

Analüüs kortermajade rõdudel ja akendel kehtivatest suitsetamise piirangutest

Tallinn

2021



Töö tellija: Tervise Arengu Instituut

Töövõtja: Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ (*koostajad Martin Triipan, Regina Getter Maajärv*)



LÄHTEÜLESANNE

Vastavalt Tervise Arengu Instituudi poolt antud lähteülesandele on antud töö eesmärgiks koostada õiguslik analüüs sellest, mil moel on võimalik kortermajades suitsetamist piirata, lähtudes mitesuitsetajate huvide kaitsest. Täpsemalt on õigusanalüüsi eesmärgiks analüüsida kortermajades suitsetamisega seonduvaid regulatsioone (st nii riigisiseseid kui ka teiste riikide regulatsioone) ja kohtupraktikat, tuua välja kehtivate õigusaktide kitsaskohad ning anda soovitusi õigusaktide muutmiseks, mis tagaks passiivse suitsetamise all kannatavate isikute parema kaitse.

Arvestades ülaltoodut sisaldab käesolev õiguslik analüüs:

- (i) ülevaadet hetkel kehtivatest erinevatest õigusaktidest, mis reguleerivad kortermajade rõdudel ja akendel suitsetamist;
- (ii) ülevaadet kehtiva seadusandluse kitsaskohtadest, mis ei paku kaitset juhul, kui probleemne naaber ei soovi teha koostööd ega arvestada teiste inimestega;
- (iii) ülevaadet ja hinnangut, kas suitsetamine korteris või selle akendel ja rõdudel on korteri tavakasutuse mõju ja peab kuuluma talumiskohustuse alla, vaatamata selle tervist kahjustavale toimele;
- (iv) ülevaadet Eesti kohtupraktikast, mis on seotud korteris või kortermaja akendel ja rõdul suitsetamise probleemidega või selle tõttu korteri võõrandamisega;
- (v) ülevaadet välisriikides akendel ja rõdudel suitsetamise reguleerimisest ning selle mõjust Soomes, Rootsis, Leedus, Lätis, Austrias ja Saksamaal;
- (vi) soovitusi õigusaktide muutmiseks, mis tagaks passiivse suitsetamise all kannatavate isikute parema kaitse.

KOKKUVÕTE

Käesolevas töös analüüsiti, kuidas on kehtivate regulatsioonide, kohtupraktikas sedastatud põhimõtete ning era- ja avalikust õigusest tulenevate õiguskaitsevahendite kohaselt võimalik kortermajade rõdudel ja akendel suitsetamist piirata.

Kehtiva õiguse kohaselt on avalik-õiguslike normidega keelatud suitsetamine korterelamu koridoris, trepikojas ja korterelamu muus üldkasutatavas ruumis. Selle keelu rikkumise üle on pädevatel avaliku võimu organitel võimalik teostada riiklikku järelevalvet ning kohaldada väärteokaristusi. On võimalik argumenteerida, et see keeld laieneb ka korterelamu üldkasutatavale rõdule. Analüüsist tulenevalt peab aga tõdema, et Eesti seadustes ei ole norme, mis otsesõnu keelaks suitsetamise korterite juurde kuuluvatel rõdudel või korterite akendel. Seega puuduvad kehtivas õiguses normid, mille alusel väita, et korterite rõdudel või akendel oleks suitsetamine absoluutselt kõigil juhtudel keelatud.

Samas on olemas korteriomandiga seotud õiguslikud nõuded, mille kohaselt kahjulikke mõjutusi, mille hulka kuuluvaks võib pidada ka suitsuhaisu, ei või *tahtlikult* suunata naaberkorterisse. Selle hoidumiskohustuse rikkumise korral on olemas eraõiguslikud õiguskaitsevahendid, eeskätt õigus kohtu kaudu nõuda kahjulike mõjutuste lõpetamist ja nendest hoidumist. Tahtlik suitsuhaisu naaberkorterisse suunamine on ilmselt siiski erandlik ja sellega seonduvad võimalused suurt praktilist tähtsust ei pruugi omada.

Keerulisem on küsimus sellest, kas ja millises ulatuses tuleneb õigusnormidest piiranguid suitsetamisele korteri rõdul või aknal selliselt, et suitsuhaisu ei suunata tahtlikult naaberkorterisse, vaid see lihtsalt võib loodusseaduste toimel levida naaberkorterisse, sh selle rõdule nende akende, rõdude või ventilatsiooniavade kaudu. Õigusaktidest ei tulene absoluutset ja igal ajahetkel ning mis tahes mahus



korteri rõdul või aknal suitsetamise keeldu. Samas nõuab korteriomandi- ja korteriühistuseadus teiste korteriomaniike huvidega arvestamist ja korteri tavakasutuse piires püsimist. Sellest võib konkreetsel juhul tekkida korteri kasutajal kohustus vältida korterite rõdudel ja akendel vähemalt sagedast ja intensiivset suitsetamist, eriti kui tubakasuits levib hõlpsasti naaberkorterisse või häirib selle rõdu kasutamist.

Nimetatud korteriomandit reguleerivatest üldsätetest tulenevat hoidumiskohustust võib järeldada sellest, et korteriomaniikud peavad ühelt poolt oma omandi kasutamisel hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomaniikele ületab omandi *tavakasutusest* tekkivad mõjud. Teiselt poolt peavad nad taluma, kui teist korterit sellises ulatuses kasutatakse. Ühest korterist lähtuvate ja teises korteris avalduvate kahjulike mõjutuste lubatavuse peamiseks mõõdupuuks on, kas mõjutused kahjustavad *oluliselt* korteriomandi kasutamist. „Tavakasutus“ on seejuures määratlemata õigusmõiste, seega ei ole võimalik üheselt järeldada, et suitsetamine ületab korteriomandi tavakasutusest tekkiva mõju, mille suhtes talumiskohustus ei kohaldu. Juhul, kui korteri rõdul ja aknal suitsetamine toimub selliselt, et selle mõjud ületavad korteriomandi tavakasutuse mõjud, on teisel korteriomaniikul või selle kasutajal võimalik kasutada mõjutuste tõrjumiseks erinevaid eraõiguslikke õiguskaitsevahendeid, sealhulgas nõuda kohtu kaudu selliste mõjutuste kõrvaldamist ja edasisest mõjutamisest hoidumist.

Kas konkreetsel korteri rõdul või aknal suitsetamine kahjustab oluliselt teise korteriomandi kasutamist, on faktiküsimus ja sõltub konkreetsetest asjaoludest, mida vaidluse korral peab tõendama. Samas on õigusaktidest tulenevalt selge, et teise korteri kasutamist ei tohi mis tahes tegevusega oluliselt kahjustada ning ka suitsetamine korteris, rõdul või selle akendel kuulub kindlasti selle hulka. Naabri suitsetamise mõjul tekkivat tugevat suitsuhaisu ja passiivset suitsetamist, sealhulgas korteri rõdu kasutamise olulisi piiranguid ei saa vähemalt abstraktselt hinnatuna pidada tänapäeval enam tavapäraseks.

Eesti kohtupraktika analüüs aga näitab, et seni ei ole ilmselt eelmainitud nõuetega kuigipalju kohtu poole pöördutud. Seniste nõuete vähesus võib olla tingitud esiteks sellest, et kohtuvaidlused nõuavad paratamatult nii ajalist kui ka rahalist ressursi, mistõttu hoidutakse koormavate kohtuvaidluste algatamisest ja püütakse mõjudega leppida, seda ka oma heaolu ja ehk isegi tervise hinnaga. Teiseks võidakse pikka aega kestvat kohtuvaidlust vältida ka soovist säilitada naabritega pragmaatilisi suhteid, mis võib olla vajalik korterelamu ühiseks valitsemiseks, näiteks suuremate remonditööde otsustamiseks ja korraldamiseks. Kolmandaks põhjuseks võib pidada seda, et suitsetamisest tekkiva suitsuhaisu ja selles sisalduvate kahjulike ainete kui kahjulike mõjutuste tõrjumise küsimuses ei ole arvestatavat ja igakülgset kohtupraktikat välja kujunenud. Nii ei ole korterelamutes, sh rõdudel ja akendel suitsetamise tõrjumiseks eraõiguslike õiguskaitsevahendite kasutamist praktikas lihtsalt testitud. Siiani on vaid ühes maakohtu lahendis, 30.04.2015 kohtumääruses nr 2-15-4888, leitud, et konkreetsel juhul jäi oma korteris suitsetamine omandi tavakasutuse piiridesse ning sellest tekkivad mõjud teistele korteriomaniikele kuuluvad talumiskohustuse alla. Tuleb mõnda, et selle kohtulahendi järeldused ei mõju kohtusse pöördumisele soosivalt. Viidatud lahendist ei saa aga teha liiga laiaulatuslikke ja kaugeleulatuvaid järeldusi. Kehtiv seadus ja kohtupraktika ei anna alust ka järelduseks, et suitsetamine jääb kahtlematult korteriomandi tavakasutuse piiridesse ning suitsetamisest tekkivad mõjud peavad igal juhul kuuluma talumiskohustuse hulka.

Analüüs näitab, et taolised eraõiguslikud õiguskaitsevahendid, millele mittesuitsetajal oleks õigus tugineda, on täna seaduses olemas (nt AÕS § 89 või § 44 ja erinevad lepinguvälised nõuded koos KrtS § 31 lg 1 p-ga 1 ja AÕS § 143 lg-ga 1). Vähese kohtupraktika tõttu on paraku õiguskaitsevahendite kasutamise ulatus ja tõhusus korterelamus suitsetamise, sh korteri rõdudel ja akendel suitsetamise tõrjumiseks ebaselge. Tsiviilõiguslike vahendite tõhusust ja toimivust saaks adekvaatsemalt hinnata, kui keegi oma õiguste kaitsmiseks neile õiguskaitsevahenditele tuginedes kohtusse pöörduks. See tähendab ühtlasi, et korterelamu akendel või rõdudel suitsetamise temaatika on käesoleval hetkel jäänud suuresti faktiliselt korterelamutes kujunenud tavade ning tulevase kohtupraktika kujundada.



Olukorras, kus seadus sõnaselgeid keelde ei kehtesta ning kohtupraktikat ei ole selgelt kujunenud, on advokaadibürool võimalik viidata üksnes asjaoludele ja kaalutlustele, mis käesoleval ajal võivad toetada suitsetamise tõrjumiseks õiguskaitsevahendite kasutamist.

- Näiteks 01.01.2018 jõustunud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse seletuskirjas on otseselt märgitud, et kui tegemist on eluruumiga, siis eelduslikult on selle kasutamine oluliselt takistatud naaberkorterist sissetungiva tubakasuitsu tõttu. Seega võib üks korteriomaniik nõuda teiselt korteriomaniikult ka seda, et see lõpetaks suitsetamise oma korteris, kui selle tegevusega kaasnevat kahjulikke mõjutusi ei ole võimalik hoida selle korteri piires. Ehkki seletuskiri mainis suitsu levikut ventilatsiooni või trepikoja kaudu, ei saa abstraktselt välistada, et oluline häiring võib kaasneda ka läbi välisõhu korteri rõdul või aknal suitsetamisega.
- Kohtupraktikas on suhteliselt ulatuslikult käsitletud vanglates suitsetamist puudutavaid küsimusi (nt Riigikohtu 17.12.2019 otsus asjas 5-19-40). Neis kohtuasjades käsitletud vanglates rakendatud suitsetamise piirangute põhjendused ja vaidlustes esitatud riigiasutuste seisukohad muu hulgas toetavad positsiooni, et suitsetamist ei saa enam pidada Eestis laialdaselt igapäevaelu osaks ja kõikjal aktsepteeritavaks tegevuseks. Kinnipeetavatega seotud kohtuasjadest võib tuletada, et isiku õigusel suitsetada ei ole väga suurt kaalu, kui see põrkub teise isiku (st mittesuitsetaja) tervise kaitsmise eesmärgiga. Kohtupraktikas omaks võetud lähenemine, et kaaskinnipeetavad ei pea taluma kinnipidamiskohas passiivset suitsetamist (isegi mitte õues), oleks teatava analoogia alusel kasutatav ka korteriomaniike vahelistes vaidlustes, põhjendamaks, et korteriomaniik peaks oma kodus saama vähemalt enamiku ajast viibida ilma passiivseks suitsetajaks sattumata. Nende arengute taustal võib olla võimalik suitsetamise mõjudest tingitud omandi kasutamise olulist kahjustamist mõnevõrra lihtsamalt põhjendada.
- Teiste riikide praktikat on võimalik eeskujuna ja õigusnormide tõlgendusabina kasutada. Üldise arenguna võib täheldada, et suitsetamise piirangud või sellest hoidumise nõue on aja jooksul läinud ulatuslikumaks.

Siiski peab teatud vaieldavatele aspektidele vaatamata rõhutama, et õigusaktid, mis nõuavad suitsetamisega naabrite olulise häirimise vältimist, on põhimõtteliselt olemas. Vaatamata sellele, et õigusaktides ei ole sätestatud konkreetselt ja otsesõnu suitsetamise keeldu, tulenevad korteromaniikele üksteise suhtes kehtivad kohustused ka üldisematest korteriomandi õigussuhteid reguleerivatest sätetest. Ehkki probleemina tuleb tuua välja, et suitsetamise kontekstis pole nende kohustuste täpsustamiseks selget kohtupraktikat kujunenud, oleks parema õigusteadlikkuse korral kehtivate õigusnormide toimet ilmselt võimalik mõnevõrra parandada.

Selleks, et olemasolevad ja küllaltki abstraktsed normid leiaksid praktikas rohkem kasutamist ka suitsetamise mõjude tõrjumisel, on üheks võimaluseks teha ka riigi või kohalike omavalitsusüksuste poolt täiendavat teavitustööd, millega õigusteadlikkust tõsta, normide olemasolu ja sellest tulenevaid põhieegleid selgitada, et aidata kaasa nende tõhusamale rakendumisele. Peamiselt korteriühistute juhatustele ja laiemalt korterelamute elanikele suunatava teavitustöö raames oleks võimalik selgitada, millised õigused ja kohustused seadusest seoses suitsetamisega tulenevad ning mil viisil õigusaktides sätestatud kohustused kortermaja elanikke puudutavad ja suitsetamise piiramiseks aluse annavad. Esmapilgul abstraktsena näivatest õigusnormidest tuleneb muuhulgas selgelt näiteks korteriomaniike kohustus järgida hea usu põhimõtet ning arvestada üksteise õigustatud huvidega. Korteriomanike vaheliste õigustatud huvidega arvestamise kohustus puudutab ka põhimõtteliselt keeldu teisi oma suitsetamisega (oluliselt) häirida.

Analüüsides Eestile lähimates naaberriikides kehtestatud korterelamutes elavate mittesuitsetajate kaitseks kehtestatud regulatsioonid, on ilmnunud, et näiteks Soomes kehtivad avalik-õiguslikud normid, mille kohaselt võib elamuettevõtte, kellele korterelamu kuulub, või korteriühistu taotleja kohalikult omavalitsusüksuselt suitsetamiskeeldu konkreetse korterelamu rõdudele, korterhoone korteri kasutuses



olevatele õuealadele ja teatud korterite siseruumidele. See eeldab siiski korteriomanike ärakuulamist ja olukorra igakülgset kaalumist, sh suitsu leviku vältimise muude meetmete võimalikkuse kaalumist. Lätis on seaduses otsesõnu sätestatud, et keelatud on suitsetada mitme korteriga elamute rõdudel ja lodžadel, kui mõnel majaelanikul on selle vastu põhjendatud vastuväiteid. See tähendab, et kui mõni majaelanik esitab suitsetamise kohta vastuväite, tuleb edaspidi suitsetamisest hoiduda. Seejuures on võimalik suitsetamiskeelu rikkujale määrata trahv. Analüüsi käigus konsulteeritud Läti kolleegide üldisel hinnangul on praktikas Lätis rõdul või lodžal suitsetamise üle järelevalve tegemisega aga tõusetunud ka probleeme. Nii on näiteks trahvi kohaldamine osutunud tõenduslikult keeruliseks, kui politsei ei taba suitsetavat elanikku suitsetamas või kui viimane ei tunnista suitsetamiskeelu rikkumist üles. Niisamuti on suitsetamiskeelu rikkumist puudutavad juhtumid küllalt väikese kaaluga, mistõttu ei pruugi juhtumite lahendamine olla järelevalveorganitele väga prioriteetne. Leedus hiljuti kehtima hakanud regulatsiooni kohaselt on suitsetamine selgelt keelatud korterelamute rõdudel, terrassidel ja lodžadel, kui vähemalt üks majaelanik on suitsetamise vastu. Praktikas tuleb suitsetamise osas vastuväide esitada vallale, kel on pädevus võtta vastu otsus, et konkreetne kortermaja kuulub nende hulka, kus on keelatud suitsetada rõdudel, terrassidel ning lodžadel. Leedu kolleegidelt saadud hinnangu kohaselt ei ole kõnealuse regulatsiooni rakendamise küsimused Leedus avaliku meediaruumi käsitlustesse ega kohtupraktikasse veel jõudnud.

Uuritud Kesk-Euroopa riikides ehk Saksamaal, Austrias, Prantsusmaal ja Šveitsis ei ole teadaolevalt praegusel hetkel konkreetset regulatsiooni, mis käsitleks korteri akendel või rõdul suitsetamise keeldu. Saksamaal ja Austrias on kujunenud eraõiguslike normide kaudu teatav kohtupraktika, milles varasem praktika on tunnistanud, et suitsetamine on põhimõtteliselt osa korteri (lepingulisest) kasutamisest. Eriti viimasel ajal on siiski juhtumeid, kus konkreetset juhul on püütud näiteks korteri rõdul suitsetamist keelata või piirata. Ühtlasi on Saksamaa kohtupraktikas väidetud, et (i) tänases ühiskonnas ei saa enam eeldada, et suitsetamisest tekkivad mõjutused tuleb klassifitseerida (sotsiaalselt) ebaoluliseks Saksa BGB § 906 lg 1 (Eesti AÕS §-le 143 vastav) tähenduses ning et (ii) suitsetamisest tulenevad immissioonid võivad ületada piiri, mida kahjustatud üürnike on kohustatud naabrussuhetes taluma. Samuti on Saksamaa kohtupraktikas viidatud, et rõdul suitsetamine piiranguteta ei ole täna lubatud hoolimata sellest, et suitsetamine on üldise isikuvabaduse väljendus. Seoses passiivsest suitsetamisest tuleneva tervise kahjustamisega on Saksa praktikas mõõndud, et põhimõtteliselt ei saa tervisekahjustuse ohtu hinnata erinevalt, kui suitsetamine ei toimu avalikes kohtades (kus suitsetamine on keelatud või piiratud), vaid eravalduses (nt korteris). Seejuures on nii Saksamaa kui ka Austria kohtupraktikas toonitatud poolte (mittesuitsetaja ja suitsetaja) huvide ja õiguste vastastikuse kaalumise nõuet, millele tuginevalt on kohtud määranud mittesuitsetajast korterelamule elanikule näiteks rõdu kasutamiseks suitsuvabad kellaajad või on suitsetavat korteriomanikku kohustanud suitsu tegema mittesuitsetaja korterist kaugemale jääval rõdul.

Ühe Eesti õiguse kitsaskohana võib põhimõtteliselt tõstatada väite, et kui korteri kasutamist häirib suitsetamine teise korteri rõdul või aknal ja probleem tavapäraste naabrite läbirääkimiste põhiseelt ei lahene, on hetkel kehtivate õigusaktide kohaselt ainukeseks võimaluseks pöörduda tsiviilkohtusse, mis on sellise olmeküsimuse lahendamiseks korteriomanikule suhteliselt koormav. Muidugi on korteriomanike vaheliste vaidluste puhul paratamatu, et keegi peab vaidlused lahendama. Kõige igakülgsemalt ei saagi seda teha muu kui kohus. Kohtusse pöördumisel on mittesuitsetaja vaatenurgast Eesti õiguse selgeks kitsaskohaks muidugi ühelt poolt see, et puudub korterelamutele kohalduv selge ja ühemõtteline suitsetamiskeeld, vaid suitsetava korterielaniku kohustusi teiste suhtes peab tuletama abstraktsematest korteriomanike suhteid puudutavatest sätetest. Kitsaskohaks saab pidada ka seda, et puudub selge kohtupraktika, mis võib täiendavalt mõjuda heidutavalt suitsetamise mõjudest häiritud korteriomanikele ja -elanikele, kes kohtusse pöördumist kaaluvad. Kui kohtupraktika tekiks ja kohtud suitsetamisest hoidumise piire ja põhimõtteid selgitaks, omaks see usutavasti olulist valdkonda selgitavat ja korrastavat toimet.

Alternatiivseks lahenduseks võiks olla avalik-õigusliku kohustuse või keelu sätestamine (Läti, Leedu, Soome näitel), mis kehtestaks konkreetse korterelamuse suitsetamise keelu ning annaks võimaluse avaliku võimu organil teostada rikkumise üle järelevalvet ja määrata trahve. Võrreldes kehtiva



eraõigusele põhineva lahendusega, mis õigusteoreetiliselt mingit kaitset küll pakub, kuid millel on eelkirjeldatud praktilised kitsaskohad (sealhulgas küsitav tõhusus), oleks selge avalik-õigusliku kohustuse sätestamine mittesuitsetajate huvide kaitseks kindlasti tõhusam. Kuna tubakaseaduses juba sisalduvad keelud suitsetamiseks näiteks korterelamu koridoris, trepikojas ja korterelamu muus üldkasutatavas ruumis (TubS § 29 lg 1 p 19), siis normitehniliselt oleks otstarbekas kaaluda vastavalt tubakaseaduse täiendamist.

Tuleb mõnnda, et avalik-õiguslike kohustuse või keeldude sätestamisel lisandub teatav halduskoormus nii algse suitsetamise keelu määramisel kui ka hilisemal järelevalve teostamisel. Sõltuvalt suitsetamiskeelu kehtestamise täpsemast lahendusest (otse seaduse alusel või konkreetset situatsiooni hinnates eraldi haldusaktiga) lisandub pädevale haldusorganile halduskoormust, mis seondub suitsetamiskeelu kehtestamise taotluste lahendamise ja asjaolude väljaselgitamisega, asjaosaliste ärakuulamisega, samuti hilisemate kaebustele reageerimise ja järelevalve teostamisega. Kui arvestada Saksamaa kohtupraktikat, kus rõhutatakse naabrite huvide kaalumise nõuet ja Soome regulatsiooni, mis eeldab suitsetamiskeelu kehtestamisel põhjalikku kaasamist ja menetlust, ei saa seonduvat halduskoormust alahinnata. Võivad tekkida ka kohtuvaidlused halduskohtus vastava suitsetamiskeelu vastu võtnud või kehtestanud haldusorgani ning suitsetamiskeeldu vaidlustavate isikute vahel. Juhul, kui leidub poliitiline konsensus mittesuitsetajate huvide täiendavaks kaitseks, siis iseenesest teiste riikide praktikast on eeskujud sellise regulatsiooni kehtestamiseks võimalik kasutada.

Nagu ülalpool viidatud, võib üheks praktiliste probleemide lahendamise kitsaskohaks olla asjaolu, et korteriomanike läbirääkimistel ei ole suitsetamist vastutaval poolel võimalik viidata mõnele hästi selgele õigusnormile, mis kõnealuse küsimusega tegeleks. Selle kitsaskoha ületamiseks ja absoluutsest suitsetamise keelust vähem ambitsioonikama alternatiivina võib olla otstarbekas kaaluda lahendust, kus seadust täiendatakse täpsema suitsetamise kahjulike mõjutuste põhjustamise, eeskätt tubakasuitsu naaberkorterisse leviku vältimise- ja hoidumiskohustusega, säilitades siiski teatava paindlikkuse. Mõeldav oleks täiendada tubakaseadust selliselt, et konkreetselt sätestatakse, et suitsetamisel korteris ja selle juurde kuuluvatel pindadel (sh rõdud, lodžad, terrassid vms) tuleb hoiduda teiste isikute häirimisest ja rakendada meetmeid tubakasuitsu leviku piiramiseks ja hajutamiseks viisil, et tubakasuitsu lõhn ei leviks teistesse korteritesse. Selline lahendus ei tooks kaasa absoluutset suitsetamise keeldu kõnealustes kohtades, kui see kedagi ei häiri. Samas tagaks see mittesuitsetajate huvide parema ja tõhusama kaitse, kasutades tõhusamaid avalik-õiguslikke vahendeid ja kaebuste alusel saaks rakendada avaliku võimu järelevalvepädevust ning viimase abinõuna ka vääртеokaristusi.

ÕIGUSLIK ANALÜÜS

Alljärgnev analüüs on jaotatud viieks osaks. Esimene osa (p 1 jj) keskendub Eestis kehtivale õigusraamistikule, kus esmalt määratletakse õigus suitsetamisele, teiste isikute õigus tervise kaitsele ning teise isiku mittekahjustamise kohustus. Seejärel antakse ülevaade tänasest kohtupraktikast. Teine osa (p 2 jj) sisaldab võrdlevat ülevaadet Euroopa Liidu liikmesriikides kehtestatud regulatsioonidest ja kortermaja rõdudel suitsetamisega seonduvast kohtupraktikast. Kolmandas osas (p 3 jj) on välja toodud Euroopa Inimõiguste Kohtu kohtupraktikast tulenevad põhimõtted, mis seostuvad passiivse suitsetamise ja selle talumisega. Neljandas osas (p 4 jj) sisalduvad printsiibid, millele tuginedes on võimalik selgitada, et suitsetamine väljub omandi tavakasutuse piiridest, mistõttu mittesuitsetajale ei kohaldu talumiskohustus. Kuivõrd korterelamu rõdul või akendel suitsetamise osas talumiskohustus võib argumentatsiooni kohaselt puududa, käsitletakse järgmiselt korteri rõdul suitsetamisega seotud puudutatud isikute (mittesuitsetajast korteri üürniku, korteriomaniku, korteriühistu ja suitsetava üürniku või korteriomaniku) õiguskaitsevahendid. Viies osa (p 5 jj) sisaldab soovitusi õigusaktide muutmiseks, mis tagaks passiivse suitsetamise all kannatavate isikute parema kaitse.



1. **EESTI ÕIGUSRAAMISTIK**

Üldised õiguslikud määratlused

- 1.1. **Õigus suitsetamisele.** Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) § 19 kohaselt on igaühel õigus vabale eneseteostusele. Suitsetamist ega ka tubakatoodete tarvitamist ei ole põhiõigusena selgesõnaliselt põhiseaduses sätestatud. Õiguskirjanduse kohaselt hõlmab õigus vabale eneseteostusele aga ka suitsetamist.¹ Ühtlasi on Riigikohus pidanud PS § 19 lg 1 kaitsealasse kuuluvaks eneseteostuseks tubakatoodete suitsetamist või muul viisil kasutamist.² Justiitsministri 30.11.2000 määruse nr 72 „Vangla sisekorraeeskiri“ muutmise eelnõuga seoses on Justiitsministeerium koostanud põhiõiguste riive analüüsi, milles hinnati mh seda, kas õigus vabale eneseteostusele tubakatoodete tarvitamise näol kaalub üle igaühe õiguse tervise kaitsele. Analüüsis kinnitati samuti, et suitsetamine kuulub PS §-s 19 sätestatud vabaduspõhiõiguse kaitsealasse ning et see on lihtsa seadusreservatsiooniga põhiõigus, mida võib piirata mis tahes põhjusel, mis ei ole PS-iga otseselt keelatud.³ Viidatud analüüsist tuleneb ühtlasi, et juhul, kui isik kasutab PS §-s 19 sätestatud põhiõigust, ei tohi ta seda tehes asuda teiste isikute õigusi rikkuma – õigus puhtale õhule ja tervise kaitsele seda kahtlemata on.⁴
- 1.2. **Isiku õigus tervise kaitsele.** PS § 28 kohaselt on igaühel õigus tervise kaitsele. PS kommenteeritud väljaandest tuleneb, et igaühe õigus tervise kaitsele hõlmab esemeliselt kaitsealalt nii inimese vaimset kui ka füüsilist tervist ning sotsiaalset heaolu.⁵ PS kommenteeritud väljaandes on mh nenditud, et hoolimata sellest, et tervisepõhiõigus on kaalukas põhiõigus, mille realiseeritavus annab eeldused teiste põhiõiguste realiseerimiseks, ei saa sellele põhiõigusele automaatselt omistada suuremat kaalu kui mõnele teisele põhiõigusele.⁶ See tähendab ka, et ei ole võimalik väita, et õigus tervise kaitsele kaalub absoluutselt igas olukorras automaatselt üles õiguse tegevusvabadusele. Tervisepõhiõigust tuleb koos teiste põhiõiguste ja -vabadustega kaaluda.⁷
- 1.3. **Teise isiku mittekahjustamise kohustus.** Rahvatervise seaduse (RTerS) § 2 p 3 kohaselt on üleüldine tervisekaitse inimese tervisele ohutu elukeskkonna tagamisele ning elukeskkonnaga seonduvate tervisehäirete ja haiguste vältimisele suunatud tegevus. RTerS § 4 näeb ette elukeskkonna- ja tervisekaitse põhinõuded. RTerS § 4 p 1 kohaselt ei tohi inimene ohustada teise inimese tervist oma otsese tegevusega ega elukeskkonna halvendamise kaudu. Elukeskkond on seejuures laia määratlusega ning tähendab inimesega kokkupuutuva loodusliku, tehniliku ja sotsiaalse keskkonna tegurite kogumit, mis mõjutab või võib mõjutada inimese tervist (RTerS § 2 p 7). Viidatud väga üldiste sätete osas puudub aga kohtupraktika ja selgitav õiguskirjandus. Samas näeb võlaõigusseadus (VÕS) mh ette, et kahju tekitamine on õigusvastane eelkõige siis, kui see tekitab tervisekahjustuse tekitamisega. Tervisekahjustuseks saab lugeda mistahes hälbe tekitamist inimorganismi normaalse ja tavapärase seisundiga võrreldes.⁸

Olulisemad muudatused Eesti seadusandluses seoses suitsetamise piirangutega

- 1.4. Enne kehtivate õigusaktide ja neis sisalduvate piirangute analüüsimist kirjeldatakse lühidalt, millised on olnud olulisemad muudatused Eesti seadusandluses, mis puudutavad suitsetamist. Antud ülevaade loob ehk terviklikuma pildi senist seadusandluse arengutest ning riigi tubakapoliitikast.

¹ PS komm vlj 2020, PS § 19 komm 7.

² RKPJKo 17.12.2019, 5-19-40/36, p 51.

³ Justiitsministri 30.11.2000 määruse nr 72 „Vangla sisekorraeeskiri“ muutmise eelnõu, lisa „Suitsetamise piirang ja põhiseadus“, lk 5. <https://eelvoud.valitsus.ee/main#6NughQ1x>. (19.09.2021)

⁴ Samas, lk 6.

⁵ PS komm vlj 2020, PS § 28 komm 2.

⁶ RKPJKo 18.06.2019, 5-19-26/13; RKÜKo 22.12.2014, 3-4-1-30-14; RKÜKo 09.12.2013, 3-4-1-2-13.

⁷ PS komm vlj 2020, PS § 28 komm 8.

⁸ VÕS IV kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2020. VÕS § 1045 komm 3.3 lk 754.



