

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/24-06733
Otsuse kuupäev 08.09.2024
Komisjoni koosseis Taavi Hein

Tarbija
Kaupleja PARKIT OÜ (12135716)

Tarbija nõue Leppetrahvi tühistamine

Resolutsioon:

1. Tarbija avaldus rahuldada, tarbijale väljastatud leppetrahv on tühine TsÜS § 87 lg 1 alusel põhjusel, et Läänemere tee 9 korteriühistu ei ole kehtivalt korteriühistu üldkoosoleku otsust parkimiskorra kehtestamiseks vastu võtnud.
2. Kui vaidlevad pooled ei nõustu komisjoni otsusega, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija ei nõustu tema sõidukile 23.03.2024 aadressil Läänemere tee 9 määratud leppetrahviga. Leppetrahvi koostamise põhjuseks on parkimisloa puudumine.

Tarbijal on Vormsi 16 parkimisluba.

Tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse 10.02.2016 korraldusest 177-k on KÜ Läänemere 9 elanikul lubatud parkida Vormsi 16b kinnisasjal.

Tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse 10.02.2016 korraldusest 181-k on KÜ Vormsi 16 elanikul lubatud parkida Vormsi 16b kinnisasjal.

Trahv on tasumata.

Kaupleja seisukoht:

Vaidlusalune parkimisala Vormsi tn 16b, Tallinn isikliku kasutustusõiguse seadmise lepingu alusel on antud KÜ Läänemere tee 9 kasuks. Seega Läänemere tee 9 KÜ-l on õiguslik alus piirata oma kinnistul võõraste sõidukite parkimine vastavalt AÕS §225 lg 1.

Trahvi määramise hetkel sõiduk oli pargitud KÜ Läänemere tee 9 parkimiskohal KÜ Vormsi tn 16 parkimisloaga. Vormsi tn 16 parkimisluba ei võimalda parkimist Läänemere tee 9 parkimisalal. See tähendab, et sõiduki omanik/vastutav kasutaja rikkus parkimistingimusi.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, olles tutvunud vaidluse aluseks olevate asjaolude ja poolte esitatud tõenditega, leiab, et tarbija avaldus kuulub rahuldamisele.

Tarbija ja kaupleja vaidlevad asjaolu üle, kas tarbijal oli õigus parkida korteriühistu Vormsi16 parkimisloaga Läänemere tee 9 parkimisalal või mitte ning kas parkimisteenuse korraldajal oli õigus väljastada leppetrahv või mitte. Tarbija leiab kokkuvõtlikult, et korteriühistul ei ole õigust parkimist piirata ning liiklusmärk 384 "parkimiskeelu ala", millel on märgitud "välja arvatud KÜ Vormsi 10, 12, 16, KÜ Läänemere tee 9,11 kirjalikul loal" annab tarbijale õiguse parkida kogu mõjuala märgi piirkonnas. Mõjuala hõlmava ala omanik on Tallinna linn, kes on seadnud tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu alusel Vormsi tn 16b parkimisala Läänemere tee 9, Läänemere tee 11, Vormsi 10, Vormsi 12 ja Vormsi 16 korteriühistute kasuks. Isiklik kasutusõigus on kantud kinnistusraamatusse.

Tarbija on seisukohal, et kuivõrd tarbija on registreeritud Vormsi 16 elanikuna, siis on tal luba parkida iga korteriühistu parkimiskohale, mis jääb Vormsi 16b mõjualasse. Komisjon sellega ei nõustu. Tarbija on esitanud komisjonile Tallinna Linnavalitsuse 10. veebruari 2016 korralduste nr 177-k kuni 181-k kinnisasja piiride ja isikliku kasutusõiguse ala skeemi. Skeemilt nähtub, et igale korteriühistule on seatud isikliku kasutusõiguse ala, sealhulgas Läänemere tee 9 isikliku kasutusõiguse ala, mille kogupind on 215 m². Pooltel on fundamentaalselt erinev arusaam sellest, kas isikliku kasutusõiguse olemasolu välistab kinnisasja ühise kasutamise erinevatel korteriühistel üksteise suhtes või mitte, kuivõrd maaomanik on Tallinna linn.

