14. Avalduse läbivaatamise tähtaeg

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonile esitatud avaldus tuleb läbi vaadata hiljemalt ühe kuu jooksul, arvates avalduse saabumisele järgnevast päevast.

(2) Asja arutamise edasilükkamise korral määrab korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni juhataja uue tähtaja asja arutamiseks, kuid see peab toimuma hiljemalt ühe kuu jooksul, arvates eelmise istungi toimumise päevast.

(3) Poole põhjendatud taotlusel võivad käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõikes nimetatud tähtajad olla pikemad.

§ 15. Komisjoni istungile kutsumine

(1) Pooled ja tunnistajad kutsutakse komisjoni istungile kutsetega.

(2) Kutses märgitakse:

1) istungile kutsutava isiku nimi;

2) korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni nimetus ja aadress;

3) istungi toimumise aeg ja koht;

4) adressaadi äraolekul kutse vastu võtnud isiku kohustus anda kutse esimesel võimalusel üle adressaadile;

5) kohustus teatada komisjoni istungile ilmumata jätmise seaduslikust takistusest;

6) komisjoni istungile ilmumata jätmise tagajärjed.

(3) Komisjoni istungile kutsumise suhtes kohaldatakse tsiviilkohtumenetluse sätteid.

§ 16. Tõendid

(1) Korteriühistu vaidluses on tõend tunnistaja ütlus ja poole seletus, paikvaatlus, eksperdi arvamus ja dokumentaalne tõend. Tõendite suhtes kohaldatakse vastavalt tsiviilkohtumenetluse tunnistajate, paikvaatluse ja eksperdi kohta käivaid sätteid.

(2) Komisjon võtab vastu tõendi, millel on asjas tähtsust. Tõendi vastuvõtmisest keeldumist peab komisjon põhjendama.

(3) Tõendeid esitavad korteriühistu vaidluse pooled. Pool tõendab asjaolusid, millele tuginevad tema väited ja vastuväited.

(4) Avaldaja esitab tõendid ja taotlused avalduses ning vastutaja esitab need komisjoni määratud tähtpäevaks. Komisjon arvestab hiljem esitatud tõendeid ja avaldusi, kui avaldaja või vastutaja ei ole saanud neid tähtpäevaks esitada mõjuval põhjusel.

(5) Komisjon selgitab pooltele täiendavate tõendite ja taotluste esitamise vajadust või kogub tõendeid oma algatusel, kui see on vajalik asja õigeks lahendamiseks.

§ 17. Komisjoni istung

(1) Komisjon arutab korteriühistu vaidlust istungil.

(2) Komisjoni istung on avalik. Komisjon võib kuulutada istungi kinniseks tsiviilkohtumenetluses ettenähtud alusel.

(3) Komisjoni istung peetakse üldjuhul komisjoni tööpiirkonnas. Poole põhjendatud taotlusel võib komisjon pidada istungi mujal.

§ 18. Poolte osavõtt korteriühistu vaidluse läbivaatamisest

(1) Korteriühistu vaidlus vaadatakse läbi ja lahendatakse vähemalt ühe korteriühistu liikme ja korteriühistu juhatuse esindaja või nende esindajate juuresolekul.

(2) Komisjon kontrollib esindajate volitusi. Esinduse suhtes kohaldatakse vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid.

(3) Kui pool, kelle vastu nõue on esitatud, seda täies ulatuses tunnustab, võib korteriühistu vaidlusasi poolte kirjalikul nõusolekul selle läbi vaadata nende kohalolekuta.

(4) Kui avaldaja või vastutaja ei ilmu komisjoni istungile mõjuval põhjusel, siis lükatakse vaidluse lahendamine edasi.

(5) Istungile ilmumist takistavatest asjaoludest on pooled kohustatud teatama komisjonile enne istungi algust ja tõendama ilmumise takistatust.

(6) Kui pool, kelle vastu nõue oli esitatud, ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta või on esitanud kirjaliku nõusoleku avalduse läbivaatamiseks tema kohalolekuta, võib korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon teha otsuse tema kohaolekuta.

§ 19. Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni liikme taandamine

(1) Komisjoni juhataja teeb istungi alguses teatavaks läbivaatamisele tuleva avalduse sisu ja komisjoni koosseisu.