- 1.5. 2005. aastal võeti vastu tubakaseadus⁹, milles sätestati suitsetamiseks keelatud kohad ning kohad, kus suitsetamine on piiratud (TubS § 29 ja § 30). Üheks põhiliseks suitsetajat puudutavaks punktiks võib kahtlematult lugeda avalikes kohtades suitsetamise keelu, ühtlasi sätestas TubS juba siis, et suitsetamine on keelatud ka toitlustusettevõttes (v.a toitlustusettevõttes ettenähtud suitsetamisruumis või toitlustusettevõtte müügikoha vahetus läheduses väljaspool siseruume asuval hooajalisel laiendusel). Samuti reguleeris esimene tubakaseaduse redaktsioon tubakatoote pakendile esitatavaid nõudeid (tubakaseaduse II jagu), ühtlasi lisati suitsupakenditele ka esimesed pilthoiatused.
- 1.6. 2010. aastal alustasid vanglad suitsetamise piiramist. 08.03.2010 jõustusid justiitsministri 30. novembri 2000. a määruse nr 72 „Vangla sisekorraeeskiri“ (VSKE) § 8² muudatused.¹⁰ Muudetud suitsetamise korralduse kohaselt võis kinnipeetav vanglas suitsetada üksnes selleks ettenähtud ja vastavalt märgistatud kohtades ja ajal, millal kinnipeetaval on õigus seal viibida (8² lg 2), mis tähendab, et sisuliselt muudeti vangla siseruumid enamjaolt tubakasuitsuvabaks. Samuti täiendati määrust klausliga, et kinnipeetaval ei ole õigus enda juures hoida tubakatooteid ega suitsetamistarbeid (8² lg 3).
- 1.7. 2011. aastal jõustunud justiitsministri 30. novembri 2000. a määruse nr 72 „Vangla sisekorraeeskiri“ muudatustega täiendati õigusakti § 64¹ lg-t 3¹ selliselt, et kinnipeetaval on vanglas keelatud lahtine tubakas ja esemed, millest ja mille abil on võimalik tubakatooteid kokku panna või neid suitsetada.
- 1.8. 2012. aastal karmistati suitsupakkidel olevaid pilthoiatusi selliselt, et suitsetamisega seonduvad pilthoiatused sisaldasid värviliselt mõlemal küljel koos hoiatuslausetega. 2015. aastal laiendati tubakaseaduse reguleerimisala ka tubakatoodetega seonduvatele toodetele, mis hõlmavad ka tubakatoodetega sarnaselt kasutatavaid tooteid. 2016. aastal muudeti vastavalt Euroopa Liidu õigusele tubakatoodete pakendamise ja märgistamise nõudeid, millega seoses muutusid mh suitsupakkide hoiatuspildid ning karmistusid nõuded sigaretipakenditele. Ühtlasi keelati 2016. aastal vitamiinide, kofeiini ja tauriini sisaldus tubakatoodetes. 2017. aastal jõustus tubakast erineva (v.a mentooli) maitse ja lõhnaga sigarettide ja tubaka müügi keeld. Lisaks sellele jõustus 01.10.2017 ka justiitsministri määrus, millega sisuliselt keelati vanglates suitsetamine. Nimelt muutis justiitsminister 6. oktoobri 2016. aasta määrusega nr 21 alates 1. oktoobrist 2017 oma 30. novembri 2000. a määruse nr 72 „Vangla sisekorraeeskiri“ vanglas suitsetamist ja tubakatoodete omamise korraldust reguleerivaid sätteid. VSKE §-s 8² tunnistati kehtetuks kinnipeetava suitsetamise korraldust ja tubakatoodete hoiustamist reguleerivad sätted, v.a avavanglas või kinnise vangla avavangla osakonnas viibiva kinnipeetava tubakatoodete hoiustamist reguleerivad sätted. VSKE § 64¹ p 3 muutmisega keelati kinnipeetavale vanglas süütamisvahendid ja VSKE § 64¹ p 3¹ muutmisega keelati kinnipeetavale vanglas suitsetatavad tubakatooted ja esemed, millest ja mille abil on võimalik suitsetatavaid tubakatooteid kokku panna või neid suitsetada. Kuigi absoluutne tubakatoodete keeld tekitas ühiskonnas omajagu diskussiooni, leidis Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegium lahendis 5-19-40 siiski, et seesugune keeld on vanglates põhjendatud.
- 1.9. 2019. aastal keelati tubakatoodete ja nende kaubamärkide väljapanek jaekaubanduse müügikohtades ning tubakatoodete ja nendega seonduvate toodete kaugmüük. Kui 2017. aastal jõustus tubakast erineva maitse ja lõhnaga sigarettide ja tubaka müügi keeld, siis eelmisel, 2020. aastal jõustus ka mentoolimaitseliste sigarettide müügi keeld.
- 1.10. Eelnevatest seadusemuudatustest võib järeldada, et riik on järjepidevalt astunud erinevaid samme eesmärgiga vähendada igapäevasuitsetajate osakaalu rahvastiku seas ning mõjutada ühiskonnaliikmeid suitsetamisest loobuma või vähemasti oma suitsetamisharjumusi piirama.

⁹ Tubakaseadus. – RT I 2005, 29, 210.

¹⁰ Justiitsministri 30. novembri 2000. a määruse nr 72 „Vangla sisekorraeeskiri“ muutmise. - RTL 2010, 10, 172.



Tubakaseaduses ja tuleohutuse seaduses sätestatud piirangud

- 1.11. Nagu märgitud, on riik püüdnud igapäevasuitsetajate osakaalu rahvastiku seas erinevate regulatsioonide kehtestamisega vähendada, kuid senini ei ole seadusandja tubakaseadusesse korteri akendele või rõdule kohalduvat suitsetamiskeeldu sisse viinud. TubS § 29 sätestab suitsetamiseks keelatud kohad. TubS § 29 lg 1 p 19 näeb muu hulgas ette, et suitsetamine on keelatud korterelamu koridoris, trepikojas ja korterelamu muus üldkasutatavas ruumis. Nagu nähtub sätte sõnastusest, ei kohaldu sättes sisalduv keeld korterelamu korteri rõdule ega aknale, st seaduse tasemel ei ole korteri rõdul ega akandel suitsetamine otsesõnu keelatud. Samas on viidatud normi kohaselt korterelamu üldkasutatavas ruumis suitsetamine keelatud. Üldkasutatavaks ruumiks võib üldjuhul pidada nimetatutele lisaks veel näiteks keldrit, kus seaduse järgi on suitsetamine keelatud.
- 1.12. Õiguslikult mõnevõrra vaieldav on, kas üldkasutatavat rõdu või terrassi saab samuti selles kontekstis pidada üldkasutatavaks ruumiks. Ruum on inimesele juurdepääsetav hoone osa, mis on täielikult või osaliselt piiratud tarinditega (*Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 17 lg 1). Ehkki peamiselt on seaduses eelduslikult peetud silmas kinniseid ruume, ei ole samas täpsustatud, et mõeldakse tingimata sisekliimaga ruume või näiteks suletud pindade hulka arvatavaid pindu. Arvestades ruumi mõistet õigusaktides ning seda, et üldkasutataval rõdul või terrassil suitsetamine võib faktilise mõju osas olla samane koridoris või trepikojas suitsetamisega, on advokaadibüroo hinnangul põhjendatud tõlgendus, kus ka üldkasutataval rõdul või terrassil suitsetamist tuleb lugeda TubS § 29 lg 1 p 19 sätestatud keeluga hõlmatuks.
- 1.13. Eelnevast tulenevalt on võimalik järeldada, et õiguslikus tähenduses esineb erinevusi korterelamu üldkasutataval rõdul, korteri juurde kuuluval rõdul ning korterelamu trepikojas suitsetamisel.
- 1.14. Lisaks TubS §-le 29 reguleerib TubS § 30 kohti, kus suitsetamine on piiratud. Nii nagu TubS § 29, ei nimeta ka TubS § 30, et suitsetamine oleks piiratud korterelamu rõdul või aknal. Seega ei ole käesoleval hetkel tubakaseaduses alust, millele tuginedes oleks võimalik väita, et korteri juurde kuuluval rõdul või aknal on suitsetamine piiratud.
- 1.15. Olgugi et tuleohutuse seadus (TuOS) suitsetamisega seonduvat ei reguleeri ega suitsetamisele piiranguid ette ei näe, väärib siiski märkimist, et sellest tuleneb põhimõtte, et isik on kohustatud rakendama tulekahju tekkimist vältivaid meetmeid ning hoiduma tegevusest, mis võib põhjustada tulekahju (TuOS § 3 lg 1 p 5), seda mh seoses suitsetamisega. Tuleohutuse seaduse käsiraamatu kohaselt peetakse TuOS § 3 lg 1 p 5 kohaste tulekahju vältivate meetmete rakendamise all eeskätt silmas tuleohutusnõuete täitmist ja keelatud tegevustest hoidumist. Nii on tuleohutuse seaduse käsiraamatus selgitatud, et näiteks tuleb lahtist leeki kasutades võtta tulekahju vältimiseks tarvitusele kindlad meetmed ning tulekahju ei tohi põhjustada näiteks hooletusest, ettevaatamatusest või suitsetamisest.¹¹ Teadaolevalt põhjustab hooletu suitsetamine siiani õnnetusi, näiteks oli 2018. aastal hooletu suitsetamine surmaga lõppenud hoonetulekahjude üks peamistest tekkepõhjustest.¹² Sel põhjusel on korterelamus elavatel suitsetajatel vajalik suitsetamisest tekkida võivaid tuleohtlikke olukordi vältida.
- 1.16. Sarnaselt on tuleohutuse seaduses sätestatud, et suitsetamisel, lahtise leegi, seadmete ja paigaldiste kasutamisel ning muu tuleohtliku tegevuse tegemisel peab välistama tulekahju ohu ja tulekahju tekkimise (TuOS § 5 lg 4). Normi selgituseks on tuleohutuse seaduse käsiraamatus märgitud, et suitsetades tuleb tagada ohutus ja vältida tuleohtlikku olukorda (nt suitsetamisel tuleb ohutuse tagamiseks ja tulekahju vältimiseks kustutada sigaret tuhatoosi).

¹¹ Päästeamet. Juhendid. Tuleohutuse seaduse käsiraamat, lk 17. Internetis kättesaadav: <https://www.rescue.ee/et/juhendid> (25.10.2021)

¹² Päästeamet. Hooletus suitsetamisel. Internetis kättesaadav: <https://kodutuleohutuks.ee/esilehe-kampaaniad/peamised-tulekahju-tekkepohjused/hooletus-suitsetamisel/> (25.10.2021)



Ühtlasi on viidatud käsiraamatus välja toodud, et seaduses on peamiselt mõeldud näiteks olukordasid, kus tulekahju on põhjustatud hooletust suitsetamisest (nt inimene jääb voodis või diivanil suitsetades magama). On selge, et hooletu suitsetamine seab ohtu ka teiste korterelamus elavate isikute heaolu ja turvalisuse. Seega on TuOS § 5 lg 4 ka arvestatav ohutusregulatsioonina, mille eesmärk on tagada teiste inimeste ohutus, vara kaitse ja päästekomando ressursside mõistlik kasutus. Tuleohutuse seaduse käsiraamatu kohaselt on sagedased olukorrad, kus isik põhjustab hooletusest enda korteris järjepidevalt väiksemaid tulekahjusid (nt alkoholihoobes diivanil suitsetades magama jäämine), mis põhjustavad hirmu ehitise teistes elanikes ning päästemeeskonnad peavad pidevalt probleemsele aadressile välja sõitma.¹³ Tuleohutusnõuete rikkumisest tuleneva vastutuse aluseid käsitletakse allpool p-s 4.79.

Korteri rõdu või terrass kui eriomandi ese

- 1.17. Kuivõrd analüüsi keskmes on mh korteri rõdudel või lodžadel suitsetamise keelamine, tasub enne detailsema analüüsi juurde minemist korraks peatuda ka nende omandiküsimustel. Konkreetsetel juhtudel võib olla korteriomandite moodustamisel kasutatud erinevaid lahendusi, sh võib olla ka lahendusi, kus faktiliselt ühe korteri kasutuses olevad rõdud või lodžad ei ole korteriomandi eriomandi koosseisus. Sellisel juhul on tegu korteriomaniike kaasomandiga ning selle kasutamise reguleerimine kaasomaniike poolt võib olla mõnevõrra lihtsam. Sageli võivad rõdud olla siiski eriomandi koosseisus.
- 1.18. Korteriomandi- ja korteriühituseadus (KrtS) § 1 lg 1 sätestab, et korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. KrtS § 4 lg 1 kohaselt loetakse eriomandi esemeks ruumiliselt piiritletud eluruumi või mitteeluruumi ning selle juurde kuuluvaid hoone osasid, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniiku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. KrtS § 4 lg 4 sätestab, et maatükk ning hoone osad ja seadmed, mis ei ole ühegi eriomandi ese ega ole kolmanda isiku omandis, on korteriomandi kaasomandi osa esemeks.
- 1.19. KrtS seletuskirjas on märgitud, et eriomandi esemeks võib olla ka rõdu, lodža, terrassi jmt hoone osa, mis paikneb hoone välispiiridest väljaspool, kuid on piisavalt ruumiliselt piiritletud. Ühtlasi on seaduse seletuskirjas märgitud, et olgugi et Saksamaal on sama küsimus olnud vaidluse all, jaatab valitsev arvamus siiski võimalust, et rõdu jmt ehitise osa võib kuuluda eriomandi eseme hulka.¹⁴
- 1.20. Korteriomanikul on õigus kasutada eriomandi eset oma äranägemise järgi niivõrd, kui see ei ole vastuolus seadusega või kolmanda isiku õigustatud huviga. Samuti on korteriomanikul õigus nõuda, et eriomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomaniike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt. Kui eriomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse korteriomaniike huvidest (KrtS § 30 lg 2). Seaduse seletuskirja kohaselt sõltub eriomandi eseme kasutamisel teiste korteriomaniike huvidega arvestamise vajadus paljuski sellest, kuivõrd eraldatud eriomandi ese ülejäänud maailmast on. Kohas, kus tegevus mõjutab ka visuaalselt teisi korteriomaniikke (näiteks rõdul), on korteriomaniiku vabadus lähedane sellele, mis eksisteerib avalikus ruumis,¹⁵ seega tuleb nendest üldistest sätetest tulenevalt ka korteri rõdul või lodžal suitsetaval korteriomaniikul teiste korteriomaniike huvidega laialdaselt arvestada.

¹³ Tuleohutuse seaduse käsiraamat, lk 29–30.

¹⁴ Korteriomandi- ja korteriühituseaduse eelnõu (462 SE) seletuskiri. Internetis kättesaadav: <https://www.riigikoju.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/Korteriomandi-%20ja%20korteri%C3%BChistuseadus> (27.09.2021), lk 19 ja sealviidatud Saksa õiguskirjandus.

¹⁵ Korteriomandi- ja korteriühituseaduse eelnõu (462 SE) seletuskiri, lk 58.



Korteriomanike vahelistest suhetest tulenevad nõuded

- 1.21. KrtS § 31 lg 1 p 1 sätestab, et korteriomaniik on kohustatud hoidma eriomandi eset korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevustest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Selle peegeldusena on teisel korteriomaniikul KrtS § 30 lg 2 kohaselt õigus nõuda, et eriomandi ja kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomaniike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt. Kui eriomandi ja kaasomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse korteriomaniike huvidest. Samas peab korteriomaniik taluma mõjusid, mis jäävad tavakasutuse piiresse (KrtS § 31 lg 1 p 2).
- 1.22. Küsimus suitsetamise lubatavusest korteris, korteri rõdul ja akendel on seotud omandi tavakasutuse mõistega. Seejuures on „tavakasutus“ määratlemata õigusmõiste, mis tuleb sisustada konkreetseid asjaolusid arvestades. Kui suitsetamine lugeda tavakasutuse alla kuuluvaks, ei anna seadus mittesuitsetajatele kaitset ning kortermajas elavad elanikud on kohustatud taluma suitsetamisest tekkinud mõjusid. Juhul, kui järeldada, et omandi tavakasutus ei hõlma suitsetamist või ei hõlma suitsetamist teatud kindlal viisil või ulatuses, s.o suitsetamine ületab korteriomandi tavakasutusest tekkivaid mõjusid, on võimalik mittesuitsetajatel enda huvisid kaitsta ka kehtiva seaduse alusel.
- 1.23. Seega on keskseks küsimuseks see, kas suitsetamine korteris või selle akendel ja rõdul kuulub tavakasutuse alla või mitte. Seni on advokaadibüroole teadaolevalt Eesti kohtupraktikas vaid I astme kohus ühes määruses asunud seisukohale, et oma korteris suitsetamine jääb omandi tavakasutuse piiridesse ning sellest tekkivad mõjud teistele korteriomanikele kuuluvad talumiskohustuse alla.¹⁶ Nimetatud lahendi seisukohad ei ole siiski saanud kõrgema astme kohtute hinnangut ning suitsetamist puudutavad seisukohad ühiskonnas laiemalt ja muudes õigusvaldkondades on lahendi tegemise seisuga edasi arenenud. Seetõttu ei saa nimetatud I astme kohtu lahendit pidada ainuvõimalikuks. Advokaadibüroo hinnangul ei ole võimalik üldiselt välistada, et suitsetamine võib teatud juhtudel väljuda tavakasutuse piirest ning sellisest tegevusest peaks korteriomaniik hoiduma.
- 1.24. Tavakasutuse piiride sisustamisel on õiguslikult oluline, et KrtS § 31 lg 1 p-des 1 ja 2 sätestatud kohustuste täitmisel kohaldatakse asjaõigusseaduse (AÕS) §-s 143 sätestatud (KrtS § 31 lg 4). AÕS kommenteeritud väljaandes märgitakse samuti, et § AÕS 143 kohaldatakse analoogia alusel põhimõtteliselt ka korteriomaniike ja kinnisasju piiratud asjaõiguste või muude kasutusõiguste alusel kasutatavate isikute vahelises suhtes.¹⁷
- 1.25. Talumiskohustust reguleeriv AÕS § 143 lg 1 sätestab, et kinnisasja omanikul ei ole õigust keelata gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojuse, müra, põrutuste ja muude seesuguste teiselt kinnisasjalt tulevate mõjutuste levimist oma kinnisasjale, kui see ei kahjusta *oluliselt* tema kinnisasja kasutamist ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega. Mõjutuste *tahtlik* suunamine naaberkinnisasjale on keelatud.
- 1.26. Vahepõikena selgitatakse järgnevalt AÕS § 143 lg-s 1 sätestatud tahtluse mõistet. Tahtluse mõiste tuleneb VÕS § 104 lg-st 5, mis sätestab, et tahtlus on õigusvastase tagajärje soovimine võlasuhte tekkimisel, täitmisel või lõpetamisel. Tahtlusel ei ole tsiviilõiguses võrreldavat tähendust karistusõigusega, kuivõrd üldjuhul piisab vastutuseks kohustuse rikkumise eest ka kergemast süü astmest.¹⁸ Nii on ka Riigikohus kinnitanud, et tahtlus on teadlikkus käitumise õigusvastasusest ja sellise tagajärje soovimine, mistõttu karistusõiguslikku kaudset tahtlust (karistusseadustik § 16 lg 4) ei loeta tahtluseks VÕS § 104 lg 5 mõttes.¹⁹ Tahtluse definitsioon kehtib nii vastutuse puhul kohustuse rikkumise eest (nt AÕS § 143 rikkumisel) kui ka deliktalise vastutuse puhul (nt VÕS § 1045 lg 1 rikkumisel). Tahtlust tuleb hinnata erinevalt hooletusest

¹⁶ Tartu Maakohtu 30.04.2015 kohtumäärus nr 2-15-4888, p 9.

¹⁷ AÕS I kommenteeritud väljaanne, Tallinn: Juura 2014. AÕS § 143 komm 3.2, lk 561.

¹⁸ VÕS I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2016. VÕS § 104 komm 6.1 a).

¹⁹ RKHKo 3-3-1-23-12, p 14; RKHKo 3-3-1-43-14, p 15.



subjektiivselt isikust lähtudes. Nii ei saa olla tahtlust näiteks olukorras, kus teo tahtlikult põhjustanud isik ei saanud aru oma teo õigusvastasusest.²⁰

- 1.27. Nagu AÕS § 143 lg-st 1 nähtub, on mh kinnisasjale leviv suits sätestatud ühe võimaliku kahjuliku mõjutusena. Seega on ühelt kinnisasjalt teisele leviva suitsu puhul tegemist omandiõiguse rikkumisega (vt analoogia korras RKTko 3-2-1-104-12, p 11), kui suitsu olemasolu kahjustab oluliselt kinnisasja kasutamist. Sellises olukorras annab AÕS § 143 lg 1 võimaluse nõuda rikkumise lõpetamist, sellest hoidumist või kahju hüvitamist rikkumise talumisest tulenevalt.
- 1.28. Esiteks, kuivõrd mõjutuste tahtlik suunamine naaberkinnisasjale on AÕS § 143 lg 1 kohaselt keelatud (ja seda sõltumata mõjutuste olulisusest), saab järeldada, et igal juhul on normide koostoimes keelatud suitsetamine sellisel viisil, kus suitsetaja tahtlikult suunab suitsetamise mõjud naaberkorterisse, sealhulgas selle eriomandi koosseisu kuuluvale rõdule. Praktikas ilmselt tahtlikku suitsu suunamist naaberkorteri suunas tuleb harva ette ja pigem on küsimus selles, et suits lihtsalt loodusseaduste tõttu levib ka teistesse korteritesse.
- 1.29. Teiseks, AÕS § 143 lg 1 kohaselt peab kinnisasja omanik taluma naaberkinnisasjalt või naaberkorterist lähtuvaid mõjutusi, mis ei kahjusta *oluliselt* tema kinnisasja kasutamist. KrtS seletuskirjas on seejuures tähelepanuväärsena välja toodud, et juhul, „kui tegemist on eluruumiga, siis eelduslikult on selle kasutamine *oluliselt* takistatud naaberkorterist ventilatsiooni või trepikoja kaudu sissetungiva tubakasuitsu tõttu. Seega võib üks korteriomanik nõuda teiselt korteriomanikult ka seda, et see lõpetaks suitsetamise oma korteris, kui selle tegevusega kaasnevaid kahjulikke mõjutusi ei ole võimalik hoida selle korteri piires. See tähendab, et oma eluruumis suitsetamine ei ole küll keelatud TubS tähenduses ja seega ei ole tegemist väärtetega TubS § 49 tähenduses, kuid see ei välista võimalust nõuda sellest tegevusest hoidumist KOS (korteriomandiseaduse, tänase KrtS) § 31 lg 1 p 1 alusel.“²¹
- 1.30. On ilmselge, et seletuskirjas nimetatud kaks varianti ei saa olla ainsad, mil naaberkorterist tulenev tubakasuits elupinna kasutamist võib oluliselt negatiivselt mõjutada. Ka naaberkorteri aknal või rõdul suitsetamisest teise korteri eluruumi jõudev suits võib takistada *oluliselt* korteri kasutamist. Kuivõrd korteri hulka kuulub ka nii aken ja võib kuuluda ka rõdu ning aknal või rõdul suitsetamisest tulenev suits ei pruugi jääda üksnes oma korteri piiridesse, vaid liigub naaberkorteriteni läbi avatud akna või rõdu, on võimalik analoogia korras seaduse seletuskirjas väljatoodu üle kanda ka korteri aknal või rõdul suitsetamisele. Järelikult ka sel põhjusel oleks mittesuitsetajal võimalik nõuda suitsetamise lõpetamist ja suitsetamisest hoidumist KrtS § 31 lg 1 p 1 järgi, kui selline suitsetamine *oluliselt* korteri kasutamist takistab. Pikemalt on mittesuitsetajast üürniku või korteriomaniku õiguskaitsevahendid vaatluse all allpool p-s 4 jj.
- 1.31. Vajab märkimist, et arvestatavat kohtupraktikat suitsetamisest tekkiva suitsu ja KrtS § 31 lg 1 p 1 või AÕS § 143 lg 1 osas ei ole kujunenud. Küll aga on Saksamaal kehtiva BGB § 906 (Eesti AÕS § 143 eeskujul) osas nii kohtupraktikas kui õiguskirjanduses tunnustatud, et tubakasuitsust tervisele kahjulikud immissioonid on põhimõtteliselt seesugused olulised kahjustused, mida isik ei pea taluma. See kehtib ka üürnike vahelistes suhetes. Teisisõnu, suitsetamisest tulenevad immissioonid võivad ületada piiri, mida kahjustatud üürnik on kohustatud naabrussuhtes taluma.²²
- 1.32. Eesti varasema korteriomandiseaduse väljatöötamisel oli eeskujuks Saksa korteriomandiseadus (*Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*, edaspidi WEG). Selles sätestatud (ja hiljem teatud määral muudetud sõnastusega) korteriomanike kohustuste kohta on varasemas kohtupraktikas ja õiguskirjanduses selgitatud,

²⁰ VÕS I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2016. VÕS § 104 komm 6.1 b).

²¹ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE) seletuskiri, lk 60.

²² BGH 16.01.2015 kohtuotsus V ZR 110/14, p 15; Vt ka õiguskirjandusest Eisenschmid/Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 535 Rn. 515, 11. Auflage 2013; Staudinger/Roth, BGB [2009], § 906 Rn. 110.



et rõdude, terrasside jm avatud ruumide (siseaed, õu) kasutamine peab vastama ettenähtud otstarbele, mistõttu on rõdul suitsetamine üldiselt lubatud, kuna see kaitseb korteri teisi elanikke.²³ Samas on kohustus olla tähelepanelik ja arvestav ning see võib sundida piirduma ka mõõduka suitsetamisega, eriti juhul, kui suitsu tõttu saab naaber *oluliselt* kahjustada.²⁴ Seega on juba varasemalt Saksa WEG osas vähemasti viidatud korteri *olulise* kahjustumise kontekstis ka suitsetamisest tulenevale mõjutusele, kusjuures WEG mõistes *olulise* kahjustumise puhul lähtutakse AÖS § 143 eeskujuks olevast Saksa tsiviilkoodeksi (*Bürgerliches Gesetzbuch*, edaspidi BGB) §-st 906.

- 1.33. Tänase WEG § 14 lg 2 p 1 ja 2 (kehtetu WEG § 11 p 3) osas on kommenteeritud väljaandes välja toodud, et liigseid negatiivseid (*olulisi*) kahjustusi ja korteriomaniku ebasoodsasse olukorda asetamise võib põhjustada ka suitsetamine, kuid seda ei saa üldjuhul eeldada,²⁵ eriti näiteks rõdul suitsetamise korral.²⁶ Seega on vähemasti mõõndud, et eluruumis suitsetav naaber võib põhjustada teise korteri kasutamisel *olulisi* ebamugavusi ja kahjustusi, mis tähendaks talumiskohustuse ületamist ning seda, et suitsetamine ei vasta korteri tavakasutusele. Pikemalt on Saksa kohtupraktika ja õiguslike seisukohtade kohta kirjutatud allpool p-s 2.31 jj.
- 1.34. Kokkuvõtlikult võib eelnevast tulenevalt järeldada, et eraõiguslikest korteriomanike vahelisi suhteid reguleerivatest normidest ei saa tuletada absoluutset keeldu suitsetada korteris, korteri rõdul või terrassidel. Samas, asjaoludest tulenevalt võib konkreetsel juhul suitsetamine siiski piiratud olla ning korteri kasutaja peab suitsetamisest hoiduma ulatuses, milles see teise korteri kasutamist oluliselt takistab (sealhulgas võib omandi hulka kuuluda rõdu olukorras, kus ühel rõdul suitsetamine takistab teise rõdu kasutamist). Tõsikindlat seisukohta, millal suitsetamine korteris või selle akendel ja rõdul liigitub väljapoole korteri tavakasutust, ei ole kohtupraktikas kujunenud. Siiski võib mittersuitsetajal olla enda eluruumi häirimatuks kasutamise kaitseks võimalik leida põhjendusi, miks suitsetamine konkreetsel juhul tavakasutuse alla KrtS § 31 lg 1 p 1 mõistes ei peaks kuuluma, mistõttu ei lasu ka mittersuitsetajal suitsulõhna talumiskohustust. Mittersuitsetaja õiguskaitsevahendeid, mis mh seostuvad ka talumiskohustusega, on analüüsitud allpool p-s 4 (vt tavakasutuse ja talumiskohustuse osas eeskätt analüüsi 4. osa p 4.3.1 – 4.3.6).

Eesti kohtupraktika

Suitsetamise või suitsetamisest põhjustatud kahjuga seotud kohtulahendid

- 1.35. Kohtupraktika, mis on ühel või teisel määral seotud suitsetamise või suitsetamisest põhjustatud kahjudega, on välja toodud allpool. Sissejuhatavalt võib öelda, et senini puudub väljakujunenud kohtupraktika, millest tuleneksid kindlad praktikas kinnitust saanud seisukohad, mis määratleks selged õiguslikud piirid, kuidas on korterelamus elaval mittersuitsetajal võimalik end teises korteris või rõdul suitsetamise eest kaitsta. Ülevaatlikkuse huvides käsitletakse seetõttu ka lahendeid, mis konkreetselt kortermaja rõdul või akendel suitsetamise teemaga on vähem seotud, kuid võivad siiski anda indikatsioone kohtute hoiakute ja nende kujunemise kohta.²⁷

²³ AG Bonn NZM 09.03.1999 – 6 C 510/98.

²⁴ Suilmann/Bärmann. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz). WEG § 14 Rn 38. München: C.H.Beck oHG Verlag, 14. Auflage 2018.

²⁵ LG Frankfurt 28.01.2014 – 2-09 S 71/13; AG München 28.04.2014 – 485 C 28018/13; AG München 05.05.2014 – 485 C 31869/13.

²⁶ Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB. Scheller. WEG § 14. Pflichten des Wohnungseigentümers, 8. Auflage 2021.

²⁷ Passiivse suitsetamise ja võimalikku tavakasutust ületavate mõjude osas on üheks olulisimaks normiks KrtS § 31 lg 1 p 1, aga peab ütleva, et nimetatud sätet puudutavates kohtuasjades on olnud sageli küsimuse all peamiselt see, kas kostja on korteriomanikuna rikkunud KrtS § 31 lg 1 p-st 1 tulenevat korteriomandi korrashoiu kohustust ega ole vältinud tegevust, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud ning kas sellega seoses tuleb tekkinud kahju



- 1.36. Kõige otsesemalt on korterelamus suitsetamise probleemiga seotud Tartu Maakohtu 30.04.2015 kohtumäärus²⁸ nr 2-15-4888. Antud lahendis käsitles kohus hageja hagi kostja vastu õigusvastase tegevuse lõpetamise nõudes, mille puhul õigusvastane tegevus seostus kostja suitsetamisega viimase korteris. Suitsetamisest tingitud suits tungis väidetavalt hageja kasutuses olevasse korterisse ja maja trepikotta. Hageja leidis, et kostja tegevus on õigusvastane VÕS § 1045 lg 1 p 2 ja 4 kohaselt, mistõttu tal on õigus esitada kostja vastu hagi VÕS § 1055 lg 1 ning AÕS § 44 lg 1 alusel ja kohustada kostjat lõpetama suitsetamine temale kuuluvas korteris. Kohus jättis hagi menetlusse võtmata, põhjendades seda mh järgnevalt: (i) hageja, kes on ka ise suitsetaja, märkis, et tubakasuits on tervisele kahjulik (mida saab lugeda üldteada olevaks asjaoluks), kuid tubakasuitsu sissehingamisest tekkinud konkreetsele tervisekahjustusele hageja ei viidanud – VÕS § 1045 lg 1 p-le 2 tuginedes on vajalik ära näidata, milline on suitsetamisest tekkinud tervisekahjustus, seda enam, et hageja suitsetab ka ise, (ii) hageja ei selgitanud, millist hageja isiklikku õigust (VÕS § 1045 lg 1 p 4) on kostja oma tegevusega rikkunud, mistõttu ei selgu ka tegevusest väidetava kahju tekitamise õigusvastasus VÕS § 1055 lg 1 mõttes ning VÕS § 1055 kohaldamisele ei kuulu, (iii) inimestevahelises kooselus ja eriti korterelamu korterinaabrite puhul tuleb taluda ka sellist käitumist, mis ei ole alati meeldiv, kuid pole siiski seadusevastane – sellise käitumise alla kuulub ka isiku suitsetamine. Kohus viitas seetõttu, et isegi, kui VÕS § 1055 kuuluks kohaldamisele, ei oleks VÕS § 1055 lg 2 (mis sätestab, et käitumist tuleb mõistliku arusaama järgi taluda inimestevahelises kooselus või olulise avaliku huvi tõttu) kohaselt siiski võimalik nõuet rahuldada, (iii) tubakasuitsu tungimisel hageja eluruumi ei ole tegemist valduse rikkumisega AÕS § 44 lg 1 mõttes, (iv) eraelu puutumatus (PS § 26) on kaetud ka see, mida keegi teeb oma kodus, sh kas ta suitsetab oma kodus või mitte, kuid oma korteris suitsetamine jääb omandi tavakasutuse piiridesse (Krts § 31 lg 1 p 1 ja p 2, v.r. KOS § 11 lg 1 p-d 1-2) ning sellest tekkivad mõjud teistele korteriomanikele kuuluvad talumiskohustuse hulka, (v) hagi ei ole esitatud hageja seadusega kaitstud õiguse ega huvi kaitseks ega eesmärgil, millele riik peaks andma õiguskaitset, ühtlasi ei ole hagi võimalik saavutada hageja taotletavat eesmärki.
- 1.37. Harju Maakohtu 21.07.2020 kohtuotsuses²⁹ nr 2-19-126212 käsitles kohus hageja (korterit üürileandja) hagi kostja (üürniku) vastu võla ja tekitatud kahju nõudes, kus kahjunõude kulutuste hüvitamise summa koosnes mh korteris suitsetamise tagajärjel suitsupigi poolt kahjustunud voodi vedrumadratsi asendamise summast. Kuivõrd kohtuotsuses ei käsitletud korteris suitsetamisega seonduvat ega naaberkorteris elava isiku õiguste võimalikku riivet, ei ole analüüsi temaatikat arvestades ka siinse kohtuotsuse järeldused (seoses erinevate kulutuste ulatusega) kuigivõrd olulised. Küll aga tuleneb kohtulahendist, et korteris suitsetamisega seotud põletusjälgede tekkimine ei ole korteri kasutamisega seotud tavapärane kulumine, mistõttu saab väita, et korteris suitsetamise ja suitsupigi lõhnast tekitatud kahju ületab tavapärasest kasutamisest tekkivat kahju.
- 1.38. Tartu Maakohtu 12.04.2021 kohtuotsuses nr 2-20-11419 käsitles kohus hagi kostja (korterit üürniku) vastu varalise ja mittevaralise kahju hüvitamise nõudes. Hagejatele kuulunud korteris toimus tulekahju, mille tekkepõhjuseks oli kas hooletu suitsetamine või lahtise tule kasutamine. Pooltevahelise üürilepingu kohaselt pidi üürnik kinni pidama mh elamu tuleohutuse eeskirjadest oma eluruumis ja elamu üldkasutatavates kohtades ning üürilepingu kohaselt oli keelatud suitsetamine eluruumis ja trepikojas. Kokkuvõtlikult leidis kohus tulenevalt kostja tunnistusest ja tunnistajate ütlustest, et kostja rikkus üürilepingu punkti, mis keelas eluruumis ja trepikojas suitsetamise. Kostjapoolse üürilepingu rikkumise tagajärjel tekkis ka hagejatele

hüvitada. Selliste küsimustega, st tavakasutusest väljuva tegevuse ja kahju hüvitamise nõudeõigusega tegelevad kaasused on laialdaselt näiteks seotud kindlustusjuhtumitega ja veekahjudega ning puudutavad olukordi, kus ülemise korruse naabri korterist sai alguse veeõnnetus, mille tulemusena alumise korteri naabril tekkisid esemetele veekahjutused (nt maakohtu kohtuasjad nr-id 2-20-17922/7, 2-20-16654/13, 2-21-1006/4, 2-21-1865, 2-21-1619, 2-20-4509, 2-20-16756, ringkonnakohtu kohtuasjad nr-id 2-20-16967/21, 2-20-15879/26, 2-19-19442/36).

