

# Ingridt Allemann'i Õigusbüroo

Eesti Vabariik  
(Rahandusministeeriumi kaudu)  
Suur-Ameerika tn 1  
10122 TALLINN  
e-post: [info@fin.ee](mailto:info@fin.ee)

09.juulil 2024.a.

## ETTEPANEK majandamiskulude võlgnevuse tasumiseks

Käesolevaga pöördun Teile poole Lääne-Viru maakonnas, Rakvere vallas, Ubja külas, Silmu tee 4 asuva korteri nr. 5 võlga seoses.

Tartu Maakohtu kinnistusosakonna andmetel kuulub eelnimetatud korteriomand (registriora nr. 4776531) alates 14.07.2020.a. Eesti Vabariigile. Kinnisasja, mille oluliseks osaks on eriomandina ka Eesti Vabariigile kuuluv korter, valitseb alates 08.01.2018.a. korteriomanike poolt asutatud Rakvere vald, Ubja küla, Silmu tee 4 korteriühistu.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (edaspidi nimetatud **KrtS**) § 1 lõige 4 sätestab, et korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud (edaspidi **korteriomanikud**). Seega on ka Eesti Vabariik juba seadusest tulenevalt automaatselt Rakvere vald, Ubja küla, Silmu tee 4 korteriühistu liige ja seda sõltumata sellest, kas riik ise seda korteriomandit kasutab või mitte, ning seetõttu lasub ka riigil kui korteriühistu liikmel kohustus täita korteriomanikule seadusega pandud kohustusi, s.h. tasuda vastavalt oma kaasomandi osa suurusele makseid korteriühistu majandamiskulude eest. Kohustus tasuda regulaarselt elamu majandamise jooksvate kulutuste katteks üldkoosoleku poolt kehtestatud suuruses ja korras sihtotstarbelisi makseid, tuleneb ka korteriühistu põhikirja punkti 15 alapunktist 2 (*korteriühistu põhikiri on kättesaadav avalikus registris*).

Kahjuks ei ole Eesti riik korteriomanikuna oma seadusest ja korteriühistu põhikirjast tulenevaid ühistu liikme kohustusi nõuetekohaselt täitnud ning korteriühistu halduri poolt Õigusbüroole esitatud dokumentidest nähtub, et riigil on alates korteriomandi omandamisest kuni käesoleva ajani tasumata kõik korteriühistu halduri poolt hooldus- ja remonditasude kohta esitatud arved. **Kokku moodustab Eesti Vabariigi võlgnevus korteriühistule elamu majandamiskulude näol 01.07.2024.a. seisuga 1498,31 (üks tuhat nelisada üheksakümmend kaheksa koma kolmkümmend üks) eurot.**

Kuigi korteriühistu halduri sõnul on arved igakuiselt pandud Silmu tee 4 asuva korteri nr. 5 postkasti, on korteriühistu lepingulise esindaja arvates kahetsusväärne, et tasumisele kuuluvaid arveid ei esitatud korteriomanikule täiendavalt ka posti teel. Samas ei saa tekkinud olukorras süüdistada vaid korteriühistut ega selle juhtorganeid, sest KrtS § 31 lõike 5 kohaselt on korteriomanik kohustatud korraldama oma korteriomandi valitsemise ka ajal,

kui ta ise viibib sellest eemal. Korterühistu juhatuse liikmete ja neid abistava halduri sõnul ei ole Eesti Vabariik korteriomanikuna mitte kordagi oma omandi vastu huvi tundnud, rääkimata selle omandiga seotud maksete tasumisest

Võlaõigusseaduse (edaspidi nimetatud **VÕS**) § 76 lõigete 1 ja 2 kohaselt tuleb kohustused täita ranges vastavuses lepingust ja seadusest tulenevate nõuetega, järgides hea usu ja mõistlikkuse põhimõtteid. Eeltoodu alusel ei ole ühepoolne kohustuse täitmisest keeldumine lubatud. Samuti sätestavad korteriühistu põhikirja punkti 15 alapunktid 1 ja 2, et ühistu liige on kohustatud täitma ühistu põhikirjast tulenevaid kohustusi ja nõudeid ning ühistu juhtimis- ja kontrollorganite otsuseid; tasuma makseid ühistu liikmete üldkoosoleku poolt kehtestatud suuruses ja tähtajal.

**Eeltoodust tulenevalt palume tasuda võlgneva summa 1498,31 eurot Rakvere vald, Ubja küla, Silmu tee 4 korteriühistu arveldusarvele nr. EE382200221068242650 Swedbank AS-s hiljemalt 25.juuliks 2024.a.**

Juhul, kui sätestatud tähtajaks ülalnimetatud võlgnevus ei ole tasutud, on Rakvere vald, Ubja küla, Silmu tee 4 korteriühistu sunnitud esitama Eesti Vabariigi vastu kohtusse hagi võlgnevuse sissenõudmiseks, kusjuures siis arvutatakse põhivõlgnevusele lisaks ka viivised, mida korteriühistu võib, tulenevalt KrtS § 42 lõikest 1, Eesti riigilt nõuda. Ühtlasi juhime tähelepanu asjaolule, et hagi rahuldamise korral kuuluvad Eesti Vabariigi poolt tasumisele lisaks võlgnevusele ka kohtukulud.

Käesoleva võlanõudega seotud mistahes küsimustes palume ühendust võtta korteriühistu lepingulise esindajaga, Õigusbüroo juristi Ingridt Allemann`iga telefoni teel +372 5291101 või e-posti teel [ingridt@juriidilisedteenused.ee](mailto:ingridt@juriidilisedteenused.ee). Samadel kontaktandmetel on võimalik anda teada ka soovist tutvuda Eesti Vabariigile esitatud arvetega ja/või mistahes korteriühistu üldkoosolekute otsustega.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ingridt Allemann

Jurist, Rakvere vald, Ubja küla, Silmu tee 4 korteriühistu lepinguline esindaja

Lisatud:

Volikiri