(2) Korteriühistu liikmel ja korteriühistu juhatuse liikmel või nende esindajal on õigus esitada taandust komisjoniliikmete vastu. Taandust peab põhjendama. Komisjoniliikmed kuuluvad taandamisele, kui on alust arvata, et nad on isiklikult huvitatud asja lõpplahendusest või kui muud asjaolud tekitavad kahtlust nende erapooletuses.

(3) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni juhataja taandamise otsustavad teised komisjoni liikmed. Kui kas või üks komisjoni liige on juhataja taandamise poolt, siis taandus rahuldatakse. Sel juhul saadetakse avaldus lahendamiseks teise tööpiirkonna juures asuvasse korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni või kutsutakse teise piirkonna korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni juhataja vaidlust lahendama.

(4) Taandus esitakse komisjoni istungil enne asja sisulist läbivaatamise algust. Taanduse hilisem esitamine on lubatud ainult juhul, kui taanduse avaldajale on taandamise alus teatavaks saanud pärast asja läbivaatamise algust.

(5) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni juhataja ja komisjoni liige on kohustatud ennast taandama enne asja istungile arutamiseks määramist või istungi ajal, kui ta ei saa jääda asja lahendamisel erapooletuks või on huvitatud asja lõpplahendusest. Taandus peab olema põhjendatud. Taandus otsustatakse käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud korras.

§ 20. Korteriühistu vaidluse läbivaatamine

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni istungit juhatab komisjoni juhataja. Ta selgitab istungil poolte vaidluse olemust ja vastavaid õigusnorme.

(2) Avaldaja esitab oma nõuded ja nende põhjendused. Avaldaja võib kirjalikus avalduses esitatud nõudeid istungil täiendada ja esitada täiendavaid dokumentaalseid tõendeid. Täiendavad nõuded esitatakse kirjalikult.

(3) Avaldajal on õigus istungil avalduses esitatud nõuetest osaliselt või täielikult loobuda.

(4) Pool, kelle vastu nõuded on esitatud, kas tunnistab neid või vaidleb nendele vastu. Tal on õigus esitada täiendavaid dokumentaalseid tõendeid.

(5) Istungil toimub asjaosaliste selgituste ja tunnistajate ärakuulamine, dokumentide ja muude tõenditega tutvumine ning nende hindamine.

(6) Istung lõpeb vaidlevate poolte lõppseisukohtade ärakuulamisega. Seejärel läheb komisjon nõu pidama.

§ 21. Komisjoni istungi protokollimine

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni istung protokollitakse.

(2) Komisjoni istungi protokoll peab kajastama vaidluse seisukohalt olulisi andmeid.

(3) Komisjoni istungi protokolli märgitakse:

1) istungi toimumise kuupäev ja koht;

2) istungi alguse ja lõpu kellaaeg;

3) korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni nimetus ja koosseis ning istungi juhataja, komisjoni liikmete ja sekretäri nimed;

4) korteriühistu vaidluse poolte nimed;

5) andmed korteriühistu vaidluse poolte ja tunnistajate ilmumise kohta;

6) poolte avaldused ja taotlused;

7) andmed pooltele nende õiguste ja kohustuste selgitamise kohta;

8) poolte seletuste, taotluste ja vastuväidete ning tunnistajate ütluste põhisisu;

9) andmed dokumentaalsete tõendite tuvastamise kohta;

10) andmed otsuse avaldamise koha ja otsuse vaidlustamise korra selgitamise kohta;

11) protokollile allakirjutamise kuupäev.

(4) Protokollile kirjutavad alla protokollija ja istungi juhataja.

4. peatükk

KORTERIÜHISTU VAIDLUSE LAHENDAMISE KOMISJONI OTSUS JA SELLE TÄITMINE

§ 22. Otsuse tegemine

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon teeb otsuse seitsme tööpäeva jooksul asja arutamisest alates. Otsuse juures viibivad ainult komisjoni liikmed.

(2) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni otsus peab põhinema seadusel ja olema põhjendatud. Komisjonil on õigus täpsustada nõuete õiguslikku kvalifikatsiooni, kui see on vajalik poolte seaduslike õiguste ja huvide kaitseks. Komisjon ei või teha otsust nõude kohta, mida ei ole esitatud.

(3) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni otsus tehakse häälteenamusega. Komisjoni liikmel ei ole õigust jääda erapooletuks.