²⁸ Link kohtulahendile: <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/fail.html?id=156990618> (15.09.2021)

²⁹ Link kohtulahendile: <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/fail.html?fid=274694476> (15.09.2021)



hüvitamisele kuuluv kahju. Muus osas viidatud lahend käesoleva analüüsi kontekstis relevantisust ei oma.

- 1.39. Suur hulk suitsetamist puudutavat kohtupraktikat on peamiselt seotud vanglas suitsetamisega, milles on kohtusse pöördujateks enamjaolt kinnipeetavad, kelle hinnangul on justiitsministri määrus nr 72 „Vangla sisekorraeeskiri“ või vangla kodukord problemaatiline. Kinnipeetavad on esitanud hulgaliselt kaebusi vangla kohustamiseks võimaldada kinnipeetaval suitsetada³⁰ või kaebusi õiguste riive tõttu mittevaralise kahju hüvitise nõudmiseks.³¹
- 1.40. Kinnipeetavatega seotud kohtupraktikas on olnud muu hulgas juhtumeid tulenevalt passiivsest suitsetamisest, kus mittesuitsetajast kaebaja on pidanud jagama vanglas kambrist suitsetajaga. Riigikohus on sel puhul järeldanud, et kuna vanglas on kambrites suitsetamine keelatud (varasem VSKE § 8² lg 2, TubS § 30 lg 2 p 1), siis mittesuitsetaja paigutamine suitsetajaga ühte kambrisse ei ole keelatud. Sellegipoolest saab mittesuitsetaja õigusi rikkuda tööik, kui vangla ei suuda tagada kambrites suitsetamiskeelu järgimist. Isiku hoidmine vastu tema tahtmist ruumis, kus suitsetatakse, on nimelt käsitatav tervise õigusvastase kahjustamisena ja see toob kaasa õiguse nõuda kahju hüvitamist.³² Olgugi et kohtu seisukoht ei ole otseselt üle kantav olukorrale, kus mittesuitsetaja peab vastu tahtmist olema ruumis, kuhu imbub suitsetava naabri suitsulõhn, siis paratamatult on ka taoline olukord mittesuitsetaja tervist kahjustav, sest passiivsel suitsetamisel on ilmselge negatiivne mõju tervisele.
- 1.41. Passiivse suitsetamise tervist kahjustav mõju ei pruugi igaühel nähtavalt avalduda, mistõttu on üldjuhul keerukas või isegi võimatu tõendada passiivsest suitsetamisest tekkinud tervisekahju. Nii on kohus kinnipeetava kaebuse puhul järeldanud, et sellises olukorras tuleb tervisekahju eeldada. Riigivastutuse seaduse (RVastS) § 9 lg 1 näeb ühe mittevaralise kahju hüvitamise alusena ette väärkuse alandamise ning antud sätte osas on Riigikohus kinnitanud, et väärkust alandab ka mh isiku asetamine olukorda, kus ta on sunnitud suitsu sisse hingama. Olukorras, kus RVastS § 9 lg-s 1 sätestatud õiguste rikkumine on piisavalt intensiivne, ei pea mittevaralise kahju hüvitamist nõudev isik täiendavalt tõendama valu ja kannatusi, vaid hüvitiseks tuleb kohtu kaalutusõiguse alusel maksta mõistlik rahasumma (RVastS § 7 lg 4 ja VÕS § 134 lg 2).³³
- 1.42. Ringkonnakohus on passiivse suitsetamise osas ühtlasi leidnud, et ka piiratud õuealal ei ole välistatud passiivne sundsuitsetamine.³⁴ Niisamuti on kohus kambris suitsetamise osas tähelepanu pööranud asjaolule, et „passiivne suitsetamine kahjustab inimese tervist sellest olenemata, kas ta ise suitsetab või mitte, erinevus võib seisneda üksnes tervise kahjustamise intensiivsuses, sest mittesuitsetaja organism ei ole tubakasuitsuga kohanenud ja on kahjulikele mõjutustele seetõttu vastuvõtlikum.“ Seetõttu tuleb vanglal tõendada ja tagada, et jalutusboksis vahetub õhk piisavalt hästi, et mittesuitsetaja ei peaks suitsu sisse hingama. Ringkonnakohus selgitas, et kinnipeetaval on PS § 28 lg-st 1 tulenev õigus tervise kaitsele ning talle tuleb tagada igapäevaselt võimalus vähemalt ühetunniseks jalutuskäiguks värskes

³⁰ Näiteks Tallinna Ringkonnakohtu 16.11.2020 kohtumäärus nr 3-20-1797; Tartu Ringkonnakohtu 21.10.2020 kohtuotsus nr 3-18-56; Tallinna Halduskohtu 01.10.2020 kohtumäärus nr 3-20-1797; Tallinna Ringkonnakohtu 07.09.2020 kohtumäärus nr 3-20-1507; Tartu Ringkonnakohtu 18.08.2020 kohtuotsus nr 3-18-41; Tartu Ringkonnakohtu 30.06.2020 kohtuotsus nr 3-18-356; Tartu Halduskohtu 31.03.2020 kohtuotsus nr 3-19-1992; Tartu Halduskohtu 04.02.2020 kohtuotsus nr 3-18-41; Tartu Ringkonnakohtu 27.06.2019 kohtumäärus nr 3-18-381; Tallinna Ringkonnakohtu 20.06.2019 kohtuotsus nr 3-18-1467; Tartu Halduskohtu 19.06.2019 kohtumäärus nr 3-18-2016; Tartu Halduskohtu 13.06.2019 kohtumäärus nr 3-17-2294; Tartu Halduskohtu 14.02.2019 kohtumäärus nr 3-17-2064; Tartu Halduskohtu 29.08.2018 kohtumäärus nr 3-17-2291; Tallinna Ringkonnakohtu 05.06.2018 kohtumäärus nr 3-18-718; Tartu Ringkonnakohtu 03.05.2018 kohtumäärus nr 3-18-64; Tallinna Ringkonnakohtu 21.02.2018 kohtumäärus nr 3-18-151

³¹ Näiteks Tallinna Ringkonnakohtu 08.04.2021 kohtumäärus nr 3-20-2403; Tartu Ringkonnakohtu 18.03.2021 kohtuotsus nr 3-17-2607; Tartu Halduskohtu 31.07.2019 kohtumäärus nr 3-18-2184; Tartu Halduskohtu 21.05.2019 kohtumäärus nr 3-19-883; Tartu Halduskohtu 29.03.2019 kohtumäärus nr 3-17-1792; Tartu Halduskohtu 27.02.2019 kohtumäärus nr 3-18-1713; Tartu Halduskohtu 11.02.2019 kohtumäärus nr 3-18-1730; Tartu Halduskohtu 25.06.2019 kohtuotsus nr 3-17-2859

³² Riigikohtu halduskolleegiumi 19.01.2012 kohtuotsus nr 3-3-1-76-11, p 15; Riigikohtu halduskolleegiumi 28.03.2014 kohtuotsus nr 3-3-1-6-14, p 13. Seejuures on ka Euroopa Inimõiguste Kohus pidanud võimalikuks lugeda konventsiooni artikkel 3 rikkumiseks mittesuitsetava kinnipeetava paigutamist ühte kambrisse suitsetava kinnipeetavaga (EIK 30.07.2013 otsus nr 19730/10: *Toma Barbu vs. Rumeenia*, p-d 56 ja 61).

³³ Riigikohtu halduskolleegiumi 22.05.2014 kohtumäärus nr 3-3-1-30-14, p 16.

³⁴ Tartu Ringkonnakohtu 06.12.2017 kohtumäärus nr 3-17-1449, p 25.



õhus (VangS § 55 lg 2). Seega on õigusvastane olukord, kus kinnipeetavale võimaldatakse jalutuskäiku üksnes sellistes tingimustes, kus puudub mõistlik võimalus vältida tubakasuitsu sissehingamist.³⁵

- 1.43. Vanglas suitsetamiskeeldu käsitlevast Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve (PSJV) kolleegiumi lahendist nr 5-19-40 tulenevad analüüsi temaatikat arvestades mitmed olulised tõigad. Lühidalt olid kohtuvaidluse asjaolud järgmised: justiitsminister muutis määrusega nr 21 oma määruse nr 72 „Vangla sisekorraeeskiri“ vanglas suitsetamist ja tubakatoodete omamise korraldust reguleerivaid sätteid. Kaebajad leidsid, et (i) nad on sunniviisiliselt jäetud ilma õigusest suitsetada ning (ii) kaebajate tervist ei saa vägisi kaitsta ning kehtestatud piirang ei teeni vangistuse eesmärki. Menetluse kestel väitis justiitsminister mh, et suitsetatavad tooted keelati eesmärgiga kaitsta tervist ja aidata vabaneda sõltuvusest. Suitsetamist ei saa pidada Eestis igapäevaelu normiks, mida kõik peaksid saama järgida. Isiku õigus suitsetada on väiksema kaaluga kui tervise kaitsmise eesmärk. Niisamuti leidis sotsiaalminister, et õigus suitseda ei ole käsitatav põhiõigusena, mis peaks kinnipeetavale olema eranditeta tagatud. Isegi kui tubakatoodete keeld riivab kinnipeetava vaba eneseteostuse õigust ja omandipõhiõigust, tuleb arvestada, et põhiõiguste konkurentsi olukorras tekib paratamatult vajadus piirata üht põhiõigust teise põhiõiguse huvides. Vaba eneseteostuse õigus peab PS § 19 lg 2 kohaselt taanduma, kui sellega riivatakse PS §-s 28 sätestatud õigust tervise kaitsele. Arvestades nii maailma, Euroopa kui ka Eesti tubakapoliitika suundi, aitab tubaka kättesaadavuse piiramine vanglas kaitsta tervist ja on seetõttu vajalik. PSJV kolleegiumi hinnangul ohustab suitsetav inimene nii enda kui ka nende isikute tervist, kes tema läheduses viibivad. Kolleegium ei kahelnud selles, et inimese ja vangla julgeoleku kaitsmise eesmärgiga on hõlmatud teiste inimeste elu ja tervise kaitsmine tubakatoodete ja suitsetamise kahjuliku mõju eest (passiivse suitsetamise välistamine). Mittesuitsetajatest kinnipeetavate tervise kaitsmine tubakasuitsust tekkiva tervisekahju eest on vanglateenistuse vaieldamatu kohustus – nii on vanglal ka kohustus tagada, et vanglas oleks täielikult välistatud suitsetamine neis ruumides, kus teised isikud on sunnitud viibima enda tahte vastaselt, eraldades vajaduse korral suitsetavad ja mittesuitsetavad kinnipeetavad eraldi kambritesse. Kohtulahendist ja selles esitatud seisukohtadest tulenevalt saab seega indikatsiooni, et kui põrkuvad vaba eneseteostuse õigus (PS § 19 lg 2) ja õigus tervise kaitsele (PS § 28), võib tervise kaalutluse aspekt kaaluda vaba eneseteostuse õiguse üle.

Muu KrtS § 31 lg 1 p-des 1 ja 2 või AÕS §-s 143 sätestatud talumiskohustusega seotud asjakohane kohtupraktika

- 1.44. Kuivõrd KrtS § 31 p-d 1 ja 2 sisaldavad viidet AÕS §-s 143 sätestatud talumiskohustusele, on alljärgnevalt välja toodud mõned kohtulahendid, mis seostuvad AÕS §-s 143 sätestatud müra, vibratsioonist või suitsust põhjustatud mõjutustega. Järgnevad lahendid võivad anda parema arusaama, milliseid mõjutusi võiks pidada talumiskohustust ületavaks ning kas ja kuidas on need võrreldavad suitsetamisest lähtuva negatiivse mõjutusega.
- 1.45. AÕS § 143 osas on Riigikohus leidnud, et sätte eesmärgiks on reguleerida esmajoones teisel kinnisasjal inimtegevusest tekkinud mittemateriaalsete mõjutuste talumiskohustust oma kinnisasjal ja selliste mõjutuste suunamist naaberkinnisasjale.³⁶
- 1.46. Harju maakohtu kohtuasi nr 2-08-74721 oli seotud swing- ja stepptantsu koolitustest ja treeningutest tuleneva kahjuliku müra ja vibratsiooniga.³⁷ Kohtuasja asjaolude kohaselt esitasid korterelamu teisel korrusel elavad hagejad hagi, et kohustada esimesel korrusel elavaid kostjaid hoiduma niisugusest tegevusest ja tegevusetusest, mis põhjustab

³⁵ Tallinna Ringkonnakohtu 24.09.2015 kohtuotsus nr 3-13-70034, p-d 11 ja 15.

³⁶ RKTko 3-2-1-141-04, p 17.

³⁷ Nimetatud teemaga vaidlus jõudis hiljem ka Riigikohtusse, kus vaidluse all olid küsimused, mis analüüsi teemaga sellisel määral ei haaku (RKTko 3-2-1-3-15).



korteriomandi eseme hulka kuuluvast eluruumis või mujal hoones niisugust müra või vibratsiooni, mis ületab (kasvõi ühte) kehtiva õigusega ettenähtud taset. Küsimuse all oli seega, (i) kas mõjutused – müra ja vibratsioon – lähtuvad kostjatele I ja II kuuluvast mitteeluruumist ning on tingitud seda kasutava isiku kui MTÜ (tantsustuudio, kostja III) tegevusest ning (ii) kas mõjutused jäävad kostjatele kuuluva korteriomandi tavakasutuse piiridesse ning kas hagejad on kohustatud neid taluma. Kohus järeldas, et inimeste mürataluvus võib oluliselt erineda ning väited müra häirivuse kohta on seega olemuslikult subjektiivsed. Mõjutusi tuleb pidada lubamatuks juhul, kui mitteeluruumis toimuva tegevuse tulemusena ületab müra tase hagejatele kuuluvas korteris Sotsiaalministri määrusest lähtuvat piirtaset, vastasel juhul ei saa hagejate omandiõiguse rikkumist kostjate poolt jaatada. Kohtu hinnangul võis müra mõõtmise tulemust, kirjalikku ekspertarvamust ning teisi asjas olemasolevaid tõendeid kogumis hinnates järeldada, et hagejate omandiõigust häirimatule korteriomandile on kostjate poolt rikutud. Rikkumine seisnes kahjulikes mõjutustes kostjatele kuuluvast mitteeluruumist lähtuva müra näol. Kohus märkis, et hagejatel oli õigus nõuda kostjatelt rikkumisest hoidumist v.r. KOS § 12 lg 3 (kehtiva KrtS § 30 lg 2) ja AÕS § 89 alusel. Seega kohustas maakohus kostjaid hoiduma tegevusest või tegevusetusest, mis põhjustab hagejatele kuuluvas eluruumis müra piirtaset ületava müra kasvõi ühe näitaja osas.

- 1.47. Riigikohtu lahendatud kohtuasjas 3-2-1-104-12 esitatud hagiga palus hageja kohustada kostjat tagama, et kostja tegevuskohast (baarist) lähtuva ja hageja kinnisasjale leviva müra tase ei ületaks õigusaktides kehtestatud müra normtaset, ja muuta baari lahtiolekuaegu selliselt, et see ei oleks avatud ajavahemikul 23.00–07.00. Hageja väitel ei olnud müra näol tegemist mõjutustega, mida hageja peaks taluma oma omandiõiguse piirangutena. Kolleegium leidis, et olukorras, kus avalik võim on kehtestanud müra piirtasemed, saab nende ületamist pidada AÕS § 143 lg 1 mõttes oluliselt kinnisasja kasutamist kahjustavaks, st kinnisasja omanik ei ole kohustatud sellist rikkumist taluma. Küll aga leidis kohus, et asja uuel läbivaatamisel peab ringkonnakohus hindama, millises ulatuses müra tekitamist saab lugeda selliseks, mida hageja ei pea taluma ning sellest tulenevalt, kui suures ulatuses tuleb hagi rahuldada. Seisukoht, mille ringkonnakohus asja uuel läbivaatamisel võttis, oli sisuliselt see, et kuivõrd hageja kinnistu asub Tallinna kesklinna piirkonnas, kus on rohkesti lõbustusasutusi ning ööpäevaringselt liikluse müra, on hageja müra talumise kohustuse piir kõrgem. Sellest kohtuasjast (nr 3-2-1-104-12) tulenevalt nähtub mh, et müra talumise kohustus on mõneti seotud asukohaga, näiteks on kesklinnas või vanalinnas vaikivaks eelduseks, et neis piirkondades on isiku müra talumise kohustus kõrgem.

Eesti kohtupraktika vahekokkuvõte

- 1.48. Kokkuvõtlikult võib ülaltoodud suitsetamist ja suitsetamisest põhjustatud kahjusid käsitlevast kohtupraktikast järeldada järgmist.
- 1.48.1. Esiteks, korteriomanike vahelisi suhteid puudutava kohtupraktika pinnalt võib üldiselt järeldada, et kui kahjulikud mõjutused, sh suitsetamise mõjud, väljuvad korteriomandi tavakasutuse piiridest, on kohustus neist hoiduda ning kohus võib sellisel juhul kohustada kahjulikke mõjutusi põhjustavast tegevusest hoidumiseks. Vaidluse korral tuleb tõendada, et kahjulik mõjutus oluliselt takistab omandi kasutamist.
- 1.48.2. Praeguseks on vaid üks I astme kohtu kohtulahend, mis analüüsi põhiteemaga konkreetselt seostub. Selles on nenditud, et korterelamus tuleb suitsetamist taluda, kuivõrd suitsetamine kuulub korteriomandi tavapärase kasutamise hulka. Samas, see on tehtud 2015. aastal, hilisematel aastatel on suitsetamine ühiskonnas vähenenud ja selles kohtulahendis toodud seisukohad ei ole saanud kinnitust kõrgema astme kohtute poolt.
- 1.49. Vanglas suitsetamist puudutavates kohtuasjades käsitletud suitsetamise piirangute põhjendused ja vaidlustes esitatud riigiasutuste seisukohad muu hulgas toetavad positsiooni,



et suitsetamist ei saa enam pidada Eestis igapäevaelu osaks ja kõikjal laialdaselt aktsepteeritavaks tegevuseks. Kinnipeetavatega seotud kohtuasjadest võib tuletada, et isiku õigusel suitsetada ei ole väga suur kaalu, kui see põrkub teise isiku (st mittesuitsetaja) tervise kaitsmise eesmärgiga. Kohtupraktikas omaks võetud lähenemine, et kaaskinnipeetavad ei pea taluma kinnipidamiskohas passiivset suitsetamist (isegi mitte õues), oleks teatava analoogia alusel kasutatav ka korteriomanikevahelistes vaidlustes, et argumenteerida, et korteriomani peaks oma kodus saama vähemalt enamiku ajast viibida ilma passiivseks suitsetajaks sattumata. Selle taustal võib olla võimalik suitsetamise mõjudest tingitud omandi kasutamise olulist kahjustamist mõnevõrra lihtsam põhjendada.

2. KORTERELAMUTES SUITSETAMISE PIIRANGUD MÕNEDES TEISTES RIIKIDES JA SEONDUV KOHTUPRAKTIKA

2.1. Alljärgnevalt on toodud ülevaade Soome, Rootsi, Läti, Leedu, Saksamaa ja Austria asjakohastest regulatsioonidest ning kohtupraktikast.³⁸

Soome

2.2. Soomes sisalduvad põhilised suitsetamist reguleerivad normid tubakaseaduses³⁹ ning Soome Valitsuse määruses 601/2016⁴⁰, mis on kehtestatud tubakaseaduse § 76 lg 3 ja § 77 lg 3 täpsustamiseks. Niisamuti on sotsiaal- ja tervishoiu litsentsimis- ja järelevalveamet Valvira andnud ametiasutustele juhised⁴¹ suitsetamiskeelu taotluse menetlemise ja sellega seotud järelevalve kohta.

2.3. Tubakaseaduse § 74 sätestab üldise suitsetamiskeelu ning tubakaseaduse § 75 nimetab erandid üldisest suitsetamiskeelust. Soome tubakaseaduses sisalduvad asjakohased sätted paragrahvides 78 ja 79, kusjuures § 79 viidi seadusesse sisse alles 2016. aastal seadusemuudatusega ning § 79 kohane regulatsioon jõustus 2017. aasta alguses.

2.4. Tubakaseaduse § 78 reguleerib korterelamutes suitsetamise keeldu. Tubakaseaduse § 78 lg 1 kohaselt on korteriühistu ühistes ja üldkasutatavates ruumides suitsetamine keelatud. Lisaks lubab seaduse § 78 lg 2 korteriühistul keelata suitsetamise korterelamu ühistel välialadel (nt hoovis või ühisterrassil), hoone sissepääsudes, õhu sisselaskeavade lähedal, laste mänguväljakul ja ühistel rõdudel.⁴² Kehtiva regulatsiooni kohaselt on elamuettevõtetal võimalus piirata suitsetamist kinnistu piirkonnas, näiteks elamumajandusettevõtte seaduse (1599/2009) eeskirjadega.

2.5. Tubakaseaduse § 79 reguleerib elamus suitsetamiskeelu kehtestamist. Seaduse § 79 lg 1 sätestab, et korteriühistu võib kohalikul omavalitsusüksusel taotleda suitsetamiskeeldu korteriühistu maja korterite juurde kuuluvatel rõdudel, korterhoone korteri kasutuses olevatel õuealadel ja korterite siseruumides. Enne taotluse esitamist tuleb konsulteerida taotlusega

³⁸ Juhul, kui vastavas riigis on spetsiifilised suitsetamist käsitlevad avalik-õiguslikud õigusaktid, on antud ülevaade nendest ja üldiste eraõiguslike õiguskaitsevõimalustega ei ole täiendavalt tegeletud.

³⁹ Link soomekeelsele õigusaktile: Tupakkalaki, <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2016/20160549>

⁴⁰ Link soomekeelsele õigusaktile: Valtioneuvoston asetus tupakointitiloista ja tupakointikiellon hakemisesta asuntoyhteisöön, <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2016/20160601>

⁴¹ Täpsemalt: 31.05.2017, Dnro V/23020/2017, Valvira juhend.

⁴² Soome keeles § 78: Asuntoyhteisön tupakointikiellot. (1) Asuntoyhteisön yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa ei saa tupakoida. (2) Asuntoyhteisö saa kieltää tupakoinnin asuntoyhteisön hallitsemisissa yhteisissä ulkotiloissa rakennuksen sisäänkäyntien ja ilmanottoaukkojen läheisyydessä, lasten leikkialueella ja yhteisillä parvekkeilla.

Praeguse tubakaseaduse § 78 kohaselt on seega elamuettevõtetal lubatud keelata suitsetamine vaid § 78 lg-s 2 nimetatud aladel, kuid Soome Valitsus plaanib tubakaseaduse § 78 muutmist. Soome Valitsus esitas 23.09.2021 Soome Parlamendile tubakaseaduse muutmise ettepaneku (Soome Valitsuse ettepanek 141/2021), millega täpsustatakse tubakaseaduse § 78 selliselt, et elamuettevõtetal oleks lubatud keelata suitsetamine kõikides ühistes välitingimustes. Teisisõnu ei piirduks § 78 enam sissepääsude, õhu sisselaskeavade, laste mänguväljakute ja ühiste rõdudega, vaid kavandatava muudatusega saaks elamuettevõtte õiguse keelata suitsetamine tervikuna ühistel välialadel. Seadusemuudatus peaks eelduslikult jõustuma 01.01.2022



hõlmatud ruumide omanikega, kuivõrd korteriomanike võrdsuse põhimõte on korteriühistute elamufirmade otsuste tegemisel kesksel kohal.

- 2.6. Otsus taotleda vallalt suitsetamiskeeldu tehakse korterelamu korteriomanike (*elamufirma osanike*) korralisel üldkoosolekul, st Eesti mõistes korteriühistu üldkoosolekul häälteenamusega. Seega on ainult korteriühistutel, mitte üksikisikutel võimalus taotleda suitsetamiskeeldu rõdudel, korterite välialadel ja korterite siseruumides. Praktikas on soovitatav esitada asjakohane taotlus vallale alles pärast kolmekuulist ajavahemikku, mil korteriomanike poolt otsusele vastuväidete esitamise aeg on möödunud.
- 2.7. Seaduse § 79 lg 2 kohaselt kehtestab vald taotluses nimetatud ruumidele suitsetamiskeelu juhul, kui tubakasuits võib kanduda ühest korterist teise korteri rõdule, teise korteri õues asuvale istumisnurgale või siseruumidesse. Elamu korterile võib suitsetamiskeelu määrata üksnes juhul, kui konstruktsioonide parandamise või muutmise ei ole võimalik mõistlikult takistada suitsu läbimist ning eluruumi omanikul ei ole võimalik takistada suitsu läbimist tema poolt tema enda meetmeid kasutades. Eelnevast tulenevalt on suitsetamiskeelu kohaldamise üheks eeltingimuseks see, et korteri konstruktsioonide parandamise või muutmise ei ole võimalik takistada suitsu ülekandumist teise ruumi, ning suitsetamiskeelu teiseks eeltingimuseks see, et korteri omanikule, kelle rõdul suitsetamist soovitakse keelata, antakse enne keelu kehtestamist võimalus oma vahenditega suitsu levikut ära hoida, seega nõutakse enne suitsetamiskeelu kehtestamist korteri omanikuga koostöö tegemist. Nii tuleb enne taotluse esitamist ära kuulata taotluses nimetatud korteriomanikud kui ka võimalikud teised elanikud (näiteks üürnikud). Alles seejärel on õigus vallale vastav taotlus esitada. Juhul, kui seaduses ettenähtud kohustused on täidetud, on vallal õigus suitsetamiskeeld kehtestada.⁴³ Praktikas on soovitatav kohaldada suitsetamiskeeldu kõigi rõdude suhtes, mille tingimused on suitsu leviku osas sarnased.
- 2.8. Seaduse § 79 lg 2 viimane lause täpsustab ühtlasi, et korteri eluruumis suitsetamise keeld ei kehti e-sigarettide kasutamise kohta. Seaduse § 79 lg 3 ls 1 ja 2 kohaselt peab vald korteriühistu nõudmisel tühistama oma suitsetamiskeelu, kui muutunud asjaolude tõttu pole suitsetamise keelustamiseks enam alust. Keelu saab tühistada ka üürileandja soovil, kui korteriühistu ei taotle keelu tühistamist vaatamata oluliselt muutunud oludele.⁴⁴
- 2.9. Soome heaolu ja tervise järelevalveameti Valvira juhiste kohaselt peaksid elamuettevõtted enne vallalt suitsetamiskeelu taotlemist keelu vajalikkust hoolikalt kaaluma. Eelkõige

⁴³ Vt lisaks Soomes kehtestatud regulatsioonide kohta järgmisi soomekeelseid allikaid: 1) Taustatietoa: työkaluja kunnan määräämien tupakointikieltojen hakemiseen (Background information: Tools for applying smoking bans from municipalities), Internetis kättesaadav: https://www.valvira.fi/documents/14444/2508216/Taustatietoa_tupakointikielto%C3%B6kalut_13.1.2017_lopullinen.pdf/8dbb44c7-7329-40aa-a4dc-f88aa609d6aa; 2) Tupakointikieltoja koskeva ohje taloyhtiöille (osa A) (Guidelines on smoking bans to housing companies), Internetis kättesaadav: https://storage.googleapis.com/kiinteistomedia-wp/sites/9/2017/12/Ohje-A-asuntoyhteis%C3%B6ille_tupakointikiellot_11.12.2017.pdf; 3) Ohje viranomaiselle tupakointikieltohakemuksen käsittelystä ja siihen liittyvästä valvonnasta (osa B) (Guidelines to authorities on processing smoking ban applications and on supervision relating thereto) Internetis kättesaadav: https://www.valvira.fi/documents/14444/2508216/Ohje_viranomaiselle_tupakointikieltohakemuksen_kasittelysta.pdf/8ce0a295-3b9f-44e3-9b32-bf9cf680d56a (25.10.2021).

⁴⁴ Soome keeles § 79: Tupakointikiellon määrääminen asuntoyhteisöön. (1) Tupakointikiellon määrääminen asuntoyhteisöön Asuntoyhteisö voi hakea kunnalta tupakointikiellon määräämistä asuntoyhteisön rakennuksen huoneistoihin kuuluville parvekkeille, huoneistojen käytössä oleviin ulkotiloihin ja huoneistojen sisätiloihin. Hakemuksessa tarkoitettujen tilojen haltijoita on kuultava ennen hakemuksen tekemistä. (2) Kunnan on määrättävä tupakointikielto hakemuksessa tarkoitettuihin tiloihin, jos tiloista voi niiden rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muutoin kuin poikkeuksellisesti kulkeutua tupakansavua toiselle parvekkeelle, toiseen huoneistoon kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle tai toisen huoneiston sisätiloihin. Tupakointikielto saadaan määrätä asuinhuoneiston asuintilaan vain, jos savun kulkeutumista ei ole mahdollista rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella kohtuudella ehkäistä ja asuintilan haltijalle on ennen kiellon määräämistä varattu mahdollisuus ehkäistä savun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään. Asuinhuoneiston asuintilaa koskeva tupakointikielto ei koske sähkösavukkeiden käyttämistä. (3) Kunnan on peruutettava määräämänsä tupakointikielto asuntoyhteisön hakemuksesta, jos kiellolle ei muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ole enää perusteita. Kielto voidaan peruuttaa myös tilan haltijan hakemuksesta, jos asuntoyhteisö ei olennaisesti muuttuneista olosuhteista huolimatta hae kiellon peruuttamista. Tarkempia säännöksiä tupakointikieltoa ja sen peruuttamista koskevan hakemuksen tekemisestä ja asuntoyhteisön toimittaman kuulemisen kirjaamisesta hakemukseen voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.



soovitatakse majaanikel suitsetamisega seotud probleemid lahendada läbirääkimiste teel või näiteks eraldada ja määrata spetsiaalne suitsetamiskoht kortermaja ühisest välialast.