Komisjon selgitab, et asja lahendamisel on fundamentaalne tähtsus küsimusel, kas kauplejal oli õigus väljastada leppetrahv, mis eeldab, et isikliku kasutusõiguse saanud korteriühistu on kehtestanud (kehtiva) parkimiskorra või mitte. Sellest küsimusest tuleb eristada tarbija õigust parkida teise korteriühistu isikliku kasutusõiguse alal. Tegemist on kahe teineteisest eristatava õigusküsimusega.

Praegusel juhul on igale korteriühistule jagatud eraldi isiklik kasutusõigus, kus igal korteriühistul on põhimõtteline õigus parkimist korraldada enda korteriühistus, korteriühistu isikliku kasutusõiguse ala piires. Korteriühistu liikmetel ei ole kehtiva isikliku kasutusõiguse olemasolu korral õigust parkida läbisegi teineteise parkimiskohtadel. Isikliku kasutusõiguse puhul on tegemist teisi välistava õigusega. See tähendab, et õigustatud isiku poolt isikliku kasutusõiguse esemeks oleva parkimisala kasutamise õigus on välistatud teistel korteriühistute liikmetel.

Praegusel juhul on isiklik kasutusõigus kantud ka kinnistusraamatusse, mis tähendab, et kõikidele nendel korteriühistel on vastavalt kinnistusraamatu kandele enda korteriühistu territooriumil õigus parkimisala kasutamiseks, hooldamiseks ja parendamiseks, vastavalt 02.03.2016 lepingu punktidele 3.1 kuni 3.9 ja 02.03.2016. a lepingu lisaks nr 2 olevale skeemile. Seega on igal

korteriühistel ainuõigus parkida enda korteriühistu ala piires, kuivõrd seda võimaldab isiklik kasutusõigus ning õigus kehtestada enda korteriühistu ja isikliku kasutusõiguse ala piires parkimiskord.

Tarbija on seisukohal, et kaupleja on ekslikul seisukohal, et korteriühistel Läänemere tee 9 on õiguslik alus piirata võõraste sõidukite parkimist, kuivõrd võõrad sõidukid ei kuulu Vormsi 16b elanikele ning tarbija on Vormsi 16b elanik. Piirang tuleneb liiklusmärgist 384 "parkimiskeelu ala", mis määrab üldise mõjuala, kus parkimine on lubatud vaid liiklusmärgil osundatud korteriühistu liikmetele. Mõjuala piires aga on igal korteriühistel enda isikliku kasutusõiguse ala, mis on kantud kinnistusraamatusse. Ka tarbija on komisjonile esitatud materjalide alusel teadlik sellest, milline kasutusõiguse ala millisele korteriühistule kuulub. Isikliku kasutusõiguse alal aga saab piirang või õigus tuleneda sellest, kuidas korteriühistu on parkimiskorda reguleerinud ning kuidas parkimiskohad on jagatud. Sellest omakorda saab tuleneda õigus või keeld nõuda tarbijalt leppetrahvi, kuivõrd kaupleja õigus põhineb kehtival korteriühistu üldkoosoleku otsusel.

Korteriühistute iseseisvat õigust parkimiskorda reguleerida ja tarbija õigust piirata tuleb seega jaatada. Küll aga ei saa piirang toimuda ilma õigusliku aluseta. Viimasega sarnane põhimõte on sätestatud asjaõigusseaduse (AÕS) § 72 lg-s 3, mille kohaselt on kaasomanikul õigus ühist asja kasutada niivõrd, kui see ei takista teiste kaasomanike kaaskasutust. Eelnevalt tulenevalt sätestab seadus eelduse, et kui kaasomandi eseme kasutamise korda ei ole kindlaks määratud, võivad kõik korteriomanikud seda kasutada tingimusel, et kasutus vastab kaasomandi eseme otstarbele. See õigus laieneb ka korteriomandit kasutavale isikule (KrtS § 30 lg 3).