(4) Vaidlusasjas, milles pool, kelle vastu on nõue esitatud, on nõuet täies ulatuses tunnustanud, teeb otsuse komisjoni juhataja ainuisikuliselt.

(4) Otsus vormistatakse kirjalikult ja sellele kirjutavad alla kõik komisjoni liikmed.

(5) Otsus koosneb sissejuhatusest, kirjeldavast osast, komisjoni põhjendusest ja resolutsioonist.

(6) Otsuse sissejuhatuses märgitakse otsuse teinud korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni nimetus ja komisjoni koosseis, istungit protokollinud sekretäri nimi, otsuse tegemise aeg ja koht ning poolte ja esindajate nimed.

(7) Otsuse kirjeldavas osas esitatakse avaldaja nõue ja teise poole vastuväited.

(8) Otsuse põhjendavas osas märgitakse komisjoni tuvastatud asjaolud ja tõendid, millele on rajatud komisjoni järeldused, ning õigusaktid, mida komisjon on kohaldanud. Otsuses põhjendatakse tõenditele antud hinnangud ning poole väidete arvestamata jätmist, kui komisjon ei ole väidetega nõustunud.

(9) Otsuse resolutsioonis esitatakse komisjoni seisukoht avalduse rahuldamise või rahuldamata jätmise kohta ning teave selle kohta, et avaldajal on õigus pöörduda kohtusse.

§ 23. Otsuse teatavakstegemine

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni otsus tehakse vaidlevatele pooltele teatavaks seitsme tööpäeva jooksul pärast istungi toimumist. Istungi toimumise päeval teatatakse pooltele otsuse teatavakstegemise kuupäev ning kellaaeg.

(2) Otsuse teatavakstegemise päeval antakse pooltele otsuse ärakiri või toimetatakse otsus pooltele kätte haldusmenetluse seaduses ettenähtud korras.

(3) Komisjoni otsus on avalik. Komisjoni jõustunud otsus avaldatakse korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni veebilehel.

§ 24. Otsuse kättetoimetamine postkasti panekuga

(1) Kui otsust ei ole võimalik kätte toimetada, kuna seda ei saa üle anda otsuse teatavakstegemise päeval või saaja eluruumis, loetakse otsus kätte toimetatuks otsuse panemisega eluruumi juurde kuuluvasse postkasti, mida saaja kasutab posti kättesaamiseks ja mis harilikult tagab saadetise säilimise.

(2) Kättetoimetamine käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud viisil on lubatud üksnes juhul, kui otsust on proovitud saajale üle anda vähemalt kahel korral oluliselt erinevatel kellaaegadel vähemalt kolmepäevase vahega ja kättetoimetamine ei ole võimalik ka saaja esindajale.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juhul märgitakse kättetoimetatava saadetise ümbrikule kättetoimetamise kuupäev.

§ 25. Otsuse kättetoimetamine hoiustamisega

(1) Käesoleva seaduse § 23 sätestatud tingimustel võib dokumendi samuti hoiustada dokumendi kättetoimetamise kohas asuvas postkontoris või valla- või linnavalitsuses või selle korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni kantseleis, kelle tööpiirkonnas asub dokumendi kättetoimetamise koht.

(2) Hoiustamise kohta jäetakse või saadetakse saaja aadressil postiga kirjalik teade, selle võimatuse korral aga kinnitatakse teade eluruumi või viibimiskoha uksele. Teatest peab selgelt ilmnema, et hoiustatud on korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni otsus ning et

hoiustamisega loetakse otsus kättetoimetatuks ja sellest hakkab kulgema otsuse vaidlustamise tähtaeg.

(3) Otsus loetakse kättetoimetatuks kolme päeva möödumisel käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kirjaliku teate edastamisest või mahajätmisest. Dokumendi ümbrikule märgitakse kättetoimetamise kuupäev.

(4) Kättetoimetamiseks edastatud dokument tagastatakse korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonile 30 päeva möödumisel kättetoimetatuks lugemist.

§ 26. Otsuse vaidlustamine

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise otsusega mittenõustumisel võivad vaidlevad pooled pöörduda sama korteriühistu vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse 20 päeva jooksul, arvates korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni otsuse ärakirja saamise päevale järgnevast päevast.