- 2.10. Samuti on võimalik rõdudel või korterites suitsetamiskeeld lisada korterelamu kodukorda, mis vajab kinnitamist üldkoosolekul. Põhikirja muutmiseks või täiendamiseks on vajalik kõigi üldkoosolekul osalejate nõusolekut. See tähendab, et praktikas võib sellise nõusoleku saamine ja suitsetamiskeelu kehtestamine olla keeruline.
- 2.11. Lisaks sellele, et vald kehtestab suitsetamiskeelu, teostab vald ka suitsetamiskeelu üle järelevalvet. Vald võib keeldu rikkunud korterielanikule määrata tingimisi trahvi, kuid praktikas eeldab see seda, et vald on rikkumist ise kontrollinud. Suitsetamiskeelu jälgimist soodustab ka aruannete koostamine – nimelt võib korteriühistu koostada suitsetamiskeelu rikkumist sisaldavaid aruandeid, millest nähtub näiteks see, millises korteris on suitsetamiskeeldu rikutud, millal ja kelle poolt. Korteriühistul on võimalus taoline kirjalik materjal suitsetamiskeelu rikkumise kohta esitada vallale. Teatises on seejuures kasulik märkida ka meetmed, mida korteriühistu on probleemolukorra lahendamiseks juba kasutusele võtnud.⁴⁵ Olukorras, kus suitsetamiskeelu rikkumine jätkub, on vallal õigus määrata rahaline trahv. Seejuures tuleb keeldu rikkunud kortermaja elanik enne trahvi määramist ja tasumist ära kuulata. Soome meediaväljaannetes⁴⁶ avaldatud teabe kohaselt on suitsetamiskeeldude üle järelevalve teostamine osutunud keeruliseks ning tingimuslike trahvide määramine on olnud erandlik. Sellist seisukohta väljendas ka hiljutise tubakaseaduse muutmise ettepaneku eelnõu arutamisel Soome Kinnisvaraliit (*Suomen Kiinteistöliitto*), kelle hinnangul on täna kehtiva suitsetamiskeelu rikkumise eest määratav trahv halduslikult koormav ning seda on suitsetamiskeeldu rikkunud isiku suhtes praktikas raske kohaldada. Seetõttu nenditi, et suitsetamiskeelu rikkumisele järgnevad tavapäraselt siiski korteriühistu (ja korteriühistu liikmete) enda poolt kasutatavad õiguskaitsevahendid (nt üürilepingu lõpetamine).⁴⁷
- 2.12. Enne tubakaseaduse § 79 jõustumist oli Soomes põhimõtteliselt korterelamus võimalik suitsetamist keelata juhul, kui kaebaja suutis ära näidata terviseohu tekke, kuid praktikas oli terviseohu teket väga keeruline tõendada. Samuti oli enne tubakaseaduse jõustumist kohtupraktikas üheselt kinnitatud, et suitsetamine oma korteris ja õuealal on üldiselt lubatud, suitsetamise piiramine peaks põhinema kindlatel selgitustel ja vastama proportsionaalsuse põhimõttele.⁴⁸ Oluline kohtuotsus KHO:2015:164⁴⁹ pärineb aastast 2015 (st enne tubakaseaduse § 79 jõustumist), milles korterhoone korter A elanikud olid palunud linna keskkonnainspektoril kõrvaldada korter B rõdul suitsetamine, kuivõrd suitsetamisest on tekkinud korter A elanikele tervisekahjustused. Keskkonnainspektori hinnangul pidi korter B omanik tagama, et rõdul ei suitsetata. Halduskohtus oli korter B omanik seisukohal, et suitsetamiskeeldu ei saa kohaldada korteriomaniikule, kes viibib vaidlusalusest korterist eemal, mistõttu on keeld adresseeritud valele isikule ja oleks tulnud panna korteri üürnikule. Keskkonnainspektori sõnul oli korralduse eesmärgiks keelata vaidlusaluse korteri rõdul suitsetamine vaatamata üürniku vahetumisele ning korraldust ei tule teha iga üürniku kohta eraldi. Halduskohus tühistas keskkonnaosakonna otsuse, kuivõrd tervisekaitseaduse § 27 lg-s⁵⁰ nimetatud korralduse terviseohu kõrvaldamiseks võib anda isikule, kelle tegevus või

⁴⁵ Tupakointikieltoja koskeva ohje taloyhtiöille (osa A) (Guidelines on smoking bans to housing companies), Internetis kättesaadav: https://storage.googleapis.com/kiinteistomedia-wp/sites/9/2017/12/Ohje-A-asuntoyhteis%C3%B6ille_tupakointikiellot_11.12.2017.pdf. Osa 6 lk 12.

⁴⁶ Näiteks yle.fi veebilehel olev artikkel "Balcony smoking ban applications rare, process may be simplified". Internetis kättesaadav: <https://yle.fi/news/3-10436555> (04.11.2021).

⁴⁷ Vt utlätande.fi: Tupakkalain muutos (07.06.2021). Suomen Kiinteistöliitto seisukoht. Internetis kättesaadav: <https://www.lausuntopalvelu.fi/SV/Proposal/ParticipationNonJsShowReport?proposallid=e02acc85-ba22-4f5f-919a-f3f316020083> (04.11.2021).

⁴⁸ Kõrgeima halduskohtu otsus 19.02.2002; Helsingi halduskohtu 03.11.2010 otsus nr 10/094.

⁴⁹ Link kohtulahendile: <https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/vuosikirjapaatokset/1447768256195.html>

⁵⁰ Tervisekaitseaduse § 27 lg 1 sätestab, et kui eluruumis tekib müra, vibratsioon, lõhn, valgus, mikroobid, tolm, suits, liigne kuumus või külm või niiskus, kiirgus jms viisil, mis võib kahjustada eluruumi või muu tervist, võib kohalik tervishoiuasutus kohustada isikut, kelle käitumine on sellise haldusomavoli põhjuseks, võtta meetmeid kahjuliku tervisemõju kõrvaldamiseks või piiramiseks. Soome keeles: Terveystensuojelulain 27 §:n 1 momentin mukaan milloin asunnossa tai muussa oleskelutilassa



toimingud põhjustavad terviseohtu. Seega saab korralduse anda isikule (st korteri üürnikule), kelle suitsetamine võis põhjustada teisele isikule terviseohtu ning korraldus ei saa olla suunatud linnast eemal elavale korteriomaniikule. Teise astme kohus jäi seisukohale, et korteri omanik ei ole oma käitumisega kahju tekitanud, mistõttu ei saanud talle tervisekaitseaduse § 27 lg 1 alusel vaidlusalust korraldust suunata. Kõrgeim halduskohus ei muutnud halduskohtu otsust.

- 2.13. Keskkonnaameti suitsetamiskeeluga seotud kohtuotsus pärineb ka aastast 2012⁵¹, kus keskkonnaamet kohustas kortermaja ühe elaniku pöördumise alusel teise korteri omanikku tagama, et korteri rõdul ei suitsetata. Analüüsi kohaselt sisenes tubakasuits korterisse ventilatsiooni kaudu, mis kahjustas elanike tervist. Halduskohus tühistas keskkonnaameti otsuse põhjusel, et seadusega ei ole keelatud oma korteris ega rõdul suitsetada. Lisaks selgitas kohus Keskkonnaameti läbiviidud analüüsile toetudes, et (i) enamik tubakasuitsu lõhnast on segunenud välisõhuga enne selle sisenemist ning (ii) ainult organoleptilistest uurimistöödest ei piisa, et tuvastada korterelamu teises korteris viibivate inimeste tervisele oht, mistõttu puudusid seaduslikud alused suitsetamise keelamiseks korteri rõdul. Kõrgeim halduskohus halduskohtu otsust ei muutnud.
- 2.14. Kõige hiljutisim vaidlus seoses kortermajas suitsetamisega on KHO:2021:39 nr 3768/1/19 (01.04.2021), kus kohus analüüsis Espoo piirkonna keskkonnaameti otsust kehtestada suitsetamiskeeld kõigile korteri rõdudele ja korterelamu korterihoovidele ning kaebaja kaebust viidatud otsuse tühistamiseks. Kaebaja hinnangul peaks taoline keeld olema viimane abinõu ning enne tuleks uurida muid vahendeid sama tulemuse saavutamiseks, samuti piirab keeld asjatult omandi- ja isikuvabaduse põhimõtteid ning keeld on tubakaseaduse § 79 lg-s 1 sätestatud vorminõuetega vastuolus, mh konsulteerimise kohustuse läbiviimata jätmise tõttu. Halduskohus jättis kaebuse rahuldamata. Ringkonnakohus leidis, et kui tubakaseaduse kohane konsultatsiooniprotsess on korteriühistus läbi viidud tubakaseaduse sätteid rikkudes või seda pole üldse läbi viidud, ei ole suitsetamiskeelu taotluse sisuliseks menetlemiseks eeltingimused täidetud. Ringkonnakohtu hinnangul oli kaebuse rahuldamiseks alust, kuivõrd korterelamu elanikuga ei olnud keelu kehtestamise eel konsulteeritud. Kõrgeim halduskohus (*korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu*) tühistas halduskohtu otsuse ning järeldas, et arvestades haldusmenetluse seaduse § 34, oleks tulnud kaebajale anda võimalus olla ära kuulatud suitsetamiskeelu taotluse osas.

Rootsi

- 2.15. Rootsis on kehtinud alates 2019. aastast avalikes kohtades suitsetamise keeld. Seadus tubaka ja sarnaste toodete kohta (*Lag (2018:2088) om tobak och liknande produkter*) sätestab 6. peatüki §-s 2 erinevad alad ja asutused, kus kehtib suitsetamise keeld. Küll aga ei ole seaduses sätestatud spetsiifilist suitsetamise keeldu, mis kehtiks kortermajade rõdudele või akendele. Seaduse kuuenda peatüki § 4 täpsustab eraldi, et 6. peatüki §-s 2 toodud sätteid ei kohaldata eluaseme ja muude ajutiste elamispiindade suhtes.
- 2.16. Praktikas ei ole korteriühistutel võimalik korteriomaniikul või -üürnikul rõdul suitsetamist keelata, v.a kui kõik korteriühistu liikmed keeluga ei nõustu. Nii nagu Soomes, on ka Rootsis võimalik taotleda suitsetamiskeeldu, kuid mitte vallalt, vaid valla tervisekaitseametilt. Suitsetamiskeelu taotlemise otsuse saab teha korteriühistu hääleenamusega ning rõduga korterite omanikele tuleb tagada arvamuse avaldamise võimalus enne üldkoosolekut, kus arutatakse keelutaotlust.

esiintyy melua, tärinää, hajua, valoa, mikrobeja, pölyä, savua, liiallista lämpöä tai kylmyyttä taikka kosteutta, säteilyä tai muuta niihin verrattavaa siten, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa asunnossa tai muussa tilassa oleskelevalle, kunnan terveydensuojeluviranomainen voi velvoittaa sen, jonka menettely tai toimenpide on syynä tällaiseen epäkohtaan, ryhtymään toimenpiteisiin terveyshaitan poistamiseksi tai rajoittamiseksi.

⁵¹ Kohtuotsus nr 4092/1/10, Internetis kättesaadav: <https://dev.hel.fi/paatokset/paattaja/vlk/2012/5/>



- 2.17. Üüriseaduses (*Bostadsrättslag*) on sätestatud KrtS § 31 lg 1 p-ga 1 sarnane üldine põhimõte, mille kohaselt on korterelamu elanik kohustatud mitte häirima oma ümbrust sellisel määral, mis kahjustab tervist või rikub muul viisil elukeskkonda. Nimelt sätestab üüriseaduse § 9 lg 1, et juhul, kui üürnik-omanik kasutab korterit, peab ta tagama, et kortermaja piirkonnas elavad inimesed ei puutuks kokku häiretega, mis võivad tervist kahjustada sellisel määral või muul viisil halvendada nende elukeskkonda, mida ei tohiks mõistlikult taluda. Üürnik/omanik peab ka muidu korterit kasutades jälgima kõike, mis on vajalik tervise, korra ja hea seisukorra säilitamiseks majas või väljaspool seda.⁵² Juhul, kui üürnik/omanik §-s 9 sätestatud kohustusi rikub, on üüriseaduse § 18 p 5 kohaselt ühistul õigus nõuda üürniku/omaniku väljakolimist. Rõdul suitsetamist ei ole kohtupraktikas peetud nii tõsiseks häiringuks, mis põhjustaks üürilepingu lõpetamist või väljatõstmist. Üürtribunal ja keskkonnakohus on pidanud vastuvõetavaks suitsetada rõdul üle 20 sigareti päevas.⁵³
- 2.18. Rootsi kohtud on korterelamutes suitsetamise küsimust hinnanud peamiselt keskkonnaseadustiku (*Miljöbalk*) keskkonnaohtlike tegevuste ja tervisekaitset käsitlevate põhimõtete alusel, kuid ka nende reeglite kohaselt ei ole rõdul suitsetamist peetud ebasobivaks.⁵⁴ Näiteks on kohus järeldanud, et naabri suitsetamine rõdul võib küll endast kujutada keskkonnaohtlikku tegevust, kuna kõrvalasuvalt rõdult korterisse tungiv tubakasuits võib olla inimese tervisele häiriv keskkonnaseadustiku 9. peatüki § 1 p 2 mõttes.⁵⁵ Samas ei pidanud kohus negatiivset häirimist nii tõsiseks, et pidada kõrvalasuvatel rõdulel suitsetamist keelatuks, kuna kaebajaid häiris suits alles siis, kui neil oli rõduuks või aken lahti. Praktikas on kohtud siiani valdavalt leidnud, et suitsetamine on häiring, mida tuleks naabrina siiski teatud piires taluda.

Leedu

- 2.19. Leedu Parlamendis 01.10.2020 vastu võetud seadusega laiendati suitsetamispiiranguid, mh keelati ka rõdul suitsetamine. Leedu tubaka, tubakatoodete ja sellega seotud toodete seaduse asjassepuutuv seadusmuudatus⁵⁶ jõustus 1. jaanuaril 2021.
- 2.20. Leedu tubaka, tubakatoodete ja nendega seotud toodete kontrolli seaduse⁵⁷ artikkel 19 lg 1 kohaselt on Leedu Vabariigis suitsetamine keelatud (tubaka, tubakatoodete, tubakatoodetega seotud toodete kasutamine) mh kaasomandiõiguse omandis olevates eluruumides, teistes kaasomandiõiguse ruumides ja muudes hoone osades (punkt 3) ning üksikutele (erinevatele) omanikele kuuluvate korterelamute rõdul, terrassidel, lodžadel, kui vähemalt üks majaanik on suitsetamise vastu (punkt 9). Hiljutise seadusemuudatusega täiendati ka seaduse § 19 lg-ga 7, mis sätestab, et hoone (korteri) omanik või muu füüsiline isik, kes hoonet (korteri) kasutab ja seal suitsetab, peab tagama, et tubakasuits ei satuks teise omaniku hoone (korteri) ja sama korteri ruumidesse.
- 2.21. Tubaka, tubakatoodete ja nendega seotud toodete kasutamisele vastuväidete esitamise korra üksikomanikele kuuluvate kortermajade rõdul, terrassidel ja lodžadel, selle vastuväite tühistamise ja teabe avaldamise kohta korterelamute kohta, kus suitsetamine on keelatud,

⁵² Üüriseaduse § 9 lg 1 rootsi keeles: När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.

⁵³ Tuleneb järgmisest artiklist: Rökning i din förening. Riksbyggen. <https://www.riksbyggen.se/bostad/kopa-bostadsratt/vad-galler-i-din-forening/rokning-i-din-forening/> (28.10.2021)

⁵⁴ Tuleneb järgmistest artiklitest: <https://bostadsjuristerna.se/rokning-och-grillning-pa-balkong-de-fem-vanligaste-missuppfattningarna/>; <https://www.jpinfo.net/se/kunskap/kunskapsbank/far-man-roka-pa-balkongen/>

⁵⁵ Keskkonnaohtlike tegevuste alla käib mh hoonete kasutamine viisil, mis võib põhjustada ebamugavusi inimese tervisele või keskkonnale muude kui sama paragrahvi punktis 1 osutatud heitkoguste või maa, õhu, akvaatoriumi või põhjavee saastamise tõttu (keskkonnaseadustiku 9. peatüki § 1 p 2).

⁵⁶ Link seadusemuudatusele:

<https://eseimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/f6c35b6207c211ebbedbd456d2fb030d?ifwid=4n3m5712b> (17.09.2021)

⁵⁷ Link seadusele: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.24500/asr>



kehtestab Leedu Vabariigi valitsus või selle volitatud asutus. Selle hoone ühiskasutuses olevate objektide haldaja, selle omanike ühendus (korterühistu) või kohaliku omavalitsuse täitevasutus vastutavad ka suitsetamiskeeldu puudutavate teabemärkide paigaldamise eest korterelamu rõdudele, terrassidele ja lodžadele.

- 2.22. Nagu eespool p-s 2.20 välja toodud sätetest nähtub, kehtib suitsetamiskeeld ainult siis, kui vähemalt üks elanikest avaldab oma vastuväiteid rõdul suitsetamise kohta. Praktikast tuleb suitsetamise osas vastuväiteid esitada vallale, seejärel võtab vald vastu otsuse avaldada, et see kortermaja kuulub nende hulka, kus on keelatud suitsetada rõdul, terrassidel ning lodžadel, kuna üks majaanik on suitsetamise vastu. Seejärel korraldab maja haldaja või korteriühistu hoonesse infosiltide paigaldamise suitsetamiskeeldu osas.
- 2.23. Suitsetamiskeeldu jõustamiseks ei ole eraldi vaja kõigi kortermaja korteriomaniike nõusolekut, piisab üksnes ühe elaniku asjakohasest vastuväitest, mis esitatakse kohalikele omavalitsusele. Kohaliku omavalitsuse juht teeb ametliku otsuse või korralduse, millega kehtestatakse, et konkreetses korterelamus ja selle rõdul, terrassidel ja lodžadel kehtib edaspidiselt suitsetamiskeeld. Võrreldes Soome regulatsiooniga, ei kehti advokaadibüroole teadaolevalt suitsetamiskeeldu osas eritingimused, näiteks ei ole ka vajalik suitsetavat üürnikut hoiatada või kohustada teda tegema korteris/rõdul konstruktsioonide parandusi, et takistada suitsu levikut ühest korterist teise.
- 2.24. Seaduse § 19 lg 8 ls 1 kohaldub suitsetamise avastanud isikule. Nimelt sätestab antud norm, et haldusõiguse rikkumiste uurimiseks tuleb õigustatud ametniku nõudmisel korteri või ruumi omanikul või muude asjaõiguste omanikul esitada ametnikule suitsetanud isiku andmed (nimi, perekonnanimi ja elukohta aadress). Suitsetamisele kui keelatud tegevusele järgneb rahaline trahv, mis on 20–90 eurot. Korteriühistu ei saa aga ise trahve määrata, seda teeb politsei. Korteriühistul ei ole suitsetamiskeeldu rikkumise puhul tegelikkuses ka muid abinõusid, kui et korraldada ja paigaldada hoonel asuvad suitsetamiskeeldu kajastavad teabemärgid.
- 2.25. Kuivõrd Leedus kehtestatud regulatsioon on võrdlemisi hiljutine, ei ole senini teada, kas regulatsiooniga on juba seotud mõningaid õigusvaidlusi. Isegi kui kaebusi on kohtusse jõudnud, ei ole need veel avalikkusele kättesaadavad, seega puudub täna regulatsiooniga seotud kohtupraktikast ülevaade.

Läti

- 2.26. Lätis sisalduvad peamised suitsetamist reguleerivad normid Läti tubakatoodete, suitsetamiseks mõeldud taimsete toodete, elektrooniliste suitsetamisseadmete ja nende vedelike käitlemise seaduses.⁵⁸ Viidatud seaduse § 10 reguleerib suitsetamise piiranguid. Seaduse § 10 lg 2 p 6 sätestab, et keelatud on suitsetada mitme korteriga elamute trepikodades, koridorides ja muudes üldkasutatavates ruumides ning p 7 sätestab, et keelatud on suitsetada mitme korteriga elamute rõdul ja lodžadel, kui mõnel majaanikul on selle vastu põhjendatud vastuväiteid.
- 2.27. Praktikast toimib seaduse § 10 lg 2 p 7 selliselt, et kui keegi majaanikest esitab suitsetavale majaanikule suitsetamise kohta vastuväite, tuleb suitsetaval majaanikul edaspidi suitsetamisest hoiduda. Vastuväide on piisavalt põhjendatud mh siis, kui elanik peab kokku puutuma suitsulõhnaga ehk taluma suitsetamist passiivselt. Advokaadibüroo on Lätis kehtinud regulatsioonist aru saanud nii, et kuivõrd suitsetamiskeeld on seaduses juba sätestatud (seaduse § 10 lg 2 p 7), ei ole vastuväidet esitaval korteriomaniikul seaduse kohaselt vaja suitsetamiskeeldu kehtestamiseks omakorda pöörduda korteriühistu või valla vm sarnase institutsiooni poole. Niisamuti ei ole seadusega reguleeritud eeltingimusi, mida tuleks enne suitsetamiskeeldu kehtestamist täita (nt hoiatus suitsetavale üürnikule). Kuivõrd politseil on õigus suitsetamiskeeldu järgmist kontrollida (vt allpool p 2.28, seaduse § 12 lg 5), on siiski

⁵⁸ Link seadusele: <https://likumi.lv/ta/id/282077-tabakas-izstradajumu-augu-smekesanas-produktu-elektronisko-smekesanas-iericu-un-to-skidrumu-aprites-likums>.



tavapärase see, et esmalt uurib politsei majaanikelt, kas nad on proovinud suitsetamisega seotud probleemi iseseisvalt lahendada (näiteks teavitades suitsetajat, et suitsetamine kortermaja rõdul või lodžal mõjutab neid negatiivselt ning neil aladel ei tohiks suitsetada, kuna see on seadusega keelatud). Olukorras, kus suitsetaja eirab teiste elanike vastuväidet, on praktikas tavaks saanud, et elanikud püüavad probleemi lahendada korteri üürileandja või korteriühistu kaudu ning kui see tulemust ei anna, teavitatakse politseid.

- 2.28. Nagu viidatud, kontrollib Läti seaduse § 12 lg 5 kohaselt riiklik politsei ja munitsipaalpolitsei mh § 10 lg-s 2 nimetatud piirangute täitmist. Kuivõrd seaduse § 10 lg 2 p 6 ja p 7 sätestavad asjakohased piirangud, on seaduse alusel riiklikul politseil ja munitsipaalpolitseil õigus järgida sätetes nimetatud piirangutele allumist ja nende jõustamist. Praktikas tähendab see, et kui mõni kortermaja elanik suitsetamiskeeldu rikub, on teisel kortermaja elanikul õigus teatada politseisse (Riias munitsipaalpolitseisse) ja/või esitada politseile asjakohane avaldus. Suitsetamiskeelu rikkumisel piisab, kui ainult üks elanik rikkumisest teada annab. Lisaks on suitsetamiskeelu rikkumisest teada andval isikul õigus paluda politseil aktsepteerida tema ütlusi tõendina haldusõigusrikkumiste menetluse algatamiseks, kui suitsetaja on politsei saabudes suitsetamise lõpetanud.
- 2.29. Tegelikult on praktikas seaduse § 10 lg 2 p 7 jõustamine problemaatiline. Politsei selgituste kohaselt on trahvi kohaldamine seaduse alusel keeruline olukorras, kus politsei ei taba suitsetavat elanikku suitsetamas või kui ta ei tunnista suitsetamiskeelu rikkumist üles. Ühtlasi näitab praktika, et üldjuhul ei taha politsei suitsetamiskeelu rikkumist puudutavate juhtumite lahendamiseks palju pingutada. Olukorras, kus politseile on suitsetamiskeelu rikkumisest teada antud, käib politsei suitsetava kortermaja elaniku juures ning selgitab, et kortermaja teised elanikud on tema teo osas politseile kaebuse esitanud ning et suitsetamine rõdul või lodžal on seaduse järgi keelatud, mistõttu on politseil õigus suitsetajat trahvida. Seaduse seletuskiri näeb seejuures ette, et seaduse § 10 lg 2 p-s 7 sätestatud keelul ongi pigem hariv või paranduslik iseloom, mille eesmärk on selgeks teha, et suitsetamine kortermaja rõdul või lodžal on õigusvastane ja seda ei tohiks praktiseerida. Küll aga näitab Läti praktiline kogemus, et suitsetamiskeelu jõustamine on tegelikult küllaltki vaevaline.
- 2.30. Avalikult kättesaadavate allikate kohaselt ei ole seni kohtutesse jõudnud palju kaebusi seoses mainitud seaduse §-s 10 sisalduva suitsetamiskeeluga. Küll aga on paaris esimese astme kohtulahendis olnud tähelepanu all suitsetamise tõendamise küsimus olukorras, kus suitsetamine on toimunud korteris (mis pole seadusega selgesõnaliselt keelatud), mitte rõdul (mis on seaduse kohaselt keelatud). Kohtuotsuste järelduste kohaselt peavad suitsetamisega seotud tõendid igal juhul olema veenvad ega tohi olla vastuolulised. Seejuures võib politsei suitsetamise tõendamiseks kasutada ka mitme tunnistaja (elaniku) ütlusi, kes on suitsetajat märganud. Juhul, kui enamik naabreid tunnistab, et nad on näinud vaidlusaluse korteri rõdul või lodžal suitsetamist ja see häirib neid, saab seda pidada piisavaks tõendiks, mis annaks politseile võimaluse määrata suitsetavale korterielanikule trahvi.

Saksamaa

- 2.31. Saksamaal puudub praegusel hetkel teadaolevalt vähemalt liidu tasandil regulatsioon, mis käsitleks rõdul suitsetamise keeldu. Saksamaal kehtib tubaka ja sellega seonduvate toodete seadus (*Gesetz über Tabakerzeugnisse und verwandte Erzeugnisse*), kuid sellest ei tulene korterelamule (sh korterelamu akendele või rõdudele) rakenduvat suitsetamiskeeldu. 20. juulil 2007. aastal vastu võetud föderaalne mittersuitsetajate kaitse seadus (*Bundesnichtraucherschutzgesetz*) keelab suitsetamise avalikes kohtades, ühistranspordis ja ühistranspordijaamades, kuid ei kehtesta erisätteid suitsetamisele korterelamute rõdudel või akendel. Saksamaa liidumaades on föderaalne mittersuitsetajate kaitse seadusele tuginedes võetud vastu eraldi regulatsioonid suitsetamiskeeldude ja -piirangute osas, kuid teadaolevalt ei näe ühegi liidumaa vastavad õigusaktid ette kaitset korterelamutes elavatele isikutele passiivse suitsetamise eest.



- 2.32. Täna kehtib riigis seega pigem üldine põhimõte, et oma korteris on lubatud suitsetada. Küll aga on korteriomanik kohustatud järgima kortermajade seadust (*Wohnungseigentumsgesetz, WEG*) ega ole sunnitud taluma mõistlikku piiri ületavaid mõjutusi (seaduse § 14 lg 2 p-d 1 ja 2, lg 3).⁵⁹ Nagu on AG München 2014. aasta kohtuotsuses märkinud, ei saa ka suitsetajast naaber olla vaba otsustama, millal ja kui palju ta rõdul suitsetab, sest iga korteriomanik on kohustatud kasutama oma eraldiseisva kinnistu hooneosi ainult selliselt, et ühelgi teisel korteriomanikul ei tekiks ebasoodsat olukorda, mis ületab tavapärase naabrussuhte mõjutusi.⁶⁰ Antud lahendis, st lahendis nr 485 C 28018/13, põhines hagejast korteriomaniku nõue WEG (v.r.) § 14 p-l 1, § 15 lg-l 3 ja BGB §-l 1004, seega sisuliselt nõudis hageja naabri korteri tavakasutusest väljuva suitsetamise mõju tõttu omandiõiguse rikkumise lõpetamist ja sellest edasist hoidumist. WEG § 15 lg 3 kohaselt võib iga korteriomanik nõuda teiselt korteriomanikult, et ta kasutaks eraldi omandis olevaid hooneosi vastavalt seadusele, kokkulepetele ja otsustele ning korteriomanike huvidele mõistlikul äranägemisel. Faktiliste asjaolude kohaselt oli nii hagejal kui ka kostjal hoone samal küljel ainult aknaavad, mis asuvad otse üksteise peal ning kumbki osapool ei saanud ventilatsiooni abil takistada suitsu tungimist ühest korterist teise. Hageja siiski nõudis, et kostja piiraks suitsulõhna imbumist ventilatsiooni kaudu hageja korterisse. Kohus märkis seepeale, et üldiselt on lubatud suitsetada oma kodus. Suitsetamine on käitumine, mis on osa üldisest tegevusvabadusest ja mõne kodaniku jaoks ka elamise osa. Tegemist on isiku tegevusvabaduse lubatud väljendusega, mis on eravaldkonnas üldiselt vastuvõetav. Üldine rõdul või korteris suitsetamise keeld piiraks lubamatult suitsetava kaasomaniku tegevusvabadust.⁶¹ Sellest hoolimata sedastas kohus, et kuivõrd WEG § 14 p-st 1 (v.r.) tuleneb eri- ja ühisvara kasutamisel arvestada vastastikuse kaalumise nõuet, siis isiklik kasutus, mis ei välista teiste korteriomanike poolt ühiskondliku või eraomandi kasutamist, kuid kahjustab seda muul viisil oluliselt, võib selle kohaselt olla ka lubamatu. See kehtib eriti müra- ja lõhnaemissiooni kohta,⁶² millest võib järeldada, et ka korterelamus tuleb vältida sigarettide lõhnade pidevat edastamist kaasomanikele piiratud ventilatsiooni kaudu.
- 2.33. **Saksamaa kohtupraktikas** esineb mitmeid teisigi suitsetamisega seotud kaasi. Üks varasemaid märkimisväärseid kohtulahendeid on Bonni ringkonnakohtu kohtuotsus (6 C 510/98). Kohtuasja kohaselt jäeti üürniku kaebus, kes tundis end rõdul suitsetavast naabrist häirituna, rahuldamata, kuigi ta tõi välja ka suitsetamisest lähtuva negatiivse mõju tervisele. Kohus sedastas tookord, et suitsetamine on ühiskondlikult aktsepteeritav tegevus ning selle piiramiseks või keelamiseks puudub seaduslik alus. Niisamuti on Saksamaa kohus toonitanud, et naabrite suhtes tuleb küll üles näidata vastastikkust lugupidamist, kuid päevas 12 sigareti rõdul suitsetamine ei tohiks naabri jaoks kujutada liigset ebameeldivust.⁶³
- 2.34. Kahtlemata üks olulisematest lahenditest Saksa kohtupraktikas on Saksa Föderaalkohtu 2015. aasta otsus V ZR 110/14,⁶⁴ mis on siiani relevantne ja milles toodud järeldustele on alama astme kohtud korduvalt tuginenud. Kuigi asi saadeti konkreetse otsuse tegemiseks tagasi Potsdami piirkonnakohtusse, rõhutas kohus vastastikuse kaalumise nõuet isegi rõdul suitsetades. Kohtuasja aluseks olid kortermaja üürnike kaebused, kes heitsid oma naabritele

⁵⁹ Saksa keeles § 14: Pflichten des Wohnungseigentümers. (1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, 1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten und 2. das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet, 1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und 2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatzes 1 Nummer 2 zu dulden. (3) Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.

⁶⁰ AG München, Urteil v. 28.4.2014, 485 C 28018/13 WEG.

⁶¹ Vrd Münchener LG 31.07.2008 otsus, 1 S 1925/08.

⁶² Riecke/Schmid, WEG Kommentar, WEG Rn 23 § 14.

⁶³ AG Rathenow, 06.09.2013 – Az: 4 C 300/13 ja samas asjas LG Potsdam 14.03.2014, Az. 1 S 31/13; LG Hamburg, 02.11.2010 – Az: 311 S 92/10.

⁶⁴ BGH 16.01.2015 V ZR 110/14.



ette seda, et nad suitsetavad rõdul mitu korda päevas. Hagejad nõudsid oma valduse rikkumise lõpetamist ning palusid kohtult, et keelataks rõdul suitsetamine kindlaks ajavahemikuks. Vastupidiselt apellatsioonikohtu arvamusele leidis kõrgem kohus, et hageja olulise kahjustumise eeldus ei ole sellepärast koheselt välistatud, et rõdul suitsetamine kuulub GG art 2 lg 1 reguleerimisalasse. Enne mittersuitsetajate kaitse seaduse (*Nichtraucherchutzgesetz*) jõustumist lükati mittersuitsetajast üürniku nõue end kaitsta kaasüürniku õues suitsetamisest tulenevate kahjulike mõjude eest ümber põhjendusega, et suitsetamine on sotsiaalselt aktsepteeritav tegevus. Kuivõrd suitsetamine on kaitstud GG artikli 2 lg-ga 1, pidi mittersuitsetava üürniku huvi suitsetamisest tuleneva korteri kasutamist mitte kahjustava tegevuse ees tagasi astuma suitsetamise ees.⁶⁵ Samamoodi juhtis kohus tähelepanu, et varasemalt on Berliini ringkonnakohus ka leidnud, et üürileandja on lubanud üürnikul rõdul suitsetada ega saa seda tegelikult ka ära keelata seoses teise üürniku huviga oma korterit kasutada tubakasuitsust häirimata, kuna suitsetamine on põhimõtteliselt osa korteri lepingulisest kasutamisest.⁶⁶ Kohus märkis, et seevastu on õiguskirjanduses väljendatud ka seisukohta, et mittersuitsetajatele tuleb tagada oma üüritud korteri segamatu kasutamine, mistõttu on teine suitsetav üürnik kohustatud piirduma mõõduka suitsetamisega,⁶⁷ vastasel juhul vähendab mittersuitsetaja korterisse sisenev tubakasuits selle lepingujärgset kasutuskõlbmatust. Kuna aeg on edasi läinud, leidis kohus, et tänases ühiskonnas ei saa enam eeldada, et suitsetamisest tekkivad immisioonid tuleb klassifitseerida sotsiaalselt ebaoluliseks Saksa BGB § 906 lg 1 (st AÖS § 143) tähenduses. Kohus sedastas, et kuigi seadus otsesõnu seda ette ei näe, ei ole rõdul suitsetamine ilma piiranguteta täna siiski lubatud ning mittersuitsetajatest korterelamu elanikel on õigus suitsuvabale ajale. Kohtu hinnangul on mittersuitsetajatel õigus suitsetavalt naabrilt nõuda suitsetamise lõpetamist ja oma valduse rikkumist, kui tubakasuitsuga seotud tervisekahjustusi saab pidada olulisteks kahjustusteks. Kuivõrd sellises olukorras pörkuvad poolte põhiõigused, tuleb need sobivasse tasakaalu viia. Kohus viitas, et kui kodukorra eeskirjad⁶⁸ ei sisalda mõlemale poolele kohustuslikke reegleid, määratakse korteri lubatud kasutamise piirid ja talutavad mõjutused vastastikuse kaalumise nõudega. Seetõttu leidis kohus, et tubakasuitsu kahjulike mõjude korral tingib vastastikuse kaalumise nõue – kui pooltevahelise kokkuleppe saavutamine ei ole võimalik – üldjuhul n-õ kasutuskorrad ehk ajavahemikud rõdude kasutamisele.⁶⁹ See tähendab, et mittersuitsetajast üürnikule tuleb anda ajavahemik, mille jooksul saab ta oma rõdu segamatult ja suitsuhäiringuteta kasutada ning suitsetavale üürnikule aeg, mil tal on lubatud rõdul suitsetada. See tagab kahe põhimõtteliselt kaitstud põhiõiguse tasakaalu. Niisamuti viitas kohus, et kui mittersuitsetaja soovib tugineda suitsetamisest tuleneva tervisekahjustuse tekkimisele, on mittersuitsetajal vajalik näidata, et mittersuitsetaval naabril on põhjendatud kahtlus eeldada suitsust pärinevate peenete tolmuosakeste poolt põhjustatud tervisekahjustust sel põhjusel, et need satuvad mittersuitsetaja üürniku rõdule või korterisse.