Ühisõigust piiranguteta parkida igalpool ei saa tuletada pelgalt mõjuala märgist nr 384, kuivõrd kõnealust märki tuleb mõista kooskõlas isikliku kasutusõiguse kokkuleppe ja korteriühistu õigusega enda parkimist korraldada. Kõnealune liiklusmärk teavitab liiklejat, et mõjualas on lubatud parkida mõjuala märgil viidatud korteriühistute liikmetel, kuid selliselt, et iga korteriühistu liige pargib vastavalt korteriühistute kehtestatud korrale ja ühistu isiklikule kasutusõigusele. Tarbija tõlgendab liiklusmärki meelevaldselt. On igati mõistlik ja tavapärane, et mõjuala märk annab korraga õiguse mitmele korteriühistu liikmetele korraga, kuid seda ainult nende korteriühistute piires.

Et tuvastada, kas tarbijal oli õigus Läänemere tee 9 korteriühistu ees parkida, tuli komisjonil tuvastada, kas Läänemere tee 9 korteriühistel on isiklik kasutusõigus või mitte. Kuivõrd korteriühistel on isiklik kasutusõigus, siis tarbijal ei olnud õigust Läänemere tee 9 korteriühistu ees parkida. Teisalt leppetrahvi nõudeõigus saab kauplejale tuleneda sellest, kas Läänemere tee 9 isikliku kasutusõiguse alal on parkimiskord, mida tarbija väidetavalt rikkus, kehtestatud õiguslikul alusel või mitte. Kui parkimiskorda, mis võimaldas kauplejal tarbijale teha leppetrahvi, kehtivalt kehtestatud ei ole, siis puudub kauplejal õiguslik alus parkimistingimusi kehtestada ning tarbijalt leppetrahvi nõuda. Leppetrahvi ei saa nõuda tingimuste rikkumise eest, mille kehtestamiseks puudus õiguslik alus.

Kaupleja on komisjoni tähelepanud juhtinud komisjoni varasemale praktikale, kus komisjon leidis, et tarbijavaidluste komisjon ei vaata parkimistrahvi asjas läbi korteriühistu organite otsuste vaidlustusi, seetõttu jätab komisjon tarbija sellekohased väited tähelepanuta. Praegusel juhul viiks korteriühistute otsuste tähelepanuta jätmise ebaõigele tulemusele, mistõttu komisjon ei saa varasemast praktikast selles konkreetses osas juhinduda. Analoogselt TsMS §-g 2 lg 1 on komisjoni ülesanne asi lahendada õigesti, korteriühistute otsuste arvesse võtmata jäämine asja

õigesti lahendamist ei võimaldaks. Komisjonile on esitatud 04.05.2016 koostatud ja kõnealuseid korteriühistuid puudutava koosoleku protokoll, millelt nähtuvalt on otsustatud:

1) parkimisteenuse kontrolli osutaja valimine;

2) liiklustahvlite paigaldamine;

3 ja parkimiskaartide arvu kooskõlastamine.