(2) Kohtusse pöördumise vormiks on hagiavaldus, mitte kaebus korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni otsuse peale. Korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse kohtus hagita menetluses.

(3) Kui korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon jätab avalduse rahuldamata või rahuldab selle osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonile.

(4) Kui korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon avalduse täielikult või osaliselt rahuldab, võib teine pool esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule taotluse esitanud pool. Avalduselt tuleb tasuda riigilõivu summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

(5) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonile esitatud avaldus loetakse käesoleva paragrahvi lõikes 4 sätestatud juhul hagiavalduseks. Kohus annab pooltele vajaduse korral tähtaja avalduse esitamiseks hagimenetluses ettenähtud vormis, oma seisukohtade täiendavaks põhjendamiseks ja täiendavate tõendite esitamiseks. Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonis esitatud dokumente ei pea kohus pooltele kätte toimetama.

(6) Kui kohtule esitatakse hagi või avaldus asjas, mida korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon on juba lahendanud, tuleb seda hagis või avalduses märkida ja lisada otsuse ärakiri. Hagi või avalduse saamisel nõuab kohus korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonilt välja asja lahendamise materjalid ja võtab need toimikusse. Esitatud tõendid loetakse kohtusse esitatuks.

(7) Kui korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni poole pöördunud isik ei esita käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud juhul oma avaldust hagiavaldusele ettenähtud vormis kohtu määratud ajaks, jätab kohus hagiavalduse läbi vaatamata. Sel juhul korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni otsus vaidlustatud ulatuses ei jõustu. Kohus juhib sellele hageja tähelepanu, kui ta annab tähtaja avalduse esitamiseks hagiavalduse vormis.

(8) Käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud avalduse kohtule esitanud isik võib avaldusest loobuda hagist loobumisega samadel alustel ja korras. Avaldusest loobumise puhul jõustub korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni otsus.

§ 27. Otsuse jõustumine

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni otsus jõustub pärast kohtusse pöördumise tähtaja möödumist, kui kumbki pool ei esitanud avaldust maakohtusse. Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Kohus on asja lahendamisel seotud korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni otsusega selle vaidlustamata osas.

(2) Jõustunud korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni otsus on pooltele täitmiseks kohustuslik.

(3) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjon lisab poole taotlusel otsusele jõustumismärke.

§ 28. Otsuse jõustumise tagajärjed

(1) Komisjoni jõustunud otsus on pooltele täitmiseks kohustuslik.

(2) Pärast otsuse jõustumist ei või pooled esitada kohtusse sama nõuet samal alusel.

§ 29. Otsuse täitmine

(1) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni otsus täidetakse pärast selle jõustumist.

(2) Korteriühistu vaidluse lahendamise komisjoni otsuse täitmine toimub täitemenetluse seadustikuga sätestatud korras.

5. peatükk

SEADUSE RAKENDAMINE

§ 30. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmine

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduses (RT I, 13.03.2014, 3; RT I, 21.05.2014, 20) tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 29 lõiget 2 täiendatakse järgmises sõnastuses:

„(2) Korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonis ja kohtus hagita menetluses. Muus osas kohaldatakse tsiviilseadustiku üldosa seaduses juriidilise isiku organi otsuse kehtetuse kohta sätestatut käesolevas paragrahvis sätestatud erisustega;“;

2) paragrahvi 45 lõiget 3 täiendatakse järgmises sõnastuses:

„(3) Korteriomanik võib juhul, kui juhatus keeldub teabe andmisest või dokumentidega tutvumise võimaldamisest, nõuda, et tema nõudmise õiguspärasuse üle otsustaks korteriomanike üldkoosolek, või esitada kahe nädala jooksul juhatuse keeldumise saamisest arvates või nelja nädala jooksul taotluse esitamisest arvates, kui juhatus sellele ei ole vastanud,

korteriühistu vaidluse lahendamise komisjonile ja hagita menetluses kohtule avalduse juhatuse kohustamiseks teavet andma või dokumentidega tutvumist võimaldama.

§ 31. Seaduse jõustumine

Käesolev seadus jõustub 2018. aasta 1. jaanuaril.

Eiki Nestor
Riigikogu esimees

Tallinn, „…“ „……“ 2016. a

Algatab Eesti Keskerakonna fraktsioon 25.02.2016

Kadri Simson
Eesti Keskerakonna fraktsiooni esimees