- 2.35. Viidatud 2015. aasta Föderaalkohtu otsuses sedastatuga sarnaselt on näiteks Müncheneri piirkonnakohus seadnud suitsuvaba aja kellaaegadeks 23.00–07.00, 11.00–13.00 ja 17.00–19.00.⁷⁰ Samamoodi on Berliini piirkonnakohus (Lichtenbergi piirkonnakohus) kaebajate kaebuse järelalusena 2017. aastal leidnud, et kaebajate naabril on öhtul pärast kella 20.00 keelatud oma rõdul suitsetada. Rikkumise korral võib trahv ulatuda kuni 250 000 euronit või viia kuuekuulise vangistuseni. Niisamuti on Dortmundi piirkonnakohus, Föderaalkohtu 2015. aasta kohtuotsusele tuginevalt leidnud, et paaril, kes elab ridaelamus, on lubatud rõdul suitsetada ainult vastavalt ajakavale – kella 06.00–09.00, 12.00–15.00, samuti 18.00–21.00 ja

⁶⁵ AG Bonn, NZM 2000, 33; AG Wennigsen, WuM 2001, 487.

⁶⁶ LG Berlin, Grundeigentum 2009, 781.

⁶⁷ Börstinghaus/Pielsticker, WuM 2012, 480, 481 f.; Derleder, NJW 2007, 812, 814; Paschke, NZM 2008, 265, 267; Stapel, NZM 2000, 595, 597.

⁶⁸ Sks k: „Regelungen in einer Hausordnung.“

⁶⁹ Sks k: „Gebrauchsregelung für die Zeiten, in denen beide Mieter an einer Nutzung ihrer Balkone interessiert sind.“

⁷⁰ AG München, 28.04.2014 – Az: 485 C 28018/13 WEG.



12.00–13.00 vahel on keelatud suitsetada. Kohus rõhutas, et suitsetamisele üldist keelu ei ole võimalik kehtestada, kuid suitsetamise vabad pausid on naabrite huvide kaalumise tõttu vajalik määrata.⁷¹

- 2.36. Samuti on kohtupraktikas kinnitatud, et korterielanikest suitsetajatelt võib nõuda, et nad suitsetaksid üksnes kohtades, kus nad naabrit ei häiri. Nii palus korteriomaniik oma naabrit, kel oli kaks rõdu, teisel rõdul suitsu teha, sest vastasel juhul tungib suits magamistuppa. Suitsetaja keeldus, kuid kohus rahuldab hagejast korteriomaniiku hagi ning tunnistas kohtumäärusega teise rõdu kohaks, kus suitsetaja võib suitsetada – sel moel ei tekita suitsetaja mittesuitsetajatest naabritele ebamugavusi. Seejuures sõnas kohus, et rõdul suitsetamine väljendab üldist isikuvabadust (GG art 2) ja on seetõttu lubatud. Küll aga ei ole suitsetamine lubatud ilma piiranguteta. Muu hulgas viitas kohus, et kohus ei saa anda üldiselt siduvaid hinnanguid, vaid kaaluda tuleb iga üksikjuhtumit, kuna koos elamine kortermajas nõuab erinevate huvide ja poolte õiguste kaalumist.⁷² Rõdul suitsetamise lubatavust on tunnistanud ka Bonni piirkonnakohus põhjusel, et rõdul suitsetamine kaitseb korteri teisi elanikke,⁷³ kuid Saksa kommenteeritud väljaande kohaselt on seejuures isikul kohustus olla tähelepanelik ja arvestav, mis võib sundida piirduma ka mõõduka suitsetamisega, eriti juhul, kui suitsu tõttu saab naaber oluliselt kahjustada.⁷⁴
- 2.37. Kohus on analüüsinud ka küsimust, kuhu ulatub talumiskohustus suitsetamise mõjuga. Kohus leidis, et WEG §-st 14 (analoogia KrtS § 31 lg-ga 1) tuleneb vastastikuse kaalumise nõue erija ühiskondliku vara kasutamisel. Isiklik kasutus, mis ei välista teiste korteriomaniike poolt kaas- või eraomandi kasutamist, kuid kahjustab kasutamist olulisel viisil, võib selle kohaselt olla ka lubamatu. See kehtib eriti müra- ja lõhnaemissiooni kohta.⁷⁵ Sellest võib järeldada, et sigarettide lõhnade pidevat edastamist kaasomanikele tuleks vältida, piirates ventilatsiooni.⁷⁶
- 2.38. Saksa WEG kommenteeritud väljaandest tuleneb ühtlasi, et konkreetsete mõjude (WEG § 14 lg 2 p 1, KrtS § 31 lg 1 p 1) osas võib korteriomaniikule korteri kasutamisest tulenevaid liigseid negatiivseid kahjustusi põhjustada ka suitsetamine, kuid seda ei saa üldjuhul eeldada ega aktsepteerida,⁷⁷ eriti näiteks rõdul liigse suitsetamise korral.⁷⁸
- 2.39. Märkimist väärrib ühtlasi, et sõnaselgelt on kohtud varasemas praktikas mitmel korral kinnitanud, et rõdul suitsetamine on osa korteri lepingulisest kasutamisest. Nii nagu korteriomaniikud ei saa takistada jalakäijate sigaretsuitsu ja heitgaaside sisenemist korterisse, peavad nad leppima ka rõdul suitsetamisega. Naabrite ülesanne on end suitsu mõjude eest kaitsta.⁷⁹ Samas on näiteks Hamburgi ringkonnakohus erandlikult otsustanud, et rõdul suitsetamine ei kuulu korteri lepingulise kasutamise hulka, kuna korteri kasutatavust halvendab tajutav tubaka lõhn ja sellega kaasnev korteri õhutumise piiramine.⁸⁰
- 2.40. Saksamaa kohtupraktikast tuleneb seejuures mitmeid näiteid, mil moel on mittesuitsetaval korteriomaniikul/korteri üürnikul end võimalus suitsetava naabri eest kaitsta.
- 2.40.1. Esiteks on kohtupraktikas leidnud kinnitust, et suitsetavad naabrid võivad olla üüri vähendamise põhjuseks.⁸¹ Antud lahendis hindasid kohtunikud sigaretsuitsust põhjustatud ebameeldivat lõhna „oluliseks puuduseks“ ja määrasid elanikule 5% üürialandamise olukorras, kus naaber oli oma rõdul õhtuti igal tunnil suitsetanud kaks sigaretti. Berliini ringkonnakohus on mittesuitsetava üürniku üüri alandanud ka 10% võrra põhjusel, et tema all olevat korterit on

⁷¹ LG Dortmund, 08.06.2017 Az. 1 S 451/15.

⁷² LG Frankfurt am Main Az. 2–09 S 71/13.

⁷³ AG Bonn NZM 09.03.1999, - 6 C 510/98.

⁷⁴ WEG § 14, Pflichten des Wohnungseigentümers. Suilmann, Bärman, Wohnungseigentumsgesetz 14. Auflage 2018, Rn. 38.

⁷⁵ Riecke 1 Schmid, § 14 WEG Rn 23.

⁷⁶ Riecke / Schmid, *op. cit.*; AG München, Urteil vom 28.04.2014 – 485 C 28018/13 WEG.

⁷⁷ LG Frankfurt 28.01.2014 – 2-09 S 71/13; AG München 28.04.2014 – 485 C 28018/13.

⁷⁸ WEG § 14, Pflichten des Wohnungseigentümers. Scheller Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2021, Rn.28.

⁷⁹ AG Hamburgi ja AG St. Georgi, 02.11.2010, Az. 920 C 286/09, AG Wennigseni, 14.09.2001, Az 9 C 156/01 ja AG Bonn, 09.03.1999. aasta, Az. 6 C 510/98.

⁸⁰ LG Hamburgi, 15.06.2012., Az. 311 S 92/10.

⁸¹ Landgericht Hamburg, Az. 15.06.2012, 311 S 92/10.



aastaid välja üüritud vaid suitsetajatele, kelle suitsetamine mittesuitsetajat on häirinud.⁸² Olukord, kus üürnik ei saa öösel akent avada, kuna sigaretsuits pääseb tema korterisse ning häirib tema öörahu, on kohtu hinnangul õigustanud korteri kasutuskõlblikkuse halvenemise tõttu alandama üüri 3% võrra.⁸³ Juhul, kui märkimisväärne kogus sigaretsuitsu tungib üürikorterisse läbi korteri konstruktsiooni, on üüri alandamine 10% suuruses õigustatud.⁸⁴ Kohus on kinnitanud ka, et kui naabrid suitsetavad rõdul ja sigaretsuits tungib üürniku korterisse nii, et ta ei saa korterit tuulutada, on üüri alandamine 10% suuruses kohane.⁸⁵ Samas viimases asjas kahtles kohus, kas iga suitsu sisenemine korterisse saab kujutada puudust, mis õigustaks üüri alandamist.

- 2.40.2. Teiseks on kohtupraktikas kinnitatud, et naaberkorterist tuleneva suitsu kannatamisel on üürnikul õigus nõuda puuduste parandamist. Üürnikul on õigus üürileandjalt nõuda tihendusmeetmete parandamist, kui tugevalt suitsetava naabri sigaretsuits tungib korterisse läbi lae ja seinte.⁸⁶ Üldpõhimõtte kohaselt peaksid suitsetamist takistavad meetmed või minimaalsed remonditööd olema sellist mõõtu, mis lähevad kaugemale n-ö kosmeetilisest parandamisest.⁸⁷ Samas on puuduse kõrvaldamise viis üürileandja otsustada.⁸⁸
- 2.40.3. Kolmandaks on kohus kinnitanud, et kui allpool asuva korteri naabrid suitsetavad oma rõdul märkimisväärsel määral ja see suits tõmbub üürniku korterisse nii, et ta ei saa tuulutada, siis on üürnikul õigus oma üürimaksimise kohustuse täitmisest keelduda⁸⁹ seni, kuni üürileandja puuduse kõrvaldab.⁹⁰
- 2.40.4. Neljandaks on põhimõtteliselt kohtupraktikas viidatud ka mittesuitsetaja õigusele põhistada oma nõuet seoses suitsetaja suitsetamisest tuleneva valduse rikkumisega (BGB § 862, AÖS § 44). Suitsetajast lähtuvat kahjustust tuleb pidada tavapärasest intensiivsemaks, näiteks juhul, kui kahjustus on tervisele kahjulik või kui rahulik elamine oma korteris on tõsiselt häiritud. Kohus on aga sedastanud, et üürnik, kes passiivse suitsetamise kahjulikkusele viidates nõuab suitsetaja suitsetamise lõpetamist, peab tõestama, et isegi välisõhus suitsetades esineb oht või risk tervisele.⁹¹ Kohus on ühtlasi viidanud, et kui korterelamu trepikoda kasutatakse suitsetamiseks, saab üürnik nõuda sellisest tegevusest hoidumist üldkasutatava ruumi põhimõtte tõttu.⁹²
- 2.41. Üldiselt on üüripinna üürimise tingimustes suitsetamist peetud üürikorteri „lepingulise kasutamise“⁹³ alla kuuluvaks.⁹⁴ Intensiivne suitsetamine võib olla aga üürilepinguga vastuolus ning anda üürileandjale võimaluse nõuda üürnikult hüvitist. Nii on Düsseldorfis ringkonnakohus sedastanud, et üürniku suhtes, kes liigselt suitsetab, ei ventileeri korterit ega võta meetmeid tagamaks, et sigaretilõhn ei ulatuks trepikotta, on üürileandjal õigus üürileping lõpetada (BGB § 543 lg 1).⁹⁵ Saksa kohtusüsteemis on leitud, et kuna suitsetamise lõhna on raske eemaldada, tuleb üürileandjal siiski aktsepteerida ka tugevamat nikotiinilõhna, mistõttu ei ole kahjunõue õigustatud.⁹⁶ Küll aga puitpaneelide jm värvimuutuse tõttu⁹⁷ või sigaretsuitsust põhjustatud saastunud vaiba väljavahetamisel⁹⁸ on üürileandjal õigus nõuda kahju hüvitamist.

⁸² LG Berlin 20.04.2013, 67 S 307/12.

⁸³ LG Bln. 08.10.2017 Az. 65 S 362/16.

⁸⁴ LG Bln. 07.10.2008 Az. 65 S 124/08.

⁸⁵ LG Bln 30.04.2013 Az. 67 S 307/12.

⁸⁶ AG Charlottenburg 17.03.2008 Az. 211 C 3/07.

⁸⁷ Sks k: „über bloße Schönheitsreparaturen“, BGH 05.03.08, Az. VIII ZR 37/07.

⁸⁸ LG Bln. 07.10.2008 Az. 65 S 124/08.

⁸⁹ Sks k: „Zurückbehaltungsrecht“, BGB § 320.

⁹⁰ LG Bln 30.04.2013 Az. 67 S 307/12.

⁹¹ Sks k: „beim Rauchen im Freien Gesundheitsgefahren bestehen“, BGH 16. januar 2015 Az. V ZR 110/14.

⁹² AG Hann. 31.01.2000 Az. 70 II 414/99.

⁹³ Sks k: „vertragsgemäßen Gebrauch“.

⁹⁴ BGH 28.06.2006 Az. VIII ZR 124/05.

⁹⁵ LG Düsseldorf, Az. 21 S 240/13.

⁹⁶ LG Hbg. 26.04.2001 Az. 333 S 156/00.

⁹⁷ LG Kob. 27.10.2005 Az. 14 S 76/05.

⁹⁸ AG Magdeburg 04/19/ 2000 Az. 17 C 3320 /99.



Austria

- 2.42. Austrias puudub teadaolevalt spetsiifiline rõdul suitsetamist käsitlev regulatsioon. Tubakaseaduses⁹⁹ on sätestatud küll suitsetamiskeeld (§ 12 – *Umfassender Nichtraucherinnen- und Nichtraucherschutz*) teatud aladele ja ruumidele mittersuitsetajate kaitseks, kuid suitsetamiskeeld ei hõlma korterelamute aknaid või rõdusid. Niisiis on Austria regulatsioon sarnane Saksamaal ja Eestis kehtivatele põhimõtetele. Eraldi on üksnes märgitud, et hotellides ja majutusettevõtetes on suitsetamine keelatud (§ 13 lg 2 – *Nichtraucherinnen- und Nichtraucherschutz in sonstigen Räumen öffentlicher Orte*). Seega on Austrias korteri rõdul või aknal suitsetamine põhimõtteliselt lubatud. Samas kehtivad suitsetamisele teatud piirangud. Austria tsiviilseadustiku (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*, ABGB) § 364 lg 1 kohaselt teostatakse omandiõigust niivõrd, kui võrd see ei riku kolmanda isiku õigusi ega riku seadustes hüve säilitamise ja edendamise jaoks ettenähtud piiranguid. Seejuures peavad naaberkinnistute omanikud oma õiguste teostamisel arvestama teiste isikute õigustega. ABGB § 364 lg 2 näeb ette, et kinnistu omanik võib keelata naabritel reovee, suitsu, gaaside, kuumuse, lõhna, müra, vibratsiooni ja muu sarnase mõju levimise oma kinnistule, kui need ületavad kohalikke olusid ja mõjutavad kinnistu tavapärasest kasutamist oluliselt. Niisiis võiks ka ABGB § 364 lg 2 kohaselt olla häiritud korterielanikul põhimõtteliselt õigus oma suitsetaval naabril keelata suitsulõhna tekitamine ja selle levimine, kui see ületab tavapärase (kohalikele oludele vastava) taseme ning lõhnad kahjustavad korteri tavapärasest kasutamist oluliselt.¹⁰⁰ Austria üürilepingutele kohalduva regulatsiooni kohaselt võib häiritud üürnik vastavalt ABGB §-le 1096 kohustada oma üürileandjat võtma meetmeid naabruses asuvate lõhnaallikate vastu, vajadusel on häiritud üürnikul ka õigus üüri alandamise nõudele.
- 2.43. Austria kohtupraktikas vajab esiletõstmist Ülemkohtu otsus. Nimelt tegi Austria Ülemkohus (*Oberster Gerichtshof*, OGH) 16. novembri 2016 otsuse 20b/16k, millega määras kindlaks, millal ja kus peab konkreetne elanik suitsuimmissioonidega arvestama. Nagu kohus rõhutas, ei ole ajavahemikud seotud otseselt suitsetamisega (st et ainult neil vahemikel võiks suitsetada, nagu on Saksa kohtutes märgitud), vaid aegadega, mil kostja peab arvestama suitsu levikuga. Kohtu otsuse kohaselt on ajavahemikud järgmised: 1. maist kuni 31. oktoobrini kl 08.00–10.00, 12.00–15.00 ja 18.00–20.00. 1. novembrist 30. aprillini kl 08.00–09.00, 13.00–24.00 ja 19.00–20.00. Igal õhtul, olenemata aastaajast, tuleb suitsuimmissioone jälgida kl 22.00–06.00. Antud kohtuasjas nõudis mittersuitsetajast naaber suitsetavalt naabril, et viimane lõpetaks suitsetamisest tuleneva suitsu eraldumise hageja korterisse ja rõdule ning hoiduks sellest tegevusest ka edaspidi. Hageja soovis ära hoida suitsu lõhna oma eluruumis, samuti tugines hageja sellele, et tal ei olnud võimalik akent värske õhu saamise eesmärgil lahti hoida ega tube õhutada, kuna tube õhutades imub tihti suits korterisse ning nii korteris viibides kui ka rõdu kasutades tunneb ta end halvasti. Kohus leidis, et kuna naaber pidi suitsetamise tõttu kokku puutuma sigarilõhnaga kokku kuni 5,5 h/päevas (nii korterisse imbuva suitsu kui ka rõdul olemise hetkel), ületab see kohalikke tavapäraseid tingimusi ja tavapärasest korteri kasutamist. Suuremate linnade kohalike tavade hindamisel tuleks kohtu hinnangul lähtuda konkreetsest linnaosast (kvartalist), näiteks antud juhul Viini kesklinnast. Kokkuvõttes leidis kohus, et suitsetamisest tulenevad kahjustused võivad tekkida mh juhul, kui naaber suitsetab oma korteris või rõdul. Samas märkis kohus ka, et suitsetamine rõdul või aknal ei

⁹⁹ Seaduse originaalnimetus: Bundesgesetz über das Herstellen und Inverkehrbringen von Tabakerzeugnissen und verwandten Erzeugnissen sowie die Werbung für Tabakerzeugnisse und verwandte Erzeugnisse und den Nichtraucherinnen- bzw. Nichtraucherschutz (Föderaalne seadus tubakatoodete ja nendega seotud toodete tootmise ja turustamise, samuti tubakatoodete ja nendega seotud toodete reklaami ning mittersuitsetajate kaitse kohta).

¹⁰⁰ ABGB § 364 lg 1 ja 2 saksa keeles: (1) Überhaupt findet die Ausübung des Eigentumsrechtes nur in so fern Statt, als dadurch weder in die Rechte eines Dritten ein Eingriff geschieht, noch die in den Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles vorgeschriebenen Einschränkungen übertreten werden. Im Besonderen haben die Eigentümer benachbarter Grundstücke bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht zu nehmen. (2) Der Eigentümer eines Grundstückes kann dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung und ähnliche insoweit untersagen, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen. Unmittelbare Zuleitung ist ohne besonderen Rechtstitel unter allen Umständen unzulässig.



ole otseselt seostatav teise isiku korteris eralduva suitsulõhnaga, kuna eralduv suits ei tungi naabri rõdule või korterisse otse, vaid õhu kaudu. Vastastikuse kaalumise nõude tõttu peab kahjustatud naaber saama kasutada ajaperioodide, mil tal on võimalik oma korterit õhutada ega pea taluma suitsulõhna.

- 2.44. Seejuures märkis kohus, et kuigi tubakasuitsu esineb ka õues ning ka see võib kujutada ohtu tervisele, siis tuleb siiski vahet teha tervise negatiivsetel mõjudel, mis tulenevad kinnises ruumis ja vabas õhus suitsu käes viibimisest. Kohtuasjas ei leidnud kohus aga, et suitsulõhna tajumise tõttu oleks ületatud tervisekahjustusele viitavad piirväärtused. Kohtu hinnangul on tavapärane, et elanikkonnas suitsetatakse ning suitsulõhnal puudub eriline intensiivsus. See tähendab, et suitsetamist vaadeldakse sotsiaalse tegevusena, mida aktsepteeritakse laialdaselt. Kohus viitas, et juhul, kui korterielanik suitsetab rõdul või avatud aknal, tekib tervisele ärritus üksnes sel hetkel ehk 3–5 minuti jooksul ning isegi sagedama suitsetaja korral on suitsuhäireks „vaid“ 60–100 minutit päevas. Seega ei olnud mittesuitsetaja tervist kahjustav argument antud asjas asjakohane. Võrdluseks võib tuua, et Austria Ülemkohus on ka müra kontekstis igapäevast neljatunnilist klaverimängu kvalifitseerinud Viini kesklinna piirkonnas tavapäraseks.¹⁰¹ Sellegipoolest, nagu mainitud, tunnistas kohus, et tundidesse ulatuv sigaretilõhna tajumine kujutab endast korteri tavapärase kasutamise olulist kahjustamist.
- 2.45. Seejuures on Austria kohtus varem sedastatud, et naabri suitsetamise lõpetamise ja suitsulõhna edasikandumisest hoidumise nõuet ei saa esitada juhul, kui hageja aknad on avatud ning korteris võib suitsuheiteid üksnes märgata ja minimaalselt tunda, kuivõrd see ei kahjusta korteri kasutamist oluliselt ega ületa kohalikele oludele vastavat taset.¹⁰²

Teistes Euroopa riikides kehtivad regulatsioonid

- 2.46. Niisamuti ei ole **Prantsusmaal** ega **Šveitsis** kehtestatud rõdul suitsetamise keeldu, kuid mõlemas riigis tuleb suitsetamisel tagada, et sigareti suits ei häiriks naabruskonda.
- 2.46.1. **Prantsusmaal** kehtib üldine suitsetamiskeeld üldkasutatavates avalikes ruumides ja töökohtadel ning suitsetamiskeeld sisaldub erinevates regulatsioonides, kuid ükski õigusakt ei sätesta keeldu korteris, korteri rõdul või aknal suitsetamise osas. Prantsuse korteriomandiseaduses sisaldub säte, mille kohaselt võib korteriomaniik kasutada oma korteriomandi reaalosa enda äranägemise järgi tingimusel, et ta ei kahjustada teiste korteriomaniike õigusi ega elamut kui tervikut.¹⁰³ Teisisõnu peitub põhimõtte selles, et juhul, kui ühe korteriomaniiku tegevus ei kahjusta teise õigusi või kaasomandit, siis ei ole see keelatud. Nii on õiguskirjanduses leitud, et põhimõtteliselt ei ole keelatud korteriomandi eriosas muusikainstrumendil musitseerimine, aga kui seda tehakse liiga intensiivselt, valjusti ja tihti, võib see kahjustada teiste korteriomaniike õigusi. Hindamaks, kas mõju väljub tavakasutusel tekkivatest mõjudest, arvestatakse erinevate kriteeriumitega (näiteks mõju kestus), seega ei ole kindlat arusaama, milline mõju väljub tavakasutuse piiridest. Üldjuhul on tegevused, mida loetakse teiste korteriomaniike õigusi kahjustavateks tegevusteks, reguleeritud korteriomaniike poolt vastu võetud kaasomandi kasutamise regulatsioonis, milles on mh sätestatud nii tingimused korteriomandi kasutamiseks kui ka tegevused, mis on korteriomandi reaalosas keelatud (nt rõdul grillimine).¹⁰⁴
- 2.46.2. Prantsusmaa tsiviilseadustikus sisaldub ühtlasi säte, mille kohaselt on omanikul õigus omandit absoluutselt käsutada tingimusel, et seda ei kasutata seaduse või määrusega vastuolus oleva

¹⁰¹ OGH 14.01.2004, 7 Ob 286/03i.

¹⁰² OGH 11.01.2005, 5 Ob 140/04f.

¹⁰³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, artikkel 9 lg 1 ls 1. Originaaltekst: *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.*

¹⁰⁴ I. Reiman. Korteriomaniku kohustused korteriomandi reaalosa kasutamisel võrrelduna kehtivas ja uues korteriomandiõiguses. Magistritöö. Juhendaja: Kaupo Paal. Tartu Ülikool, õigusteaduskond. Tallinn: 2017, lk 52-53 ning seal viidatud prantsuse keelsed allikad.



viisil,¹⁰⁵ st et omandi kasutamine võib olla piiratud kohustusega mitte tekitada teise varale või naabruskonnale ebamugavusi. Juhul, kui kahju on põhjuslikus seoses ebanormaalse häiringuga, võib olla alust nõuda kahju hüvitamist sõltumata süüst.

- 2.46.3. Prantsusmaa kohus on analüüsinud hageja kaebust oma naabrite peale, kelle rõdult leviv sigareti suitsulõhn häirib tema korteri kasutamist ning süvendab krooniliste hingamisteede haigusi. Eksperti ja esimese astme kohtu hinnangul ei olnud hageja piisavalt tõendanud, et tema kannatused ületaksid tavapäraseid ebamugavusi ning puudusid ka tõendid liigse suitsetamise kohta, mis iseloomustaksid ebatavapärasest naabruskonnast tulenevat häiringut.¹⁰⁶
- 2.46.4. Ühtlasi on Prantsusmaa kohus analüüsinud, kas korterelamu kaasomanikust naabri korteri vaheseinte kaudu hageja korterisse imbuv suitsulõhn võib anda alust hüvitise nõudmiseks. Kuivõrd naaberkorteri seinad olid äsja parandatud ning eksperti aruande kohaselt ei saanud kindlaks teha, et suitsulõhn oli tingitud naaberkorteri suitsetamisest, lisaks puudus ka hageja korteris üleüldse tegelik sigarettide lõhn, lükkas kohus hageja nõuded tagasi.¹⁰⁷ Pariisi apellatsioonikohus on samuti analüüsinud hageja kaebust seoses sellega, et tema naabri suitsetamine korteris ja rõdul tekitab liigseid ebamugavusi. Samas oli suitsetav naaber püüdnud võtta kasutusele meetmeid leviva suitsulõhna piiramiseks. Kohtu hinnangul ei ületanud naabri suitsetamine naabruskonnas tavapäraseid ebamugavusi ning tubakat suitsetava naabri käitumist tuleb pidada normaalseks, mistõttu tuleb hagejal ebameeldivusi taluda.¹⁰⁸
- 2.46.5. **Šveitsis** kehtib föderaalne seadus passiivse suitsetamise eest kaitsmiseks (*Bundesgesetz zum Schutz vor Passivrauchen* (SR 818.31)), mis näeb ette suitsetamise keelu avalikes ruumides või töökohtades. Samuti kehtib määrus passiivse suitsetamise eest kaitsmise kohta (PaRV; SR 818.311), mis sisaldab eelkõige erisätteid suitsetamisruumidele. Kummastki õigusaktist ei tulene suitsetamiskeeldu korterelamu rõdudele või akendele. Šveitsis kehtib seega põhimõte, et korteris ja korteri rõdul on lubatud suitsetada, sellest on lähtunud ka kohtud oma otsustes. Samas peavad üürnikud suitsetamisel siiski oma naabrite ja teiste elumaja elanikega arvestama (*Code Civil Suisse* artikkel 257 f lg 2)

3. EUROOPA INIMÕIGUSTE KOHTU KOHTUPRAKTIKA SEoses PASSIIVSE SUITSETAMISE VAIDLUSTEGA

- 3.1. Kohtuasjas *Florea v. Romania* (nr 37186/03) märkis Euroopa Inimõiguste Kohus (EIK), et vanglas kinnipeetava passiivne suitsetamine rikkus inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni. Kohtuasja asjaolude kohaselt esitas vanglas kinnipeetav kaebuse, milles väitis, et vanglatingimused, milles kaebaja elas kolm aastat, rikkusid konventsiooni artiklit 3, mis sätestab, et kedagi ei või piinata ega ebainimilikult või alandavalt kohelda ega karistada. Vanglas esines ülerahvastatust, mis hõlmas 9-kuulist perioodi kambris, kus oli 110–120 kinnipeetavat 35 voodikoha kohta. Lisaks ülerahvastatusele kaebas kinnipeetav, et 90% temaga koos olnud kinnipeetavatest suitsetas. Samas pidi kaebaja olema oma kambris 23 tundi ööpäevas, kuid suitsuvabad ei olnud ka vangla üldkasutatavad ruumid. EIK ei võtnud selget positsiooni, kas sunniviisilist passiivset suitsetamist võib käsitleda konventsiooni artikli 3 rikkumisena, kuid viitas, et riik pidi tagama, et kõiki kinnipeetavaid peetakse kinni tingimustes, mis austavad nende inimväärikust, et nad ei kannatanud stressi ega raskusi, mille intensiivsus ületab tavapärase kinnipidamisega kaasnevate vältimatute kannatuste taseme ja et nende tervis ei olnud kahjustatud. Passiivse suitsetamise küsimuses märkis EIK, et Euroopa

¹⁰⁵ Artikkel 544 Prantsuse tsiviilkoodeksist: *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.*

¹⁰⁶ Cour d'appel de Paris, Pôle 4 – chambre 2, 11 septembre 2019, n° 16/22885.

¹⁰⁷ Cour d'appel de Douai, Troisième chambre, 6 juillet 2017, n° 16/03969.

¹⁰⁸ Cour d'Appel de Paris, 11 septembre 2019, n°16/22885.



Nõukogu liikmesriikide vahel puudub konsensus vanglates passiivse suitsetamise eest kaitse osas. EIK eristas *Florea v. Romania* kohtuasjas otsusest *Aparicio Benito v. Spain* (nr 36150/03), kus kinnipeetaval oli isiklik kamber ja suitsetamine oli lubatud ainult ühises teleriruumis. Antud olukorras kohus ei tuvastatud passiivsest suitsetamisest tulenevat tervisekahju tekkimist ega konventsiooni rikkumist. *Florea v. Romania* asjas selgitas EIK aga, et võrreldes *Aparicio Benito v. Spain* lahendiga ei olnud kinnipeetaval individuaalset kambrit ja ta pidi leppima oma kaasvangide suitsetamisega isegi üldkasutatavates ruumides ja vangla haiglas. Kuivõrd Rumeenias oli 2002. aastal vastu võetud seadus, mis keelas haiglates suitsetamise ning Rumeenia kohtud olid järjepidevalt otsustanud, et suitsetajad ja mittesuitsetajad tuleks eraldada, siis järeldas EIK, et kaebaja kinnipidamistingimused rikkusid konventsiooni artiklit 3.