Koosoleku protokollilt nähtub, et koosolek ei ole läbiviidud mitte konkreetse korteriühistu liikmete vahel, vaid hoopis mitmeid korteriühistuid esindanud isikute vahel. Kokku on koosolekul osalenud kuus isikut ja viiest erinevat korteriühistust. Komisjon selgitab, et parkimiskorda ja seda reguleerivaid küsimusi saab otsustada iga korteriühistu konkreetse korteriühistu piires, mitte erinevate korteriühistute esindajad omavahel. Komisjonile nähtub, et kõnealuste küsimuste otsustamisel on oluliselt rikutud üldkoosoleku kokkukutsumise korda. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 29 lg 1 sätestab, kui korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumisel on oluliselt rikutud seaduse, korteriomanike kokkuleppe või põhikirja nõudeid, ei ole koosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, välja arvatud juhul, kui koosolekul osalevad või on esindatud kõik korteriomanikud. Sellisel koosolekul tehtud otsused on tühised, kui korteriomanikud, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, otsust heaks ei kiida. KrtS § 20 lg 2 sätestab, et korteriomanike üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole häältest ja üle poole kaasomandi osadest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti. Läänemere tee 9 korteriühistu põhikirja p-i 7.5.5 kohaselt on üldkoosolek otsustusvõimeline, kui sellel osaleb üle poole Ühistu liikmetest. Kui üldkoosolekule ei ilmu nõutud arv liikmeid, teavitab koosoleku läbiviija sellest kokkukulnud ühistu liikmeid ja kannab selle fakti protokollis. Äriregistrist nähtuvalt ei ole Läänemere tee 9 korteriühistu pärast 06.01.2016 ühtegi koosoleku protokollis äriregistrile esitanud. Komisjonil tuleb seega järeldada, et Läänemere tee 9 korteriühistu ei ole kehtivalt parkimisteenuse korraldajat valinud. Järelikult ei ole kaupljal õigust Läänemere tee 9 korteriühistu ees parkimist korraldada ning puudus õigus väljastada tarbijale ka leppetrahvi.

Korterelamut teenindaval maal korteriomanike parkimiskohtade kindlaksmääramine on käsitatav kaasomandi kasutuskorra kindlaksmääramisena. Seejuures on parkimisvõimalustes kokkuleppimine korteriomanike jaoks oluline küsimus, mis ei ole vaadeldav tavakasutusena. Selline kokkulepe peab tagama kõigile korteriomanikele õiglase lahenduse ning selle küsimuse lahendamiseks tuleb saavutada kõigi korteriomanike konsensus. Eeltoodud järeldust toetavad ka AÕS § 72 lg-d 3 ja 5, mis sätestavad kaasomanikele kohustuse käituda üksteise suhtes lähtuvalt hea usu põhimõttest ning kohustuse mitte takistada teiste kaasomanike kaaskasutust. Komisjoni hinnangul annab sarnase positsiooni isiklik kasutusõigus.

Kokkuvõtlikult, tarbija keeld Läänemere 9 korteriühistu ees parkimisest tuleneb isiklikust kasutusõigusest, mis välistab teiste korteriühistute ees parkimise, kuid kaupleja keeld nõuda leppetrahvi sellest, et Läänemere tee 9 ei ole kehtivat parkimiskorraldust enda korteriühistu suhtes kehtestanud. Kuigi isiklik kasutusõigus Läänemere tee 9 korteriühistule sellise õiguse parkimiskorralduse kehtestamiseks annab (välistades seejuures teiste korteriühistute õiguse), siis tuleb Läänemere tee 9 korteriühistul kehtivalt võtta vastu korteriomanike üldkoosoleku otsus, mille alusel on võimalik parkimiseks kord kehtestada selleks, et parkimiskorda rakendada.

Praegusel juhul on valesparkija riisikos auto teisaldamise risk, mis nähtub korteriühistute ühisest

mõjualamärgist. Kaupleja õigus valetiparkija trahvimiseks aga peab tulenema iga korteriühistu isikliku kasutusõiguse ala piires vastava korteriühistu õiguspäraselt vastuvõetud üldkoosoleku otsusest.

Ülaltoodu kaalutlustel tuleb komisjonil tarbija avaldus rahuldada. Kuigi tarbijal ei olnud õigust Läänemere tee 9 korteriühistu ees parkida, ei olnud kaupljal õigust nõuda ka leppetrahvi. Leppetrahvi otsus on tühine.

TKS § 60 lg 2 järgi kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Taavi Hein

/allkirjastatud digitaalselt/