- 3.2. Asjas *Stoine Hristov v. Bulgaria* (nr 36244/02) selgitas kohus, et kui mittesuitsetajast kinnipeetav on kohustatud jagama keskkonda, kus teatud kohtades on suitsetamine lubatud, võib see kujutada negatiivset eraellu sekkumist artikli 8 lg 1 mõistes, mis sätestab, et igaühel on õigus sellele, et austataks tema era- ja perekonnaelu ja kodu ning sõnumite saladust. Niisamuti leidis EIK, et ka selles asjas ei võtnud ametivõimud vajalikke meetmeid kaebaja kaitsmiseks passiivse suitsetamise negatiivsete mõjude eest.
- 3.3. Kohtuasjas *Elefteriadis v. Romania* (nr 38427/05) leidis kohus, et vanglas ja kohtu ruumides passiivsele suitsetamisele allutatud kopsuhaigust põdeva kinnipeetava suhtes on rikutud konventsiooni artiklit 3. Kohtuasja asjaolude kohaselt paigutati eluaegset vangistust kandev kinnipeetav veebruarist novembrini kambrisse kahe kinnipeetavaga, kes suitsetasid. Samuti pidi kinnipeetav kohtute ootesaalides, kuhu teda sel ajavahemikul mitmel korral kohale kutsuti, viibima koos kinnipeetavatega, kes suitsetasid. Ühtlasi oli kaebaja vangla ja kohtute vahelisel transportimisel allutatud tubakasuitsule. EIK jõudis seisukohale, et riik oleks pidanud võtma meetmeid kinnipeetava kaitsmiseks passiivse suitsetamise kahjulike mõjude eest, kui, nagu kaebaja olukorras, arstlik läbivaatus ja arstide nõuanded viitasid, et see on tervislikel põhjustel vajalik. EIK-i hinnangul oleks pidanud vangla võtma meetmeid kaebaja tervise kaitsmiseks, eeskätt eraldades ta suitsetavatest vangidest, nagu kaebaja oli korduvalt taotlenud. EIK viitas, et isegi see, et kaebaja treenis igapäevaselt värskes õhus, võttis osa teistest sportlikest tegevusest kolm korda nädalas ja et tal oli suhteliselt suur ventilatsiooniga ülerahvastamata kamber, ei olnud piisav, et korvata tema passiivse suitsetamise kahjulikku mõju. Asjaolu, et vangla oli kõnealusel perioodil ülerahvastatud ning mittesuitsetajatega ühiskambrisse üleviimine raskendatud, ei vabastanud vanglat kohustusest kaitsta kaebaja tervist. Olulist tähtsust omas ka asjaolu, et vaidlusalusel perioodil tuvastasid arstid kaebaja terviseseisundi halvenemise ja kroonilise bronhiidi tekkimise. EIK täpsustas, et hoolimata sellest, et kaebaja viibis – eelduslikult vaid lühiajaliselt – kohtu ootesaalides koos kinnipeetavatega, kes suitsetasid, siis oli see selges vastuolus arstide soovustega, kes olid soovitanud kaebajal suitsetamisest või tubakaga kokkupuutumisest hoiduda. Asjaolu, et kaebaja paigutati lõpuks mittesuitsetajaga ühte kambrisse, näis olevat tingitud vangla piisava mahutatavuse olemasolust, mitte õigusaktidest tuleneva regulatsiooni järgimisest pidada suitsetajaid ja mittesuitsetajaid kinni eraldi kambrites. EIK leidis, et hoolimata sellest, et olukord, mille üle kaebaja kaebas, oli lakanud olemast tema soodsamasse olukorda (teise kambrisse) üleviimise tõttu, ei olnud riigisisesed kohtud vabastatud kohustusest uurida, kas kaebajale ebasoodne periood põhjustas tegelikult kahjulikke mõjusid, mis oleks andnud õiguse hüvitise saamiseks. Kokkuvõttes leidis EIK, et tegemist oli artikli 3 rikkumisega, mistõttu oli kaebajal õigus õiglasele hüvitisele (konventsiooni artikkel 41).
- 3.4. Olgugi et kirjeldatud kaasustes olid küsimuse all kinnipidamistingimused vanglas ja passiivsest suitsetamisest tulenev ebasoodne mõju, siis võib EIK-i poolt toodud järeldusi mõneti laiemalt vaadata. Sarnaselt vanglas kinnipeetavale ei ole ka korterelamus korteris mittesuitsetaval isikul täna võimalik end kõrvalkorteris suitsetava isiku eest koheselt efektiivselt kaitsta ning passiivsest suitsetamisest hoiduda. Siiski pole kortermajades



passiivsest suitsetamisest tuleneva võimaliku konventsiooni rikkumisega EIK senini veel tegeledud.

- 3.5. Küll aga pärineb oluline otsus *Wöckel v. Germany* (nr 32165/96) toonaselt Euroopa Inimõiguste Komisjonilt (Komisjon, 1954–1998), kel oli oluline roll Euroopa Inimõiguste Kohtu abistamisel. Nimelt esitas hr Wöckel konventsiooni artiklite 2 ja 8 alusel individuaalse kaebuse, kurtas mittesuitsetajate tõhusa kaitse puudumise üle Saksamaal. Kuigi kaebus puudutas eeskätt kaebaja kokkupuutumist suitsetamisega avalikes hoonetes, näiteks politsei peakorterites, kohtuhoonetes, koolides, ühistranspordis ning religioossetel tseremooniatel või kogunemistel, siis kaebas ta ka suitsetamisega kokkupuutumise üle oma korteris, mille põhjustas tema naabri suitsetamine. Komisjon tunnistas, et riigil on tegutsemiskohustused nii konventsiooni artikli 2 kui ka artikli 8 alusel. Seejuures viitas Komisjon tervisekaitse kaalutlustele, tuues paralleeli keskkonnasaaste juhtumitega. Analüüsid konventsiooni artiklist 8 tulenevaid riigi positiivseid kohustusi, viitas komisjon Euroopa Kohtu keskkonnaküsimusi käsitlevale kohtupraktikale, kus Euroopa Kohus oli leidnud, et „keskkonnasaaste võib mõjutada inimeste heaolu ja takistada neil oma kodu nautimast nii, et see viib nende era- ja pereelu kahjustamiseni ilma et see aga tõsiselt ohustaks nende tervist.“ Õiguskirjanduses¹⁰⁹ on leitud, et Komisjoni-poolne viide on oluline kolmel põhjusel. Esiteks tunnustab selline lähenemine tihedat seost suitsetamise ja keskkonnaga seotud juhtumite vahel, kinnitades, et Euroopa Kohtu keskkonnasaastega seotud küsimusi võib analoogia korras kasutada eeskujuna ka suitsetamisega seotud vaidluste käsitlemisel. Teiseks analüüsis Komisjon inimese tervisele avalduvate ohtude olemust ja künnist – selleks, et riigil tekiks positiivne kohustus kaitsta üksikisikute tervist tubakasuitsu eest, on piisav, et see mõjutaks isiku era- või pereelu negatiivselt (kahjulikult) ilma seda siiski tõsiselt ohtu seadmata. Seejuures viitas Komisjon ka üksikisikute heaolu arvestamise põhimõttele. Kolmandaks võivad Komisjoni poolt viidatud keskkonnajuhtumid omada tähtsust ka üksikisiku kodu kasutamisel ja kodu nautimisel. Nagu märgitud, oli kaebaja kaevanud ka suitsetamisega kokkupuutumise üle põhjusel, et tema naaber suitsetas. Kuigi Komisjon selles küsimuses selget seisukohta ei võtnud, võib Komisjoni arutluskäigust järeldada, et privaatsetes ruumides (sh kodus) suitsuga kokkupuute eest tagab põhimõtteliselt kaitse ka inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon, millest võib tuletada riigi tegutsemiskohustuse luua võimalused, kuidas koduomanikul oleks suitsetamise kahjulike mõjude eest võimalik ennast kaitsta.

4. PUUDUTATUD ISIKUTE ÕIGUSKAITSEVAHENDID SUITSETAVA MAJAELANIKU SUHTES

- 4.1. Nii nagu eespool märgitud, ei ole Eestis eraldi reguleeritud korteris, korteri rõdul ega aknal suitsetamise piiranguid või keeldu. Samuti on senise õiguspraktika pinnalt ebaselge, kas ja eeskätt millises ulatuses suitsetamine kuulub korteri tavakasutuse alla KrtS § 31 lg 1 p 1 mõistes, mis tähendab ühtlasi, et ebaselge on ka see, kas ja millises ulatuses korteri valdajal või omanikul tuleb suitsetamist taluda (KrtS § 31 lg 1 p 2, AÕS § 143).
- 4.2. Sisuliselt taandub korteris, korteri aknal või rõdul suitsetamise temaatika peasjalikult küsimusele, kas suitsetamine jääb omandi tavakasutuse piiridesse ning sellest tekkivad mõjud kuuluvad talumiskohustuse alla või mitte.

¹⁰⁹ A. Tsampi. The European Court of Human Rights and (Framework Convention on) Tobacco Control). European Convention on Human Rights Law Review. – 07.06.2021/2021, 1-43. Peatükk 2.1.1. Universal Protection from Exposure to Smoke in Public Spaces in General. Internetis kättesaadav: <https://brill.com/view/journals/eclr/aop/article-10.1163-26663236-bja10022/article-10.1163-26663236-bja10022.xml#fn000053> (26.10.2021)



- 4.3. Juhul, kui väita, et suitsetamine kuulub tavakasutuse alla, ei anna KrtS § 31 lg 1 p 1 mittesuitsetajatele kaitset ning kortermajas elav mittesuitsetaja on kohustatud taluma (KrtS § 31 lg 1 p 2) suitsetamisest tekkinud mõjusid.

Vastupidisel juhul on mittesuitsetajast korteri valdajal või omanikul end võimalik suitsetamise eest kaitsta. Selleks, et väita, et suitsetamine ei kuulu tavakasutuse alla, tuleb aga selgelt argumenteerida, mis põhjustel väljub suitsetamine korteris, korteri rõdul või aknal omandi tavakasutusest ning ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Alljärgnevalt on toodud põhjendused, mida oleks võimalik kasutada põhistamaks asjaolu, et suitsetamine ei kuulu tavakasutuse alla ja seda ei tule korterelamus taluda.

- 4.3.1. Kahtlemata on siinkohal võimalik rõhuda lähiriikide (Läti, Leedu, Soome) hiljutistele seadusemuudatustele ja suitsetamiskeeldude laiendamisele, eesmärgiga kaitsta korterelamus elavate mittesuitsetajate tervist. Olgugi et Kesk-Euroopas on suitsetamiskeelud ja -piirangud mõneti leebemad, võib mittesuitsetaja siiski viidata Saksamaal kehtiva BGB § 906 (Eesti AÕS § 143 eeskjuu) osas nii kohtupraktikas kui ka õiguskirjanduses märgitule, mille kohaselt on tubakasuitsust tervisele kahjulikud immissioonid põhimõtteliselt seesugused olulised kahjustused, mida isik ei pea taluma (vt eespool p-d 1.31 ja 2.34).

- 4.3.2. Suitsetamise kui tavakasutusest väljuva mõju osas on mittesuitsetajal mh võimalik põhjendada, nii nagu viitas justiitsminister Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi lahendis nr 5-19-40, et ei ole olemas tubakasuitsuga kokkupuutumise (sh passiivse suitsetamise) ohutut taset ning suitsetamine ei ole Eestis täna selline igapäevaelu norm, mida kõik peaksid saama piiratult järgida. Seega ei saa pidada suitsetamist igal juhul tolereeritavaks käitumiseks. Nii on ka Saksa kõrgeim kohus nentunud, et kui varem, sh enne mittesuitsetajate kaitse seaduse (*Nichtraucherschutzgesetz*) jõustumist (mis sätestab sarnased keelud nagu TubS § 29 ja § 30 ega reguleeri rõdul suitsetamise keeldu) lükati mittesuitsetajast üürniku nõue end kaitsta kaasüürniku õues (st korteri avatud rõdul) suitsetamisest tulenevate kahjulike mõjude eest ümber põhjendusega, et suitsetamine on sotsiaalselt aktsepteeritav tegevus, siis täna ja tänases ühiskonnas ei saa enam eeldada, et suitsetamisest tekkivad immissioonid tuleks igal juhul klassifitseerida sotsiaalselt ebaoluliseks Saksa BGB § 906 lg 1 (AÕS § 143 eeskjuu) tähenduses.¹¹⁰

- 4.3.3. Sarnasest argumentatsiooniliinist (p 4.3.2) on võimalik lähtuda ka mittesuitsetajal Eestis. Täna ühiskonnas ei saa suitsetamist enam pidada laialdaselt sotsiaalselt aktsepteeritavaks tegevuseks. Täna moodustavad igapäevasuitsetajad vaid ca 18% kogu elanikkonnast, millest järeldub ühtlasi, et mittesuitsetajad moodustavad selgelt suurema osa ühiskonnast. Seejuures kinnitab ka statistika, et igapäevasuitsetajate arv on aastate vältel aina kahanenud. Nimelt oli 2006. aastal Eestis igapäevasuitsetajaid 27,8%, seejärel kolm uuringu aastat (2008–2012) püsisid suitsetajate osakaalud protsentuaalselt enam-vähem samal tasemel, täpsemalt 26% juures. Samal ajal tuleb paralleelsele tõmmata ka seadusandlusega, kuivõrd nendel vahepealsetel aastatel (st 2006–2012) märkimisväärseid seadusemuudatusi ei tehtud (vt eespool p-d 1.4 – 1.9). Järgmine suurem langus igapäevasuitsetajate osas toimus 2014. aastal, kui elanikkonna igapäevasuitsetajate protsent langes 22,1% peale. 2016. aastal oli täiskasvanud rahvastiku hulgas igapäevasuitsetajaid 21,3%, mis märgib samuti igapäevasuitsetajate osakaalu langust. 2018. aasta uuringutulemused kinnitasid, et vastav näitaja oli aga 17,2% ning 2020. aastal teostatud uuringutulemustest selgus, et täiskasvanud elanikest on 17,9 % igapäevasuitsetajad.

- 4.3.4. Eelnevast tulenevalt on selge, et igapäevasuitsetajate hulk Eesti elanikkonnas on valdavalt olnud järjepidevas langustrendis, mis kinnitab veelgi enam, et suitsetamist ei saa enam pidada tavapäraseks ühiskonna osaks, mille mõjusid on igaüks kohustatud taluma. Niisamuti ei ole tänane suitsetamiskultuur võrreldav sajandi algusajaga, kus suitsetada võis nii kultuuriasutuste ruumides, töökohtadel, ühistranspordi ooteruumides, ühistranspordis jm-des

¹¹⁰ BGH 16.01.2015 kohtuotsus V ZR 110/14, p 15.



kohtades, kus täna on suitsetamine seadusega selgelt piiratud või keelatud (TubS § 29 ja § 30). Samas on selge, et viidatud tubakaseaduse paragrahvide eesmärgiks on mh kaitsta mittesuitsetajaid tubakasuitsus sisalduvate kahjulike toksiinide eest, mistõttu ei saa korterelamu korterite rõdul suitsetamisest tulenevat tervisekahjustuse ohtu põhimõtteliselt hinnata erinevalt korterelamu koridoris, trepikojas, korterelamu muus üldkasutatavas ruumis ja avalikes kohtades suitsetamisest, millele kõigile on juba täna kehtestatud laialdane suitsetamiskeeld. Arvatavasti on ka sel põhjusel seaduse seletuskirjas nenditud, et seal, kus tegevus mõjutab ka teisi korteriomanikke (rõdul), on korteriomanike vabadus lähedane sellele, mis eksisteerib avalikus ruumis.¹¹¹ Küll aga on selge, et avalikus ruumis suitsetamisele kehtivad täna absoluutsed piirangud ja keelud ning kortermaja rõdul suitsetamisele mitte. Seal sõltub kohustus suitsetamisest hoiduda sellest, kuivõrd see tegevus teiste korterite kasutamist oluliselt kahjustab.

- 4.3.5. Seejuures oleks mittesuitsetajal võimalik põhjendada, et talumiskohustust reguleerivas üldsättes (AÕS § 143) nimetatud mõjutusi tuleb vaadelda erinevalt. Nii ei ole võrreldavad kõik korterelamus inimestevahelises kooselus tavapärased ebameeldivad mõjutused. Näiteks ei saa suitsetamise lõhna kõrvutada kala või liha praadimise lõhnaga, kuivõrd esimene neist sisaldab mürgiseid osakesi ja kahjustab tervist, teine moodustab pigem paratamatu ja loomuliku kooselu osa, sest kodus toidu tegemine kuulub tavapärase elu hulka.
- 4.3.6. Niisamuti on KrtS seletuskirjas viidatud, et isikut võib häirida ka naaberkorterist imbuva suitsulõhn – nimelt „kui tegemist on eluruumiga, siis eelduslikult on selle kasutamine *oluliselt* takistatud naaberkorterist ventilatsiooni või trepikoja kaudu sissetungiva tubakasuitsu tõttu.“ Kuna naaberkorterist võib suitsulõhn tuleneda ka aknal või rõdul suitsetamisest, saab argumenteerida, et seda saab seletuskirja kohaselt pidada kahjulikuks mõjutuseks, mis omandi tavakasutuse piiridesse ei kuulu ja mida taluda ei tule.
- 4.4. See, kas konkreetsel juhul rõdul ja aknal suitsetamist lugeda teise korteri kasutamist oluliselt kahjustavaks, sõltub konkreetsetest faktilistest asjaoludest, mis sõltub muu hulgas suitsetamise intensiivsusest, õhu liikumisest, teise korteri akende ja ventilatsiooniavade paigutusest, tuulutuse võimalustest jne. Eeltoodud (p-d 4.3.1 – 4.3.6) üldistele põhjendustele tuginedes oleks aga võimalik väita, et korteris, korteri aknal või rõdul suitsetamine (vähemalt mitte sage ja intensiivne suitsetamine) pigem ei ole osa tavakasutusest. Kui järeldada, et suitsetamine väljub tavakasutusest (KrtS § 31 lg 1 p 1), ei tule mittesuitsetajal suitsulõhna ka taluda (KrtS § 31 lg 1 p 2). See annab omakorda korterelamus elavale mittesuitsetajale õiguse teatud õiguskaitsevahendite kasutamiseks.
- 4.5. Järgnevalt on reastatud mõned võimalikud puudutatud isikute õiguskaitsevahendid, mida on võimalik korterelamus suitsetava elaniku suhtes maksma panna.

Eraõiguslikud õiguskaitsevahendid

Mittesuitsetajast korteriomaniku õiguskaitsevahendid

- 4.6. Korteriomanikul on võimalik esitada omandi rikkumise korral **AÕS § 89** kohane nõue, mida korteriomanikuks mitteolev valdaja esitada ei saa. Samas ei ole välistatud, et korteriomanik esitab valduse rikkumise korral ka rikkumise lõpetamise nõude, tuginedes AÕS § 44 lg-le 1, kuivõrd sätete eeldused ja sätete alusel esitatavad nõuded on sarnased.
- 4.7. Teine korteriomanik võib naaberkorteris või naaberkorteri aknal või rõdul suitsetavalt naabrilt nõuda oma omandiõigusega seotud rikkumise kõrvaldamist ja edasisest rikkumisest hoidumist kas ainult **AÕS § 89 alusel** või **AÕS § 89, VÕS § 1045 lg 1 p 5 ja VÕS § 1055 alusel**, kui

¹¹¹ Korteriomandi- ja korteriühituseaduse eelnõu (462 SE) seletuskiri, lk 58.



korteriomaniik nõuab nii omandiõigusega seotud rikkumise kõrvaldamist ja edasisest rikkumisest hoidumist ning omandi rikkumisest tekitatud kahju hüvitamist.

- 4.8. Omandiõiguse rikkumise kõrvaldamise nõude (AÕS § 89) rahuldamise eelduseks on esmalt asjaolu, et kostja (suitsetav isik) rikub hageja omandiõigust, ning teiseks see, et hagejal ei ole kohustust rikkumist taluda (KrtS § 31 lg 1 p 2, AÕS § 143). Tulevikku suunatud rikkumisest hoidumise nõude puhul lisandub kolmanda eeldusena oht, et rikkumine võib korduda (RKTko 3-2-1-104-12, p 10).
- 4.9. AÕS § 143 (ja selle eeskujul KrtS § 31 lg 1 p-s 2 sisalduv regulatsioon) on tugevalt seotud AÕS § 68 lg-st 1 tuleneva omaniku õigusega asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. AÕS § 68 lg 2 järgi võivad omaniku õigused olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega.
- 4.10. Omandiõiguse rikkumise kõrvaldamise nõude saab kinnisasja omanik esitada AÕS §-s 143 ettenähtud tingimustel ja AÕS § 89 alusel. Taoline nõue seostub *oluliste* mõjutuste kõrvaldamise ja edasisest mõjutamisest hoidumisega. Seda, kas tegemist on olulise mõjutusega, tuleb aga hinnata objektiivselt ning lähtuvalt puudutatud kinnisasjale ulatuvast tegelikust mõjust.¹¹² Seega tuleb suitsetamisest tulenevate mõjutuste puhul ära näidata suitsetamisest tulenevate mõjutuste olulisus, mis pärsib negatiivselt korteri kasutamist.
- 4.11. Viidatud nõuete (AÕS § 89, VÕS § 1043 ning VÕS § 1055) esitamiseks tuleb suitsetamisest mõjutatud korteriomanikul tõendada, et suitsu mõju puudutab tema korterit ning et need mõjutused lähtuvad mõjutajast. See tähendab, et suitsetamisest tuleneva mõjutuse lõpetamise või tulevastest mõjutustest hoidumise nõude esitamiseks peab sisuliselt tõendama põhjuslikku seost mõjutaja tegevuse (st suitsetaja) ning korterini jõudva mõju vahel. Õiguskirjanduses on seejuures märgitud, et mõjutaja kannab tõendamiskoormist mh järgmiste asjaolude osas, millest tuleneb talumiskohustus: (i) mõjutused ei kahjusta *oluliselt* puudutatud kinnisasja (naaberkorteri) kasutamist ning (ii) mõjutuste kõrvaldamist ei saa selliselt mõjutajalt majanduslikult eeldada.¹¹³
- 4.12. Olukorras, kus korteriomanik kannatab suitsetava naabri korterist, aknalt või rõdult imbuva suitsu all, ei ole suitsetamise ja suitsetamisest tuleneva suitsu kõrvaldamise ning sellest hoidumise nõue absoluutne. AÕS kommenteeritud väljaande kohaselt puudub mõjutuste kõrvaldamise nõue järgmiste tingimuste üheaegsel esinemisel: (i) kinnisasja (korteri) omanikule tulenevad kitsendused ei takista tal *oluliselt* oma kinnisasja kasutamist või kitsendusi tuleb mõistlikult taluda inimestevahelises kooselus või olulise avaliku huvi tõttu, (ii) kitsendused ei ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega, (iii) kitsenduste vältimine või vähendamine on naaberkinnisasja omanikule majanduslikult ebamõistlikult koormav või piirab naaberkinnisasja omanikku ebamõistlikult oma kinnisasja kasutamast, (iv) kitsendustest tulenev kahju hüvitatakse kinnisasja omanikule.¹¹⁴
- 4.13. Olukorras, kus mõjutustest puudutatud kinnisasja (korteri) omanik on kohustatud mõjutusi AÕS § 143 järgi taluma, tähendab see, et tal puudub mõjutuste osas §-st 89 ja VÕS §-st 1055 tulenev mõjutuste keelamise ja nendest hoidumise nõue. Samuti puudub sellisel juhul ka suitsetamisest mõjutatud korteriomanikul VÕS § 1043 alusel deliktiõiguslik kahju hüvitamise nõue. See on nii, kuna talumiskohustuse olemasolu välistab reeglina omandiõiguse rikkumise õigusvastasuse, st talumiskohustuse olemasolu korral ei ole rikkuja tegevus õigusvastane, sest talumiskohustusest tuleneb reeglina õigustus rikkuja tegevusele, mis mõjutab puudutatud isiku omandiõigust. Sel põhjusel ei kaasne talumiskohustuse olemasoluga ka üldjuhul

¹¹² AÕS I kommenteeritud väljaanne, Tallinn: Juura 2014. AÕS § 143 komm 3.5.1, lk 563.

¹¹³ AÕS I kommenteeritud väljaanne, Tallinn: Juura 2014. AÕS § 143 komm 3.6, lk 565.

¹¹⁴ AÕS I kommenteeritud väljaanne, Juura 2014. AÕS § 143 komm 3.7.1, lk 565-566; Vt ka RKTko nr 3-2-1-12-11, p 31.



rikkumise talumiseks kohustatud omaniku õigust nõuda talumiskohustuse eest kompensatsiooni või talutava tegevusega tekitatud kahju hüvitamist.¹¹⁵

- 4.14. Samas, nagu öeldud, saabki mittesuitsetaja oma õiguse maksma panna üksnes juhul, kui ta suudab põhjendada (nt p-des 4.3.1 – 4.3.6 toodud argumentidega), et suitsetamine väljub omandi tavakasutuse mõjudest, mida taluda ei tule.
- 4.15. Õiguskirjanduses on seejuures nenditud, et talumiskohustuse aluseks võib põhimõtteliselt olla ka naaberkinnisasjade omanike vaheline õigussuhe. Taolise naaberkinnisasjade omanike vahelise õigussuhtetekkumise aluseks võib pidada üldist hea usu põhimõtet (tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 138 – ja õigussuhte peamiseks sisuks võib pidada omanike kohustust arvestada vastastikku üksteise õigustega ulatuses, mis on vajalik teiste omanike õiguste teostamiseks.¹¹⁶ Hea usu põhimõttest lähtub ka KrtS § 12 lg 2, mis sätestab, et korteriomanikud peavad omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve.
- 4.16. Niisamuti võib mittesuitsetajast korteriomanikul olla võimalik **AÕS § 89** alusel esitatud nõude sisustamisel analoogia korras kasutada **AÕS § 143** koosmõjus **TsÜS §-ga 138 ning VÕS §-ga 1043 ja § 1045 lg 1 p-ga 5**.¹¹⁷
- 4.17. Kui suitsetamisest tuleneva mõjutuse võimalik talumiskohustus kõrvale jätta, võib mittesuitsetaja naaberkorteris või naaberkorteri aknal või rõdul suitsetava naabri vastu esitada tsiviilhagi õigusvastase tegevuse lõpetamise nõudega. Mittesuitsetaval korteriomanikul on võimalik oma hagi esitada **VÕS § 1055 lg 1** alusel ning põhistada oma nõuet suitsetamisest tuleneva tervise kahjustamise teel **VÕS § 1045 lg 1 p 2 alt 2** alusel. Niisamuti võimaldab seadus mittesuitsetajal esitada deliktiõiguslik nõue kahju hüvitamiseks tulenevalt tervise kahjustamisest (**VÕS § 1043, § 1045 lg 1 p 2, VÕS § 127 ja § 128**).
- 4.18. Mõlemal juhul tuleb mittesuitsetajal tõendada tervisekahjustuse olemasolu. Teisisõnu on mittesuitsetajal vaja konkreetselt ära näidata, kuidas naabri suitsetamine mittesuitsetaja tervist kahjustab ning milles tervisekahjustus seisneb. Paljasõnaline väide, et passiivne suitsetamine on tervisele kahjulik, on selle nõudealuse puhul ilmselt ebapiisav ning tarvilik on viidata spetsiifilise tervisekahjustuse tekkele. Eesti kohtupraktikas ega õiguskirjanduses passiivsest suitsetamisest tuleneva tervisekahjustuse teket süvitsi analüüsitud ei ole. Saksamaal, kus asjakohased kehtivad õigusnormid on suuresti Eesti sätete eeskujuks¹¹⁸, on kohtupraktikas selgitatud, et BGB § 823 lg 1 (VÕS § 1045 lg 1 p 2) kohane nõue tervisekahju tekitamisest tulenevalt saab kõne alla tulla üksnes juhul, kui suitsetava naabri rõdul suitsetamine tekitab konkreetse tervisekahjustuse ohu, mitte ebaseadusliku suitsu tõttu. Niisamuti on Saksa kohtupraktikas tervisekahjustuse osas sedastatud, et võrreldes tubakasuitsus sisalduvate kantserogeensete ainete sissehingamisel suletud ruumis (st korteris passiivse suitsetamise näol) on tervisekahjustuse oht üldiselt väiksem siis, kui suitsetamine ei toimu suletud ruumis, vaid õues (sh korteri rõdul). Samamoodi on see ka olukorras, kus suitsetamise koha ja suitsuga saastatud õhu sissehingamise koha vahel on teatud vahemaa (antud kohtuasjas oli rõdude vahe 3 m), mille vahele jääb ka takistus (rõdukatus), mistõttu saab eelduslikult hinnata tervisekahjustuse ohtu madalaks. Siiski ei saa kohtuotsuse kohaselt eitada tervisekahjustuse ohtu olukorras, kus mittesuitsetaja tõendid viitavad, et tal on põhjendatud kahtlus eeldada suitsust pärinevate peenete mürgiste osakeste poolt põhjustatud tervisekahjustust sel põhjusel, et need satuvad mittesuitsetaja rõdule või korterisse, kujutades nii tervisele ohtu. Kohus leidis antud kohtuasjas siiski, et tervisekahjustuse ohu tekkimiseks tuleks viidata mh

¹¹⁵ AÕS I kommenteeritud väljaanne, Juura 2014. AÕS § 89 komm 3.3.1 c), lk 413.

¹¹⁶ AÕS I kommenteeritud väljaanne, Juura 2014. AÕS § 89 komm 3.3.1 bb), lk 411; RKTko 3-2-1-33-05, p 13.

¹¹⁷ Vt ka RKTko 2-14-21673/64, p 11.

¹¹⁸ Saksa BGB § 906 on Eesti AÕS § 143 (kahjulikud mõjutused) eeskujuks; Saksa BGB § 823 lg 1 võib tinglikult pidada Eesti VÕS § 1045 lg 1 eeskujuks (kahju tekitamise õigusvastane deliktilises vastutussüsteemis). BGB § 823 lg 2 (seadusest tuleneva keelu rikkumine) on VÕS § 1045 lg 1 p 7 eeskujuks; Saksa BGB § 858 on Eesti AÕS § 40 (omavoli ja omavoliline valdus) eeskujuks; Saksa BGB § 862 on Eesti AÕS § 44 (valduse rikkumisest tulenev nõue) eeskujuks; Saksa BGB § 1004 on Eesti AÕS § 89 (omandiõiguse rikkumise kõrvaldamise nõue) eeskujuks.



mürgiste osakeste mõõtmistulemustele.¹¹⁹ Kuigi Eesti seadusandlus ega kohtupraktika taolisele lähenemisele pole tähelepanu suunanud, on mittesuitsetajal siiski võimalus Saksa kohtuasjast tulenevate põhimõtete kaudu VÕS § 1045 lg 1 p-s 2 seisvat tervisekahjustuse teket või selle tervisekahjustuse riski põhistada.

- 4.19. Kui tervisekahjustust piisavalt sisustada, annab see mittesuitsetajast korteriomaniikule õiguse naaberkorteris või naaberkorteri aknal või rõdul suitsetava naabri vastu esitada hagi õigusvastase tegevuse lõpetamise nõudega tulenevalt tervise kahjustamisest (VÕS § 1055 lg 1, VÕS § 1045 lg 1 p 2 alt 2) või nõude kahju hüvitamiseks tulenevalt tervise kahjustamisest (VÕS § 1043, § 1045 lg 1 p 2, VÕS § 127 ja § 128). Mittesuitsetajal on antud paragrahvide alusel võimalik esitada nõue kas otse suitsetava üürniku või tema üürileandja (korteriomaniku) vastu.
- 4.20. Siiski tuleb märkida, et probleemkoht võib esineda VÕS §-l 1055 põhineva nõude põhistamisega. Nimelt sätestab VÕS § 1055 lg 1, et kui kahju õigusvastane tekitamine on kestev või kui kahju õigusvastase tekitamisega ähvardatakse, võib kannatanu või isik, keda ähvardati, nõuda kahju tekitava käitumise lõpetamist või sellega ähvardamisest hoidumist. Kehavigastuse tekitamise, tervise kahjustamise, eraelu puutumatuse või muu isikuõiguste rikkumise puhul võib muu hulgas nõuda kahju tekitaja teisele isikule lähenemise keelamist (lähenemiskeeld), eluaseme kasutamise või suhtlemise reguleerimist või muude sarnaste abinõude rakendamist. Seega kui mittesuitsetajal oleks õigus esitada nõue vastavalt VÕS § 1055 lg-le 1 ning põhjendada, et suitsetava naabri suitsulõhnast tulenev rikkumine kui kahju õigusvastane tekitamine (VÕS § 1045 lg 1) on kestev, mistõttu oleks võimalik nõuda rõdul või aknal suitsetamise lõpetamist, siis piirab sellist nõuet VÕS § 1055 lg 2. Nimelt sätestab VÕS § 1055 lg 2, et lg-s 1 nimetatud kahju tekitava käitumise lõpetamist ei ole õigust nõuda, kui sellist käitumist tuleb mõistliku arusaama järgi taluda inimestevahelises kooselus või olulise avaliku huvi tõttu. Sellisel juhul võib kannatanu esitada õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamise nõude. Kuivõrd eeltoodu (p-d 4.3.1 – 4.3.6) pinnalt võib leida, et korterelamus suitsetamist ei tule inimestevahelises kooselus omandi tavakasutuse raames piirideta taluda, esineb võimalus mittesuitsetajal VÕS § 1055 lg-le 1 tugineda. Teistpidi, kui järeldada, et suitsetamise osas kehtib talumiskohustus ka inimestevahelises kooselus, on VÕS § 1055 lg 1 kohane nõue piiratud.
- 4.21. Isegi kui VÕS § 1055 kohaldamisele ei peaks tulema (sest suitsetamist tuleks eelduslikult pigem inimestevahelises kooselus taluda), säilib mittesuitsetajast kannatanul õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamise nõue (**VÕS § 1045 lg 1**), mida on võimalik seostada tervisekahjustuse tekitamisega (**VÕS § 1045 lg 1 p 2 alt 2**), isikliku õiguse rikkumisega (**VÕS § 1045 lg 1 p 3**), valduse või omandi rikkumisega (**VÕS § 1045 lg 1 p 5**) või ka heade kommete vastase tahtliku käitumisega (**VÕS § 1045 lg 1 p 8**).
- 4.22. Mittesuitsetajast korteriomaniikul on õigus nõuda õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamist **VÕS § 1043 ja VÕS § 1045 lg 1 p 8** alusel. VÕS § 1045 lg 1 p 8 kohaselt on kahju tekitamine õigusvastane siis, kui see tekitati heade kommete vastase tahtliku käitumisega. Nõude aluseks olev heade kommete vastane käitumine võib mh seostuda suitsetamise ja suitsulõhna levitamisega.
- 4.23. Üldiselt eeldab isiku käitumise õigusvastasuse tuvastamine VÕS § 1045 lg 1 p 8 alusel seda, et isikule saaks ette heita tahtlikku heade kommete vastast käitumist. Teo õigusvastasus VÕS § 1045 lg 1 p 8 järgi eeldab seega seda, et kahju tekitaja oleks käitunud heade kommete vastaselt ning subjektiivselt küljest oleks tema tegu iseloomustanud tahtlus. VÕS § 104 lg 5 järgi on tahtlus õigusvastase tagajärje soovimine võlasuhte tekkimisel, täitmisel või lõpetamisel. Tahtluse mõistet ja ulatust on selgitatud eespool punktis 1.26. Seejuures ei täida hooletus VÕS § 1045 lg 1 p 8 koosseisu, mis eeldab tahtlust. Nagu on Riigikohus selgitanud, siis tahtlus on seotud eeskätt subjektiivsete tunnustega (teadlikkus käitumise

¹¹⁹ BGH 16.01.2015 kohtuotsus V ZR 110/14, p-d 26–28.



õigusvastasusest ja sellise tagajärje soovimine), hooletus on aga valdavalt seotud objektiivsete tunnustega (nõuete mittejärgimine).¹²⁰ Seega ei saa isik soovida oma heade kommete vastase käitumisega teisele isikule kahju tekitada VÕS § 1045 lg 1 p 8 ja § 104 lg 5 tähenduses olukorras, kus ta ei ole teadlik asjaoludest, mis toovad kaasa tema käitumise heade kommete vastasuse ega mõista seega oma tegevuse õigusvastasust.¹²¹

- 4.24. Küll aga piisab õigusvastasuse tuvastamiseks VÕS § 1045 lg 1 p 8 järgi sellest, kui isik mõistis oma käitumise õigusvastasust ja mõõnis, et see võib tuua teisele isikule kaasa kahju.¹²² Käitumise õigusvastasuse mõistmine tähendab seega, et isik saab aru oma käitumise heade kommete vastasusest. See omakorda eeldab, et isik on teadlik nendest elulistest asjaoludest, mis toovad kaasa tema käitumise vastuolu heade kommetega. Heade kommetega vastuolevaks käitumiseks võib lugeda mh näiteks olukorda, kus suitsetava majaaniku suitsetamisest lähtuv suitsulõhn häirib teisi majaanikke (sh korteri omanikku või korteri üürnikku), suitsetav majaanik on probleemist teadlik, kuid otsustab probleemkohta eirata ning suitsetab edaspidigi oma korteri rõdul või aknal. Taoline käitumine võib anda mittersuitsetajast korteriomanikule õiguse nõuda kahju hüvitamist VÕS § 1043 ja § 1045 lg 1 p 8 alusel.
- 4.25. Kui naabri suitsetamisest tulenevalt on isikule tekkinud kahju, mille suhtes suitsetajat saab pidada vastutavaks, on mittersuitsetajal ühtlasi võimalik nõuda kahju hüvitamist (**VÕS § 115 lg 1**) seoses **KrtS § 31 lg 1 p-s 1** sätestatud korteri tavakasutusest väljumisega. KrtS § 31 lg 1 p 1 annab mittersuitsetajast naabrile aluse sekkuda ja nõuda teda häiriva tegevuse lõpetamist, põhjendades, et rõdul või aknal suitsetamise tõttu õhus leviv suits on naabrit häiriv ja tavakasutuse piire ületav.¹²³ Praktikast tuleks mittersuitsetaval korterelamu elanikul esmalt proovida asi siiski rahumeelselt lahendada ning paluda suitsetaval naabril aknal või rõdul suitsetamine lõpetada. Kui suitsetav naaber koostööst keeldub, on mittersuitsetajal õigus oma nõudega pöörduda korteriomaniku ja lõpuks kohtu poole ning tugineda KrtS § 12 lg-le 2, mille kohaselt peavad korteriomanikud omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve.
- 4.26. Ühtlasi olukorras, kus naaberkorterist imbuv suits on üüritava korteris selgelt häiriv, võib juhtuda, et tajutava suitsulõhna tõttu on üürileandjal raskusi korteri väljaüürimisega. See tekitab üürileandjale aga igakuise **saamata jäänud tulu**. VÕS § 128 lg 2 kohaselt jaguneb varaline kahju eelkõige otseseks varaliseks kahjuks ja saamata jäänud tuluks. VÕS § 128 lg 4 kohaselt on saamata jäänud tulu kasu, mida isik oleks vastavalt asjaoludele, eelkõige tema poolt tehtud ettevalmistuste tõttu tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Saamata jäänud tulu võib seisneda ka kasu saamise võimaluse kaotamises. Selleks, et tõendada saamata jäänud tulu, tuleb üürileandjal tõendada, et tal oli kavatsus ja võimalus sel perioodil tulu saada,¹²⁴ kuid kahju tekitaja ehk suitsetaja tegevus muutis selle võimatuks või vähendas tulu teenimise võimalusi.
- 4.27. Kuivõrd allpool p-s 4.56 mainitakse ka teoreetilise võimalusena **korteriomandi võõrandamise nõuet**, siis väärib see ka mittersuitsetajast korteriomaniku õiguskaitsevahendite juures mainimist. KrtS § 32 lg 1 sätestab, et kui korteriomanik on korduvalt rikkunud oma kohustusi teise korteriomaniku või korteriühistu suhtes ja kui korteriomanikud ei pea enam võimalikuks tema kuulumist korteriomanike hulka, võivad nad nõuda, et ta oma korteriomandi võõrandab. Seega on korteriomandi võõrandamise nõude eelduseks korteriomanike ühine tahe. Korteriomanikud saavad oma ühist tahet

¹²⁰ RKHKo 3-3-1-23-12, p 14.

¹²¹ RKTko 2-16-14655/24, p 13.3.

¹²² RKTko 3-2-1-18-15, p 10; RKTko 3-2-1-101-16, p 17.

¹²³ Sarnast seisukohta toetab ka Sotsiaalministeerium, kes 2017. aastal avaldas seisukoha, et seadusandlust pole vaja karmistada, et piirata kortermaja aknal või rõdul suitsetamist, kuivõrd KrtS § 31 lg 1 p 1 annab piisava aluse rõdul suitsetamise keelamiseks. Vt <https://www.err.ee/649375/sotsiaalministeerium-rodul-suitsetamise-keelamiseks-on-seadus-olemas> (15.09.2021)

¹²⁴ RKTko nr 3-2-1-94-08, nr 3-2-1-55-11, nr 3-2-1-100-13.



demonstreerida korteriomanike üldkoosolekul, mille puhul piisab korteriomanike hääleenamusega vastu võetud otsusest (KrtS § 32 lg 3), et kohustada isikut korter võõrandama. Korteriomandi võõrandamise nõude võib esitada mh juhul, kui korteriomanik on jätnud täitmata KrtS §-s 31 sätestatud kohustusi (KrtS § 32 lg 2 p 1), mis tähendab, et ka juhul, kui korteriomanik ei ole hoidunud suitsetamisega kaasnevast tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud (KrtS § 31 lg 1 p 1). Ühtlasi sätestab korteriomandi- ja korteriühistuseadus, et võõrandamise nõude võib esitada ka olukorras, kus korteriomanik häirib oma tegevusega (suitsetamisega) oluliselt teiste korteriomandite teostamist (KrtS § 32 lg 2 p 3). Kui kinnisomand on jagatud kaheks korteriomandiks, võib võõrandamise nõude esitada üks korteriomanik teise vastu (KrtS § 32 lg 5).

Mittesuitsetajast üürniku õiguskaitsevahendid

- 4.28. Mittesuitsetajast üürnik võib nõuda oma valduse rikkumise korral rikkumise kõrvaldamist ja edasise rikkumise ärahoidmist kas üksnes **AÕS § 44 alusel või nõuda** oma valduse rikkumise korral rikkumise kõrvaldamist ja edasise rikkumise ärahoidmist ning valduse rikkumisest tekitatud kahju hüvitamist **AÕS § 44, VÕS § 1043 ja VÕS § 1045 lg 1 p 5 alt 3** (valduse rikkumise klausli) alusel.
- 4.29. AÕS § 44 eesmärgiks on anda valdajatele õigus kaitsta oma valdust selle rikkumise korral. Lõikes 1 sätestatud normi eeldused on järgmised: (i) nõude esitaja peab olema valdaja, (ii) toimuma peab valduse rikkumine kui suitsulõhnast tulenev kahjulik mõjutus (AÕS § 40 lg 3) ning rikkumine kui korteri rõdul või aknal suitsetamine peab tulenema teise isiku tegevusest (rikkuja tegu või tegevusetus, mis toob kaasa valdajale kahjuliku tagajärje).
- 4.30. AÕS § 44 kohase nõude praktiline tähendus väljendub mh siis, kui valdaja (korteri üürnik) ja valduse rikkuja (suitsetaja) vaidlevad selle üle, kas rikkuja tegevus kujutab endast valduse rikkumist või mitte ning näiteks siis, kui valdajal on alust eeldada rikkumist ka tulevikus ning ta soovib end kaitsta tulevikus toimuda võiva rikkumise eest. Valduse rikkumise tõttu tekkinud kahju hüvitamist saab nõuda VÕS § 1043 alusel koosmõjus VÕS § 1045 lg 1 p 5 alt-ga 3.¹²⁵
- 4.31. Samas on valduse rikkumise mõiste AÕS § 40 lg-s 3 avatud. AÕS § 40 lg 3 kohaselt loetakse valduse rikkumiseks asja suhtes tegeliku võimu teostamise takistamist, samuti äravõtmise katset või tõepärast ähvardust. Valduse rikkumine on igasugune valdaja takistamine asja suhtes tegeliku võimu teostamisel. Küsimuse üle, kas konkreetsel juhul toimus valduse rikkumine, tuleb otsustada objektiivsete asjaolude alusel.¹²⁶ Kuivõrd suitsulõhn korteris iseenesest ei takista korterit kasutamast, tuleb mittesuitsetajast hagejal väga selgelt põhjendada, miks ja kuidas on tubakasuitsu tungimisel hageja eluruumi tegemist valduse rikkumisega.
- 4.32. Nagu eespool välja toodud, saaks mittesuitsetajast üürnik valduse rikkumise klausli põhistamisel tugineda asjaolule, et tubakasuits võib teatud leviku sageduse või intensiivsuse korral ületada omandi tavakasutuse piirid ning üürnikku võivad oluliselt mõjutada suitsetamisest tulenevad immissioonid, mida aga mittesuitsetajast üürnik taluma ei pea (vt võimalike põhjenduste osas p-d 4.3.1 – 4.3.6). Ka korteriüürnikule peab olema tagatud oma valduse oluliste mõjutusteta kasutamine.
- 4.33. Mittesuitsetajast üürnik võib nõuda õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamist tulenevalt mittesuitsetaja korterisse imbuva suitsulõhnast järeldunud tervisekahjustuse tõttu **VÕS § 1043 ja VÕS § 1045 lg 1 p 2 alt 2** (tervisekahjustuse tekitamise klausli) alusel. Seejuures peab

¹²⁵ AÕS I kommenteeritud väljaanne, Tallinn: Juura 2014. AÕS § 44 komm 3.1, 3.2, 3.4, lk 46–47.

¹²⁶ AÕS I kommenteeritud väljaanne, Tallinn: Juura 2014. AÕS § 44 komm 3.3.4, lk 40.



mittesuitsetaja suutma veenvalt ära põhjendada, milline on suitsulõhna tajumisest tekkinud reaalne tervisekahjustus (vt analoogia korras eespool p-d 4.17 – 4.19).

- 4.34. Mittesuitsetajast üürnik võib nõuda õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamist tulenevalt mittesuitsetaja korterisse imbuva suitsulõhnast järeldunud heade kommete vastasest käitumisest **VÕS § 1043 ja VÕS § 1045 lg 1 p 8** alusel (vt analoogia korras eespool p-d 4.22 ja 4.23).
- 4.35. Niisamuti on mittesuitsetajast üürnikul õigus esitada oma õiguste ja huvide kaitseks hagi **AÕS § 44, VÕS § 1045 ja VÕS § 1055** alusel (analoogia alusel vt eespool p-d 4.17 – 4.21). Nii nagu mittesuitsetajast korteriomaniku õiguskaitsevahendite juures märgitud, siis isegi kui VÕS § 1055 kohaldamisele ei peaks tulema (kuna suitsetamist tuleks inimestevahelises kooselus taluda), säilib mittesuitsetajast kannatanul õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamise nõue (**VÕS § 1045 lg 1**), mida on võimalik seostada tervisekahjustuse tekitamisega (**VÕS § 1045 lg 1 p 2**), isikliku õiguse rikkumisega (**VÕS § 1045 lg 1 p 3**), valduse rikkumisega (**VÕS § 1045 lg 1 p 5**) või ka heade kommete vastase tahtliku käitumisega (**VÕS § 1045 lg 1 p 8**).

Suitsetavale üürnikule korterit üüriva üürileandja õiguskaitsevahendid

- 4.36. Üürileandjal on kõige mõistlikum üürnikuga **suitsetamiskeelus** üürilepingus kokku leppida. Samuti on üürileandjal võimalik üürilepingusse sisse viia **leppetrahvi regulatsioon** (VÕS § 287 lg 3), mis võimaldab üürilepingu rikkumise (suitsetamise) korral nõuda kindlaks määratud summas leppetrahvi.
- 4.37. Olukorras, kus üürileandja ja üürniku vahelises üürilepingus sisaldub suitsetamiskeeld, on üürileandjal võimalik suitsetamiskeelu rikkumisest tulenevalt nõuda **kahju hüvitamist** või korteris olevate kahjustada saanud **esemete parandamist või asendamist**. Nii on näiteks kohus kinnitanud üürileandja õigust nõuda suitsetamise ja suitsupigi lõhna esinemisega seoses suitsupigi eemaldamise vahendi, voodi vedrumadratsi asendamise kulu ning rõdu ja köögipõranda suitsutuha põletusjälgede kõrvaldamise kulu näol kahju hüvitamist. Kohus järeldas, et (i) suitsetamisest tulenevate põletusjälgede tekkimine ei ole korteri kasutamisega seotud tavapärase kulumine, st see ületab tavapärasest kasutamisest tekkivat kahju ning (ii) pealegi oli korteris suitsetamine keelatud. Taolisel moel kahjustunud eseme parandamise või asendamise kulu või kahju hüvitamise nõude esitamiseks on üürileandjal vaja ära tõendada korteris suitsetamine.¹²⁷
- 4.38. Ühtlasi võib üürileandja suitsetava üürniku **üürilepingu lõpetada**. Üürilepingus kokku lepitud suitsetamiskeeldu rikkudes on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda. Üürileandjal võib olla seoses suitsetamisega õigus üürileping üles öelda põhjusel, et üürnik on rikkunud VÕS § 276 lg-s 2 nimetatud kohustust kasutada asja hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürile andmisel lähtuti või VÕS § 276 lg-s 3 nimetatud kohustust arvestada majaelanike ja naabrite huvidega (VÕS § 315 lg 1 p 1 ja p 2).

Mittesuitsetajast üürniku õiguskaitsevahendid korteri üürileandja vastu

- 4.39. Juhul, kui üürnik leiab, et üüritud korteris leviv suitsulõhn (kui üüritud asja puudus) on niivõrd häiriv või kui tema hinnangul on korteri lepingujärgne kasutamine isegi takistatud, võib mittesuitsetajast üürnik teoreetiliselt esitada ka oma üürileandja vastu teatud nõudeid. VÕS § 278 sätestab need võimalikud õiguskaitsevahendid.
- 4.40. VÕS § 278 p 1 kohaselt võib üürnik nõuda üürileandjale puuduse või takistuse kõrvaldamist VÕS § 279 kohaselt. See tähendab, et üürileandja peaks omal jõul üritama suitsulõhna levimist vähendada. Kuivõrd teise korteri rõdul või aknal suitsetamisest eralduvat suitsulõhna

¹²⁷ Harju Maakohtu 21.07.2020 kohtuasi nr 2-19-125212.



on keeruline vältida, ei pruugi suitsulõhna kui korteri puuduse või kasutamise takistuse kõrvaldamine olla kuigi realistlik. See aga annab üürnikule õiguse üürileping üles öelda, kui puudus või takistus välistab asja sihtotstarbelise kasutamise või piirab seda olulisel määral.

- 4.41. VÕS § 278 p 3 sätestab, et kui üüritud asjal tekib lepingu kehtivuse ajal puudus, mille eest üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea oma kulul kõrvaldama, või kui asja lepingujärgne kasutamine on takistatud, võib üürnik nõuda üürileandjalt ka kahju hüvitamist.
- 4.42. Samuti näeb VÕS § 278 p 4 ette võimaluse alandada üüri vastavalt VÕS §-le 296 ning VÕS § 278 p 5 nimetab üürniku õiguse hoiustada üüri vastavalt VÕS §-le 298 üüritud asjal tekkiva puuduse ja asja kasutamise takistuse tõttu.

Suitsetava korteriüürniku või -omaniku võimalikud vastuväited

- 4.43. Esiteks on suitsetaval korteriüürnikul või -omanikul vaidluse tekkimisel oma positsiooni kaitsmiseks võimalik tugineda faktile, et täna ei ole üheski kehtivas õigusaktis sätestatud suitsetamiskeeldu korteris või korteri akendel või rõdul. Suitsetamispiirangud või -keelud on loetletud tubakaseaduses (TubS § 29 ja § 30), mille alla ei ole kuulu korteri rõdul või aknal suitsetamine. Sellest tulenevalt ei saa olla ka õigustatud nõuda korteriüürnikult või -omanikult oma eluruumis suitsetamisest täielikku hoidumist.
- 4.44. Teiseks on suitsetaval korteriüürnikul või -omanikul võimalik viidata tõigale, et KrtS § 31 lg 1 p-des 1 ja 2 sätestatud omandi tavakasutus on defineerimata mõiste, mistõttu ei saa selgelt väita, et korteriomanik peaks igal juhul hoiduma oma korteris, korteri rõdul või aknal suitsetamisest sel põhjusel, et suitsetamine võib ületada korteriomandi tavakasutusest tekkiva mõju. Korteriüürnik või -omanik saab seega põhjendada, et korterelamu teistele naabritele kohaldub talumiskohustus (KrtS § 31 lg 1 p-d 1 ja 2, AÕS § 143) seoses suitsetamisega ning suitsetamisest hoidumise nõue ei ole õigustatud.
- 4.45. Korterelamus suitsetav isik saab talumiskohustuse olemasolu põhjendada ka Eesti kohtupraktikas vähemalt ühel korral kinnitatud seisukohaga, mille kohaselt on inimestevahelises kooselus ja eriti korterelamu korterinaabrite puhul vaja taluda ka sellist käitumist nagu suitsetamine, mis ei ole alati meeldiv, kuid pole siiski seadusevastane, mistõttu on suitsetamine korteri sees täna lubatud.¹²⁸
- 4.46. Talumiskohustuse osas võib suitsetav isik viidata ka sellele, et kui üldjuhul on talumiskohustust reguleerivas normis (AÕS § 143) sätestatud mõjutustele kehtestatud piirväärtused (nt müra puhul sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 ja vibratsiooni puhul sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78), siis suitsetamisest eralduva suitsu osas see nii ei ole. Sel põhjusel peab eeldatavasti suitsu olemasolu mittesuitsetaja naabri korteris olema selgelt tajutav ning mõjutama oluliselt korteri kasutamist. Mittesuitsetajal on vaja neid asjaolusid tõendada, kuid suitsetav isik võib omakorda selgitada, et suitsu tajumine kui negatiivne mõjutus on väga subjektiivne, mistõttu on konkreetsel juhul suitsulõhna olemasolu korteris üksnes ebaoluline mõjutus.
- 4.47. Kolmandaks võib viidata PS §-le 26, mille kohaselt on igalühel õigus perekonna- ja eraelu puutumatusse. Eraelu puutumatus hõlmab ka oma kodus suitsetamist. Sel põhjusel oleks suitsetamisest hoidumise kohustus või suitsetamiskeeld tema põhiõigust riivav. Suitsetav isik võib rajada oma argumendid ka sellele, et põhiõigus eraelu puutumatusse kaalub üles teise isiku õiguse tervise kaitsele ning tema põhiõiguse kasutada ja käsutada oma korteriomandit vabalt (PS § 32).
- 4.48. Neljandaks, olukorras, kus mittesuitsetaja on hagi esitanud tekitatavale tervisekahjustusele tuginevalt, on võimalik suitsetajal hagi vastuväites rõhuda esmalt küsimusele, kuidas

¹²⁸ Tartu Maakohtu kohtumäärus nr 2-15-4888, p 6 jj.



väljendub mittesuitsetajast hagejal konkreetne tervisekahjustus. Selleks, et kahju hüvitamise sätetele tugineda, peab mittesuitsetajal olema tekkinud passiivsest suitsetamisest reaalse tervisekahjustus. Tervisekahjustuse teket ei väljenda üldteada fakt, et suitsetamine (k.a passiivne suitsetamine) on tervisele kahjulik ning mõjutab negatiivselt isiku tervises seisundit. Kui mittesuitsetaja väiteid ei põhjenda piisavalt, kuidas suitsetava naabri suitsemine (tegevus) oleks mittesuitsetajale kahju tekitanud, siis ei ole selge ka suitsetava naabri tegevuse (ehk väidetava kahju tekitamise) õigusvastasus ning VÕS § 1055 kohaldamisele ei kuuluks.

- 4.49. Isegi juhul, kui VÕS § 1055 kuuluks kohaldamisele, tuleb tähelepanu pöörata ka selle paragrahvi teise lõike esimesele lausele. VÕS § 1055 lg 2 järgi lg-s 1 nimetatud kahju tekitava käitumise lõpetamist ei ole õigust nõuda, kui sellist käitumist tuleb mõistliku arusaama järgi taluda inimestevahelises kooselus või olulise avaliku huvi tõttu. Suitsetav üürnik või korteriomanik saab seega taas kord viidata asjaolule, et suitsetamine rõdul on korterelamus inimestevahelises kooselus tavapärase ning aktsepteeritava, mistõttu tuleb seda mittesuitsetajal ka taluda. Sel moel saab suitsetav üürnik taas kord põhjendada, et korteris või korteri rõdul/aknal suitsetamine keelatud olla ei saa.
- 4.50. Eeltoodud vastuväited ei ole tingimata kohtuvaidluses edukad, kuid on välja toodud põhjusel, et indikeerida võimalikke vaidlusküsimusi, mis taolises vaidluses võivad tekkida. Eespool käsitletud argumendid seoses suitsetamise häirivuse ja suitsetamisega seotud tavade (sh selle tavapärasuse) muutumisega on kasutatavad nende võimalike vastuväidete ümberlükkamiseks. Sellise kohtuvaidluse lõpptulemus sõltub konkreetsetest faktilistest asjaoludest ja kummagi poole esitatavatest tõenditest. Advokaadibüroo hinnangul ei ole eeltoodud vastuväidetest ükski selline, mille alusel saaks väita, et korteriomanikul ei ole rõdul või aknal suitsetamise mõjude vältimisega seoses mis tahes kohustusi. Teiste korteriomanike huvidega arvestamise kohustused kahtlemata eksisteerivad ning tõsisemalt saaks vaielda üksnes selle üle, kui ulatuslikud suitsetamise mõjud konkreetsel juhul on ning kuidas oluliselt need mõjutavad teise korteri (sh selle juurde kuuluva rõdu) kasutamist. Mida sagedasem ja intensiivsem on rõdul ja akendel suitsetamine ja mida rohkem suitsuhais teistesse korteritesse levib, seda ulatuslikumad on suitsetava korterielaniku kohustused sellist tegevust ja selle mõjusid vältida.

Korteriühistu võimalused suitsetava üürniku/omaniku suitsetamise takistamiseks

- 4.51. Teoreetiliselt võib olla korteriühistul võimalus viia **korteriühistu põhikirja** sisse klausel, et korterelamu akendel ja rõdul on suitsetamine keelatud. Taolise põhikirjalise muudatuse tegemiseks on üldjuhul vajalik seaduses või põhikirjas sätestatud häälte arv. Korteriomanike kokkuleppe kohaselt võetakse häälteenamusega tehtavad otsused vastu korteriomanike üldkoosolekul (KrtS § 20 lg 1) ning korteriomanike üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole häälest ja üle poole kaasomandi osadest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti (KrtS § 20 lg 2). TubS § 30 lg 1 sätestab ühtlasi, et TubS §-s 29 nimetatata juhtudel otsustab ruumis või piiratud maa-alal suitsetamise lubamise või uudse suitsuvaba tubakatoote tarvitamise vastavalt ruumi või piiratud maa-ala valdaja enda äranägemisel, arvestades TubS § 30 lg-t 3 ning TubS § 31. Normist tulenevalt on korrusmajade akendel või rõdul suitsetamine seega põhimõtteliselt korteriühistu otsustada. Küll aga tuleb korteriühistuga valitsetava kortermaja korteriomanike otsustatavate küsimuste osas hinnata, kas korteriomanike lahendatavat küsimust saab üldse otsustada korteriühistu liikmete üldkoosolek ning kas otsuse saab teha põhikirjajärgse häälteenamusega või on tegemist omandi, sh korteri eriomandi kasutamise keskse küsimusega, milleks on vajalik kaasomanike kokkulepe (st mis nõuab kõigi korteriomanike nõusolekut). Korteriühistu liikmete



üldkoosolek ei saa otsustada häälteenamusega küsimusi, milleks on vajalik korteriomaniike kui kaasomaniike kokkulepe.¹²⁹

- 4.52. Küsimus sellest, kas antud juhul saaks küsimust lahendada häälteenamusega, sõltub jällegi sellest, kuidas saab suitsetamist koos oma häiringutega pidada korteriomandi tavakasutamiseks. Nagu öeldud, on see küsimus kohtupraktikas lahenduseta ja kindlasti vaieldav. Võrreldava kohtupraktikas osas võib viidata, et Riigikohus on näiteks selgitanud, et kehtiva õiguse kohaselt on kinnistul parkimiskohtade määramine käsitatav kaasomandi kasutuskorra kindlaksmääramisena, kusjuures parkimisvõimalustes kokkuleppimine on kaasomaniike jaoks oluline küsimus, mis ei ole vaadeldav tavakasutusena KrtS mõttes (v.r. KOS mõttes). Riigikohtu hinnangul on seega parkimiskohtade kokkuleppimiseks vajalik kõigi korteriomaniike konsensus.¹³⁰ Võib väita, et korteriomandi eriomandil teatud tegevuste (suitsetamise) piiramine on sarnane küsimus. Advokaadibüroo hinnangul on pigem kaheldav, kas pelgalt häälteenamusega võiks kehtestada täielikku suitsetamiskeeldu kogu korterelamus, sh korterites. Isikliku korteriomandi kasutamisele ei saa korteriühistu või korteriomaniikude oma häälteenamusega tehtavate otsusega rangeid piiranguid seada. Juhul kui aga suitsetamise piirangud on seotud näiteks värskes õhus vahetuse tagamise ja kaasomandis oleva ventilatsioonisüsteemi haldamise ja toimivuse tagamisega (nt piirangud suitsetada vahetult õhuvõtuavade läheduses), oleks vähemalt argumenteeritav, et see küsimus jääb mõistliku tavakasutusse piiresse, mida võiks reguleerida ka häälteenamusega tehtavate korteriomaniike otsustega, samuti põhikirjaga. Küll aga pole niisugust seisukohta senises kohtupraktikas ühtega teistpidi siiski otsesõnu suitsetamise piiramisega seoses kinnitatud.
- 4.53. Seadusest tulenevalt võib korteriühistu põhikirjaga ette näha tingimusi, mis ei ole vastuolus seadusega ega eriomandi kokkuleppega. Kui põhikirja säte on vastuolus seadusega, kohaldatakse seaduses sätestatud. Kui põhikirja säte on vastuolus eriomandi kokkuleppega, kohaldatakse kokkuleppes sätestatud (KrtS § 17 lg 2). Seega, kui näiteks põhikirja lisatakse reeglid, mida otseselt ei võinud häälteenamusega vastuvõetud põhikirjas sätestada, ei too see kaasa kogu põhikirja kehtetust, vaid lihtalt tagajärje, et kui tekib kohtuvaidlus, siis vastavaid konkreetseid punkte kohtu poolt ei kohaldata ning kohaldatakse seadust või eriomandi kokkulepet.
- 4.54. Samas on korterelamus suitsetamise keelamiseks **korteriomaniikel** võimalik sõlmida **kokkulepe** (KrtS § 13 lg 1) ning kanda kokkulepe vastavasisulise märkena kinnistusraamatusse (KrtS § 13 lg 2). Nimelt sätestab KrtS § 13 lg 1, et korteriomaniikud võivad kokkuleppel korraldada korteriomandist ja korteriühistust tulenevaid õigussuhteid KrtS-is sätestatud erinevalt. Sarnaselt AÕS-is reguleeritud kaasomandile ja kaasomandi suhtes kehtivatele kokkulepetele (nt korterelamu parkla suhtes kehtivad kokkulepped) saavad seega ka korteriomaniikud seaduses sätestatud kokkuleppega kõrvale kalduda. KrtS § 13 osas on Riigikohus selgitanud, et erinevalt n-õ tavalisest kaasomandist kuuluvad aga sellised kokkulepped eriomandi koosseisu. Nii võivad korteriomanditeks jagatud kinnisasja puhul korteriomaniikud korraldada korteriomandist ja korteriühistust tulenevaid õigussuhteid KrtS-is sätestatud erinevalt juhul, kui nad sõlmivad vastava kokkuleppe (KrtS § 13 lg 1). Kõnealune kokkulepe eeldab kõikide korteriomaniike sellekohast tahteavaldust. Olukorras, kus mõni korteriomaniike ei ole nõus kokkuleppe sõlmimise eelduseks olevat tahteavaldust andma, võib korteriomaniik nõuda kohase tahteavalduse andmist KrtS § 13 lg-st 2 tulenevalt KrtS § 9 alusel. Seejuures kehtib taoline korteriomaniike kokkulepe, millega korteriomaniikud korraldavad korteriomandist või korteriühistust tulenevaid õigussuhteid KrtS-is sätestatud erinevalt, korteriomaniiku eriõigusjärglase suhtes eraldi üksnes juhul, kui see on kantud kinnistusraamatusse eriomandi sisuna.¹³¹

¹²⁹ RKTko 3-2-1-116-11, p 21.

¹³⁰ RKTkm 3-2-1-151-10, p 10.

¹³¹ RKTkm nr 2-18-15391, p 11.



- 4.55. Ühtlasi annab korteriomandi- ja korteriühistuseadus võimaluse korteriomandi kui **eriomandi osas sõlmida muid kokkuleppeid**. Nimelt sätestab KrtS § 5, et koos eriomandi loomise kokkuleppega võivad kinnisasja kaasomanikud sõlmida eriomandi sisu kohta ka muid kokkuleppeid, määrata korteriühistu põhikirja tingimused ja kehtestada korteriühistu majanduskava. Riigikohus on eriomandi osas kehtivate muude kokkulepete täpsustamiseks sedastanud, et KrtS § 5 kohased kokkulepped kuuluvad eriomandi koosseisu ning kokkulepped võivad reguleerida näiteks seda, et mingid kaasomandis olevad ruumid, hooneosad või muud kinnisasja osad on ühe korteriomandi omaniku teiste omanike kasutust välistavas ainukasutuses. Samas on Riigikohus viidanud ka, et KrtS § 5 kohased kokkulepped võivad olla suunatud ka mingi eriomandi või kaasomandi kasutusviisi keelamisele või vastupidi, mingi kasutusviisi seaduses sätestatust laiemale lubamisele. Nii on Riigikohus toonud näite, et kokkulepetega võiks kindlaks määrata, et majas olevaid eriomandeid ei tohi kasutada majandustegevuseks, majas ei tohi pidada loomi vms.¹³² Taolise loogika kohaselt võib seega järeldada, et KrtS § 5 järgse kokkuleppega on võimalik keelata ka eriomandil (korteri ja korteri rõdul või aknal) teatud tegevused, näiteks suitsetamine. Praktikas saaks seda võimalust kasutada eeskätt korterelamu arendaja esmakordsel korteriomandi moodustamisel.
- 4.56. Viimase teoreetilise abinõuna võib mainida võimalust korteriühistul **korteriomand võõrandada**. KrtS § 32 lg 1 sätestab, et kui korteriomanik on korduvalt rikkunud oma kohustusi teise korteriomaniku või korteriühistu suhtes ja kui korteriomanikud ei pea enam võimalikuks tema kuulumist korteriomanike hulka, võivad nad nõuda, et ta oma korteriomandi võõrandab. Võõrandamisnõude võib mh esitada juhul, kui korteriomanik on rikkunud KrtS §-s 31 sätestatud kohustusi (KrtS § 32 lg 2 p 1), seega ka juhul, kui korteriomanik ei ole hoidunud tegevusest (st suitsetamisest), mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud (KrtS § 31 lg 1 p 1). Samuti võimaldab seadus võõrandamisnõude esitada olukorras, kus korteriomanik häirib oma tegevusega (suitsetamisega) oluliselt teiste korteriomandite teostamist (KrtS § 32 lg 2 p 3). Isegi kui korteriühistu liikmete hinnangul ei ole võimalik viidatud aluste alla suitsetamise probleemi paigutada, siis on seadusandja näinud ette, et KrtS § 32 lg 2 on avatud loeteluga säte, mis nimetab mõned olukorrad, mil võõrandamisnõue on põhjendatud. See tähendab, et võib esineda ka olukordi, mida seaduses küll loetletud ei ole, kuid mis annavad korteriomanikele sellegipoolest aluse vastava nõude esitamiseks. Taolisel juhul peab võõrandamisnõude aluseks olev põhjus olema piisavalt kaalukas, et nõue oleks põhjendatud. Regulaarne suitsetamine, mittesuitsetajate tervise kahjustamine ning mittesuitsetajate talumiskohustus võiksid võõrandamisnõude põhjendusena olla asjakohased, kuid neil põhjendustel nõuet toetavat kohtupraktikat hetkel Eestis ei esine. Pigem võib selle aluse kasutamine kõne alla tulla vaid väga ekstreemsetel juhtudel, kus teiste korteriomanike kahjustamine on massiivne ja kestev.

Ostja õiguskaitsevahendid ostes mittesuitsetaja korterit, mille naaberkorteris suitsetatakse

- 4.57. Ostjal, kes ostab korteri, mille naaberkorteris suitsetatakse, võib olla õigus suitsetava naabri korterist või rõdult imbuva suitsu tõttu nõuda **korteri parandamist** või selle **asendamist** (VÕS § 222 lg 1), **hinna alandamist** (VÕS § 112 lg 1), **kahju hüvitamist** (VÕS § 101 lg 1 p 3, VÕS § 115 lg 1) või **lepingust taganeda** tuginedes asjaolule, et korter ei vasta lepingutingimustele (VÕS § 222 lg 1).
- 4.58. Selleks, et ostjal oleks üleüldse võimalik kasutada õiguskaitsevahendeid, peab korter olema puudustega ehk mitte vastama lepingutingimustele. Praktikas võivad selliseid mittevastavused olla väga erinevad. VÕS § 218 kohaselt vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko

¹³² RKTkm nr 2-18-15391, p 12.



ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Üldpõhimõtte kohaselt vastutab müüja müüdud asja puuduse eest, kui puudus ei tulene ostjast (VÕS § 101 lg 3).

- 4.59. Olukorras, kus müüja müüb ostjale korteri, kus naaberkorterist või selle aknalt või rõdult imbub suitsetamisest tulenevat suitsu, võib aga olla üleüldse küsitav, kas selline korter on puudustega ehk on lepingutingimustele mittevastav. Kinnisasi on puudusega siis, kui selle seisukord ei vasta poolte vahel lepingueelsete läbirääkimiste käigus kokkulepitule ja lepingus fikseeritule. Seejuures tuleb võlaõigusseaduse kohaselt kohustus täita lepingule või seadusele vastava kvaliteediga. Kui lepingulise kohustuse täitmise kvaliteet ei tulene lepingust või seadusest, peab lepingupool kohustuse täitma asjaolusid arvestades vähemalt keskmise kvaliteediga. Seega tuleb analüüsida, kas taoline korter, kuhu imbub naaberkorterist suitsulõhna, vastab keskmisele kvaliteedile VÕS § 77 mõistes.
- 4.60. Korteri ostes tuleb pidada endastmõistetavaks, et selles ei esineks elamist takistavaid või seda võimatuks tegevaid asjaolusid. Üldine põhimõte on see, et kui korter on ostetud elamiseks, peavad VÕS § 217 lg 2 p 2 ja § 77 lg 1 järgi olema tagatud elementaarsed elutingimused.¹³³ Elementaarseteks elamistingimusteks on Riigikohus lugenud vähemalt uutes ehitistes elementaarset veevarustust, kanalisatsiooni, piisavat päevavalgust ning elamist kestvalt häiriva püsivalt olulise müra, vibratsiooni ja ka ebameeldiva lõhna puudumist. See kehtib nii uue kui ka kasutatud eluruumi ostmisel, kuigi viimaselt ei saa eeldada uue korteriga samaväärset kvaliteeti.¹³⁴ Seega ei saa välistada, et ka suitsulõhnaga korterit võib pidada selliseks, mil esinevad puudused ning korter ei vasta lepingutingimusele ja keskmisele kvaliteedile.
- 4.61. Juhul, kui elamiseks mõeldud lepinguese ei vasta elementaarsetele elamistingimustele, on tegemist eelduslikult lepingueseme puudusega VÕS § 217 lg 2 p 2 järgi ning müüja saab oma vastutuse selle eest välistada üldjuhul üksnes siis, kui ta on puuduse enne müügilepingu sõlmimist ostjale avaldanud.¹³⁵ Väljakujunenud praktika kohaselt on müüjal kohustus teatada ostjale ka ilma ostja küsimiseta kõigist asjaoludest, mille vastu võib ostjal olla äratuntav oluline huvi.¹³⁶ See tähendab, et olukorras, kus müüja ei ole ostjale enne korteri ostu-müügilepingu sõlmimist selgitanud, et kõrvalkorteri võib imbuda suitsulõhna kas korteris, selle aknal või rõdul suitsetamise tõttu, ei saa müüja vastutusest vabaneda. Samas muidugi, kui ostja on olnud nõus omandama korteri talle teadaolevate puudustega, ei saa ta tugineda § 77 lg 1 ls 2 järgi asjaolule, et korter pidi olema vähemalt keskmise kvaliteediga. Riigikohus on viidanud, et juhul, kui asi vaadatakse üle enne müügilepingu sõlmimist ja müügilepingus märgitakse, et ostja on asja eelnevalt üle vaadanud, siis peab eeldama, et ostja nõustus asja ostma koos ülevaatamisel avastatud puudustega, mh ilma, et neid puudusi oleks müügilepingus märgitud.¹³⁷ Järelikult, kui ostja nõustus ostma suitsulõhnaga korterit ka pärast korteri ülevaatamist, ei saa põhimõtteliselt olla tegemist keskmisele kvaliteedile ja lepingutingimustele mittevastava korteriga.
- 4.62. Seevastu võib ostjal seesuguses olukorras olla võimalik tugineda varjatud puudustele. Varjatud puudused on lepingutingimustele mittevastavused, mida ostja ei võinud avastada asja temalt eeldatava hoolsusega üldiselt väliselt üle vaadates.¹³⁸ Varjatud puuduste ja ilmsete puuduste eristamisel tuleb lähtuda asja ülevaatava eriteadmisteta isiku, mitte asjatundja mõistlikest ja põhjendatud järeldustest. Olgugi et üldjuhul peaks ostja suitsulõhna korterit ülevaadates tuvastama ja suitsulõhna olemasolu puudusena mõistma, ei ole see alati põhjendatud eeldus. Juhul, kui korteri ülevaatamisel kõrvalkorteri naaber parasjagu ei suitseta või on korteri aknad suletud nii, et suits ei pääse korterisse või kui ventilatsiooni kaudu ei tule suitsu korterisse, ei pruugi ostja suitsulõhna tuvastada. Korteri pääseva suitsulõhna võib

¹³³ Vt nt RKTko nr 3-2-1-5-12, p 29; RKTko nr 3-2-1-129-12, p 23; RKTko 3-2-1-115-04, p 21.

¹³⁴ RKTko nr 3-2-1-129-12, p 23.

¹³⁵ RKTko 3-2-1-53-17 p 11.

¹³⁶ RKTko nr 3-2-1-171-14, p 12.

¹³⁷ RKTko 3-2-1-71-07, p 13.

¹³⁸ Vt nt RKTko nr 3-2-1-46-17, p 25; RKTko nr 3-2-1-100, p 31; RKTko nr 2-14-37663/54, p 13.



ostja avastada alles korterisse sissekolides. Sel põhjusel võib ostja suitsulõhna pidada **varjatud puuduseks** ning tugineda lepingutingimustele mittevastavusele.

- 4.63. Pealegi, sõltumata sellest, et ostja korterit üle ei vaadanud (kui ei vaadanud) või selle lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt ei teatanud (VÕS § 220; kui ei teatanud), kui müüja teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest (suitsulõhnaga korterist kui puudusest) või sellega seotud asjaoludest ja ei avaldanud seda ostjale (VÕS § 222 lg 1 p 2), on ostjal siiski õigus korteri puudusele tugineda (VÕS § 221 lg 1).
- 4.64. Seega on kokkuvõttes võimalik korteri ostjal, kelle korterisse imbub naaberkorterist suitsulõhna, tugineda lepingutingimustele mittevastavusele. Sel põhjusel on ostjal võimalik kasutada ka alljärgnevat õiguskaitsevahendeid.

— **Parandamise või asendamise nõue**

- 4.65. Kui korter ei vasta lepingutingimustele, võib ostja nõuda müüjalt **asja parandamist** või **asendamist**, kui see on võimalik ja sellega ei põhjustata müüjale võrreldes teiste õiguskaitsevahendite kasutamisega ebamõistlikke kulusid või põhjendamatuid ebamugavusi, arvestades muu hulgas asja väärtust, lepingutingimustele mittevastavuse olulisust ning ostja võimalust saada lepingutingimustele vastav asi oluliste ebamugavusteta mujalt (VÕS § 222 lg 1). Seejuures võib ostja asja lepingutingimustele mittevastavuse puhul nõuda asja asendamist üksnes siis, kui asja lepingutingimustele mittevastavuse näol on tegemist olulise lepingurikkumisega (VÕS § 222 lg 2). Müügilepingu oluliseks lepingurikkumiseks saab pidada eeskätt olukordi, kui asja parandamine või asendamine ei ole võimalik või ebaõnnestub või kui müüja keeldub õigustamatult asja parandamast või asendamast või ei tee seda mõistliku aja jooksul pärast talle lepingutingimustele mittevastavusest teatamist (VÕS § 223 lg 1).
- 4.66. Kinnisvaraobjektide puhul on ilmselt reaalsem asja parandamine, kui selle asendamise nõudmine. Seega saaks ostja taolises olukorras nõuda müüjalt korteri parandamist näiteks ventilatsioonüsteemi muutmise või täiendavate konstruktsioonide paigaldamise näol, mis aitaksid takistada suitsulõhna levikut ostja korterisse.

— **Hinna alandamise nõue**

- 4.67. Ostjal, kes ostab mittedisainitud korteri, mille naaberkorteris disainitakse, võib olla õigus disainitava naabri korterist või rõdult imbuva suitsu tõttu nõuda **korteri hinna alandamist** (VÕS § 112 lg 1), tuginedes korteri lepingutingimustele mittevastavusele (VÕS § 218 lg 1).
- 4.68. Korteri ostu-müügilepingu järgi võib ostja VÕS § 112 lg 1 ls 1 kohaselt nõuda korteri ostuhinna alandamist, kui on täidetud järgmised eeldused: (i) müügileping on kehtiv, (ii) müüja on täitnud oma kohustuse mittekohaselt, eelkõige andnud üle lepingutingimustele mittevastava (s.o puudustega) korteri (VÕS § 217 ja VÕS § 77), (iii) müüja vastutab korteri puuduse eest, (iv) müüja ei ole puudust kõrvaldanud korteri parandamise või lepingutingimustele mittevastava korteri asendamisega või on ostja müüja ettepanekust asja parandamise või asendamise osas õigustatult keeldunud (VÕS § 224 p-d 1 ja 2; VÕS § 112 lg 5).
- 4.69. Nagu punktis 4.68 j-j viidatud, peab ostja panema tähele ka ostuhinna alandamise piiranguid, mis tulenevad VÕS §-st 224. Nimelt ei või ostja alandada ostuhinda: 1) kui müüja parandas või asendas asja lepingutingimustele vastava asjaga; 2) kui ostja keeldus õigustamatult vastu võtmast müüja ettepanekut asja parandamise või asendamise kohta; 3) enampakkumisel müüdü kasutatud asja ostmisel. Hinna alandamiseks õigustatud ostja, kes on juba maksnud alandatud hinda ületava rahasumma, võib hinna alandamise korral nõuda ülemäära makstu tagastamist. VÕS § 112 lg 1 sätestab, et kui lepingupool võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise ehk korteri ostu-müügi lepingutingimustele mittevastava, võib ta alandada tema poolt selle eest tasutavat hinda võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse.



4.70. Enne hinna alandamise nõude esitamist peab siiski kostjale jääma võimalus korteriseisundit parandada, et vältida sigaretsuitsu korteritubadesse imbumist.

– **Kahju hüvitamise nõue**

4.71. Ühtlasi on ostjal võimalik ostu-müügilepingu rikkumise korral nõuda ka **kahju hüvitamist**.

4.72. VÕS § 101 lg 1 p 3 kohaselt võib ostja lepingu rikkumise korral nõuda kahju hüvitamist. Kui müüja on rikkunud kohustust, võib ostja kas koos kohustuse täitmisega või selle asemel nõuda müüjalt kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist (VÕS § 115 lg 1). Nii võib ka ostja ise (või laseb seda teha ehitajal) kõrvaldada ilmnenud varjatud puudused ja esitada nõude müüja vastu, kellelt nõuab tehtud kulutuste katmist.

– **Lepingust taganemine**

4.73. Müügilepingust on ostjal võimalik ka **taganeda** (VÕS § 188) üksnes juhul, kui teine lepingupool on lepingust tulenevat kohustust oluliselt rikkunud vastavalt VÕS § 116 lg-le 2.

4.74. Lepingu oluline rikkumine tähendab, et 1) kohustuse rikkumise tõttu jääb kahjustatud lepingupool olulisel määral ilma sellest, mida ta õigustatult lepingust lootis, välja arvatud juhul, kui teine lepingupool ei näinud kohustuse rikkumise niisugust tagajärge ette ja temaga sarnane mõistlik isik ei oleks seda tagajärge samadel asjaoludel samuti ette näinud; 2) rikuti kohustust, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt teise lepingupoole huvi püsimise eelduseks lepingu täitmise vastu; 3) kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu; 4) kohustuse rikkumine annab kahjustatud lepingupoolele mõistliku põhjuse eeldada, et teine lepingupool ei täida kohustusi ka edaspidi; 5) teine lepingupool ei täida oma ükskõik millist kohustust VÕS §-s 114 nimetatud täitmiseks antud täiendava tähtaja jooksul või teatab, et ta selle tähtaja jooksul kohustust ei täida.

4.75. Et lepingust taganeda ühe loetletud olulise lepingurikkumise klausli tõttu (nt VÕS § 116 lg 2 p 2), peab ostja andma teisele lepingupoolele mõistliku täiendava tähtaja kohustuse täitmiseks (VÕS § 114 lg 1). Samas võib kahjustatud lepingupool ehk ostja täiendava tähtaja andmisel määrata, et juhul, kui teine lepingupool ei täida täiendava tähtaja jooksul oma kohustust, loeb kahjustatud lepingupool ennast lepingust taganenuks (VÕS § 116 lg 5).

4.76. Olgugi et eeltoodud variandid ostja õiguskaitsevahendite teostamiseks on üksnes hüpoteetilised, kuna konkreetne lepingu rikkumine ja ostja võimalus lepingutingimustele mittevastavusele tugineda olenevad konkreetse vaidluse asjaoludest, võib siiski eelduslikult olla sellisel ostjal, kes on ostnud korteri, kuhu imbub suitsulõhna, õigus kasutada eespool käsitletud õiguskaitsevahendeid.

Peamised avalik-õiguslikud õiguskaitsevahendid

4.77. **Tulenevalt tubakaseadusest.** Olukorras, kus korterelamus suitsetav elanik rikub suitsetamisele seatud keeldu ehk suitsetamiskeeldu korterelamu koridoris, trepikojas ja korterelamu muus üldkasutatavas ruumis, on teisel korterelamu elanikul õigus pöörduda valla- või linnavalitsuse poole, kes teostab mh järelevalvet suitsetamise keeldude ja piirangute üle (TubS § 32 p 3). Suitsetamise või tubakatoote või tubakatootega sarnaselt kasutatava toote tarvitamise eest kohas, kus suitsetamine või tubakatoote või tubakatootega sarnaselt kasutatava toote tarvitamine on keelatud, võib isikut karistada rahatrahviga kuni 20 trahviühikut (TubS § 49).

4.78. Olukord, kus korteriühistu ise aktiivselt võimaldaks suitsetada seadusega keelatud kohas (st korterelamu koridoris, trepikojas ja korterelamu muus üldkasutatavas ruumis), on ilmselt äärmiselt erandlik, kuid võib märkida, et sellisel juhul on võimalik määrata trahvi ka korteriühistule. Nimelt sätestab tubakaseadus, et suitsetamise või tubakatoote või



tubakatootega sarnaselt kasutatava toote tarvitamise võimaldamise eest kohas, kus seaduse alusel ei ole suitsetamine või tubakatoote või tubakatootega sarnaselt kasutatava toote tarvitamine lubatud, samuti suitsetamisruumile kehtestatud nõuete rikkumise eest, järgneb juriidilisele isikule rahatrahv kuni 2000 eurot (TubS § 50 lg 2).

- 4.79. **Tulenevalt tuleohutuse seadusest.** Kui on põhjust arvata, et suitsetav naaber võib tekitada korteris või korteri rõdul suitsetamisega tuleohu või põhjustada tulekahju, on tuleohutuse seaduse kohaselt teisel majaelanikul õigus pöörduda Päästeameti poole, kel on pädevus teha järelevalvet tuleohutusnõuete üle ja rikkumise tõttu määrata trahve (TuOS § 38 lg 1 p 1, § 44 lg 1).

5. SOOVITUSED JA ETTEPANEKUD KEHTIVATE ÕIGUSAKTIDE MUUTMISEKS

- 5.1. Eeltoodud analüüsist nähtub, et Eestis ei kehti korterite rõdudel ja akendel suitsetamisele avalik-õiguslikku keeldu, mille osas saaks teostada riiklikku järelevalvet ning mis annaks võimaluse kohaldada sanktsioone korterite rõdudel või akendel suitsetajatele.
- 5.2. Kuigi kohtupraktikat ei ole kujunenud, on juhul, kui rõdul või akendel suitsetamine kahjustab oluliselt teise korteri kasutamist, olemas mitmed eraõiguslikud õiguskaitsevahendid sellise mõjuga suitsetamisest hoidumise nõudmiseks tsiviilkorras. See eeldab vaidluse korral aga kohtusse pöördumist. Ühe Eesti õiguse kitsaskohana võibki tuua välja, et kui korteri kasutamist häirib suitsetamine teise korteri rõdul või aknal ja probleem tavapäraste naabrite läbirääkimiste põhiselt ei lahene, tuleb pöörduda tsiviilkohtusse. See on aga suhteliselt koormav lahendus sellise olmeküsimuse lahendamiseks. Muidugi on korteriomanike vaheliste vaidluste puhul paratamatu, et keegi peab vaidlused lahendama ning kõige igakülgsemalt ei saagi seda teha muu kui kohus. Samas nõuab kohtusse pöördumine rahalisi ressursse ning on aeganõudev.
- 5.3. Omakorda kohtusse pöördumise võimaluse puhul on mittersuitsetaja vaatenurgast Eesti õiguse selgeks kitsakohaks ühelt poolt see, et puudub korterelamutele kohalduv selge ja ühemõtteline suitsetamiskeeld, vaid suitsetava korterielaniku kohustusi teiste suhtes peab tuletama abstraktsematest korteriomanike suhteid puudutavatest sätetest. Kitsaskohaks saab pidada ka seda, et puudub selge kohtupraktika, mis võib täiendavalt mõjuda heidutavalt suitsetamise mõjudest häiritud korteriomanikele, -elanikele, kes kohtusse pöördumist kaaluvad. Kui kohtupraktika tekiks ja kohtud suitsetamisest hoidumise piire ja põhimõtteid selgitaks, omaks see usutavasti olulist valdkonda selgitavat ja korrastavat toimet. Eriti Riigikohtu või isegi ringkonnakohtu taseme praktika tekkimisel saaks kohtulahendite seisukohti kasutada ka korteriomanike läbirääkimistel ja praktikas mõistlike üksteist arvestavate tavade kujundamisel.
- 5.4. Seega iseenesest on advokaadibüroo arvates õiguslik raamistik ülemäärase tubakasuitsu leviku tõrjumiseks põhimõtteliselt olemas, kuna analüüsi osas IV toodud (peamiselt) eraõiguslikud õiguskaitsevahendid võivad mittersuitsetajat oma õiguste kaitsmisel ning suitsetamisest tuleneva mõju tõrjumisel toetada. Siiski tuleb taoliste nõuete tegelike väljavaadete ja õiguste realiseerimisvõimaluste ning selle tõhususe hindamise osas oodata inimeste kohtusse pöördumist ja kohtupraktika kujunemist. Sellel taustal peab mõnna, et eraõiguslike õiguskaitsevahendeid ei ole vähemalt kohtu kaudu praktikas proovitud kasutada ning nende tegelik tõhusus on seetõttu siiski küllaltki küsitav. Erinevatele õiguskaitsevahenditele tuginemise õigsuses ja efektiivsuses ei saa praegusel hetkel olla arvestatavat kindlust.
- 5.4.1. Seesuguse kindluse tekkimist ei soodusta ka see, et eraõiguslike õiguskaitsevahendite kasutamise võimalus ja toimivus taandub sisuliselt küsimusele, kas suitsetamine ületab korteriomandi tavakasutusest tekkiva mõju. „Tavakasutus“ on aga abstraktne määratlemata õigusmõiste, mistõttu ei ole võimalik konkreetsel juhul ühemõtteliselt kinnitada, et suitsetamine



kindlasti ületab korteriomandi tavakasutusest tekkiva mõju, mille suhtes talumiskohustus ei kohaldu. Ainuüksi juhul, kui korteri rõdul ja aknal suitsetamine toimub selliselt, et selle mõjud ületavad korteriomandi tavakasutuse mõjud, on teisel korteriomanikul või selle kasutajal võimalik kasutada mõjutuste tõrjumiseks erinevaid eraõiguslikke õiguskaitsvahendeid, sealhulgas nõuda kohtu kaudu selliste mõjutuste kõrvaldamist ja edasisest mõjutamisest hoidumist. Hetkel ei saa aga tõsikindlalt väita, et selline rõdul või akandel suitsetamine ja suitsetamisest tulenev kahjulik mõju kindlasti igal juhtumil väljub korteriomandi tavakasutuse piiridest. Olgugi et ka teiste riikide kohtupraktika pinnalt võib argumenteerimiseks leida põhjendusi ning selgitada, miks suitsetamine ei peaks tänases ühiskonnas korteriomandi tavakasutusest tekkiva mõju hulka kuuluma, siis täpsemalt peab suitsetamise ja korteri tavakasutuse piirid paika panema kohtupraktika, mida aga endiselt napib.

- 5.5. Selleks, et olemasolevad ja küllaltki abstraktsed normid leiaksid praktikas rohkem kasutamist ka suitsetamise mõjude tõrjumisel, on üheks võimaluseks teha ka riigi või kohalike omavalitsusüksuste poolt täiendavat teavitustööd, millega õigusteadlikkust tõsta, normide olemasolu ja sellest tulenevaid põhiegleid selgitada, et aidata kaasa nende tõhusamale rakendumisele. Ka antud analüüsi avalikustamine aitab teemat selgitada. Peamiselt korteriühistute juhatustele ja laiemalt korterelamute elanikele suunatava teavitustöö raames oleks võimalik selgitada, millised õigused ja kohustused seadusest seoses suitsetamisega tulenevad ning mil viisil õigusaktides sätestatud kohustused kortermaja elanikke puudutavad ja suitsetamise piiramiseks aluse annavad. Esmapilgul abstraktsena näivatest õigusnormidest tuleneb muuhulgas selgelt näiteks korteriomanike kohustus järgida hea usu põhimõtet ning arvestada üksteise õigustatud huvidega. Korteriomanike vaheliste õigustatud huvidega arvestamise kohustus puudutab ka põhimõtteliselt keeldu teisi oma suitsetamisega (oluliselt) häirida. Ka korteriühistud ise saaksid korraldada kehtivate õigusnormide sisu selgitamist (teavitustöö tegemist) ning harivaid arutelusid korterelamu akandel või rõdul suitsetamise teemal.
- 5.6. Tänapäeva õigusloomes eelistataksegi sageli pigem abstraktsemaid õigusnorme ning konkreetselt rõdul suitsetamist käsitleva paragrahvi puudumine ei tähenda ühelgi juhul, et seadus sellist inimtegevust ei reguleeri. Esmapilgul abstraktsena näivatest õigusnormidest tuleneb muuhulgas selgelt näiteks korteriomanike kohustus järgida hea usu põhimõtet ning arvestada üksteise õigustatud huvidega. Korteriomanike vaheliste õigustatud huvidega arvestamise kohustus puudutab ka põhimõtteliselt keeldu teisi oma suitsetamisega häirida. Teavitustöö peaks seega lähtuma seaduses sätestatud regulatsioonide selgitamisest. Parem õigusteadlikkus annab korterelamutes passiivse suitsetamise all kannatavatele elanikele usutavasti ka täiendavat julgust suitsetamise negatiivse mõju probleemi tõstatamiseks korteriühistus või otse suitsetava naabriga suheldes oma positsiooni kaitsmiseks ja õiguste selgitamiseks. Hoolimata sellest, et taolise teavitustöö konkreetseid tagajärgi on raske ette ennustada, võib siiski arvata, et abstraktsete õigusnormide ja neist tulenevate kohustuste sisust teadlikumaks saamisel ja küsimuste korteriühistus arutamisel arvestavad korterielanikud üksteisega rohkem. Probleemide jätkumisel võivad mõned korterielanikud proovida passiivsest suitsetamisest hoiduda ka sel moel, et esitavad oma suitsetava naabri vastu kohtusse asjakohase nõude kohtu kaudu. Arvestades tänast vähest ja välja kujunemata kohtupraktikat, oleks selliste vaidluste kohtusse jõudmine laiemas plaanis abiks, et kohtu seisukohtade ja õiguslike põhjenduste näol kortermajade rõdul suitsetamise temaatikasse täiendavat selgust tuua.
- 5.7. Üksteisega arvestavad korteriomanikud võiksid praktilisi probleeme vältida ka korteriühistu raames (korteriomanike kokkuleppes, põhikirjas või vormivaba kokkuleppena) suitsetamise korraldust kokku leppides, kusjuures see ei pruugi alati tähendada täielikku keeldu. Sõltumata konkreetsest õiguslikust lahendusest, võib kõnealuste teemade korteriühistu koosolekutel arutamine ja suitsetamisest häiritud elanike positsioonide selgitamine aidata kaasa suitsetamise negatiivsete mõjude leevenemisele. Arvestades näiteks Saksamaa ja Austria



kohtupraktika eeskju, oleks näiteks võimalik leppida kokku, et teatud rõdudel või akendel ei suitsetata üldse (nt ventilatsioonivahendite läheduses) või lepitakse kokku päeva piires ajaperioodid, mil hoidutakse rõdul või aknal suitsetamisest, mis võimaldab mittesuitsetajast kortermaja elanikul teatud perioodidel ilma suitsulõhna tundmata näiteks kasutada oma korteri rõdu (seoses näiteks väikelaste uneajaga), ventileerida tube vms. Selliseid lahendusi ei saa kuidagi pidada suitsetava kortermaja elaniku suhtes liigselt piiravaks, eriti olukorras, kus seadusest tulenevalt on korteriomanikud kohustatud omavahelistes suhetes järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve (KrtS § 12 lg 2). Kirjeldatud kokkulepe aitaks mõneti tasakaalustada ka poolte (mittesuitsetaja ja suitsetaja) pörkuvaid huve ning nende vastastikuste soovide tagamiseks leida kompromisse.

- 5.8. Arvestades eelkirjeldatud eraõiguslike õiguskaitsevahenditega seotud olulisi kitsaskohti, on siiski riigi tasandil asjakohane kaaluda ka täiendavate avalik-õiguslike reeglite kehtestamist eesmärgiga korterelamutes suitsetamise mõjusid senisest selgemalt ja tõhusamalt piirata ja edendada korterielanike tervise kaitset suitsetamise mõjude eest. Kuna tubakaseaduses juba sisalduvad keelud suitsetamiseks näiteks korterelamu koridoris, trepikojas ja korterelamu muus üldkasutatavas ruumis (TubS § 29 lg 1 p 19), siis normitehniliselt oleks otstarbekas kaaluda vastavalt tubakaseaduse täiendamist.
- 5.9. Üheks õigusloomeliseks alternatiiviks võiks olla avalik-õigusliku suitsetamiskeelu sätestamine konkreetsetes kortermajas (Läti, Leedu, Soome näitel), mis annaks võimaluse avaliku võimu organil teostada rikkumise üle järelevalvet ja määrata trahve. Seejuures saaks järelevalvet teostada üksnes mõni avaliku võimu organ (nt kohalik omavalitsusüksus, Terviseamet), mitte korteriühistu, kuna sanktsioonide määramise õigust ei saa üldjuhul anda eraõiguslikele isikutele. Sellise lahenduse positiivseks küljeks ongi suurem õiguslik selgus suitsetamise keelu olemasolu või selle puudumise osas, sest siis on kõigil majaanikel hästi selge, et keeld kehtib.
- 5.10. Avalik-õiguslike vahenditega küsimuse reguleerimisega tuleb muidugi arvestada teatava halduskoormuse lisandumisega nii algse suitsetamise keelu määramisel kui ka hilisemal järelevalve teostamisel. Sõltuvalt suitsetamiskeelu kehtestamise täpsemast lahendusest (otse seaduse alusel või konkreetset situatsiooni hinnates eraldi haldusaktiga) lisandub pädevale haldusorganile halduskoormust, mis seonduv suitsetamiskeelu kehtestamise taotluste lahendamise ja asjaolude väljaselgitamisega, asjaosaliste ärakuulamisega, samuti hilisemate kaebustele reageerimisega ja järelevalve teostamisega. Kui arvestada Saksamaa kohtupraktikat, kus rõhutatakse naabrite huvide kaalumise nõuet ja viidatud Soome regulatsiooni, mis eeldab suitsetamiskeelu kehtestamisel põhjalikku kaasamist ja menetlust, ei saa seonduvat halduskoormust alahinnata. Võivad tekkida ka kohtuvaidlused halduskoortus vastava suitsetamiskeelu kehtestanud haldusorgani ning suitsetamiskeeldu vaidlustavate isikute vahel.
- 5.11. Kuna asjaomastes teistes riikides (näiteks Leedus ja Lätis) on vastavate regulatsioonide rakenduspraktika, peamiselt regulatsioonide uudsuse tõttu, samuti pigem veel napp või puudub sellekohane ülevaade siis ei ole selge ka selliste keeldude ja nendega seotud regulatsioonide tegelik toimivus ja rakendamine. Arvestades, et konkreetsetel juhtudel võib olla olukordi, kus rõdul ja aknal suitsetamine ei pruugi kedagi häirida (nt katusekorterite rõdu või aken), ei saa välistada ka õiguslikke probleeme, mis tekivad avalik-õigusliku regulatsiooni (absoluutse suitsetamise keelu) väiksema paindlikkuse tõttu.
- 5.12. Juhul, kui siiski leidub poliitiline konsensus mittesuitsetajate huvide täiendavaks kaitseks taoliste avalik-õiguslike vahenditega, siis iseenesest teiste riikide praktikast on eeskujusid sellise regulatsiooni kehtestamiseks võimalik kasutada.
- 5.13. Teise avalik-õigusliku lahendusena on võimalik kaaluda täielikust keelust leebemaid variante. Vaatamata teavitustööle võib üheks praktiliste probleemide lahendamise kitsaskohaks olla asjaolu, et korteriomanike läbirääkimistel ei ole suitsetamist vastutaval poolel võimalik viidata



mõnele hästi selgele õigusnormile, mis kõnealuse küsimusega tegeleks. Selle kitsaskoha ületamiseks ja vähem ambitsioonikama alternatiivina võib olla otstarbekas kaaluda lahendust, kus seaduses ei sätestata absoluutset suitsetamise keeldu korterite rõdudel või akendel ega ka selle korterelamute kaupa määramise regulatsiooni, vaid seadust täiendatakse täpsema suitsetamise kahjulike mõjutuste põhjustamise, eeskätt tubakasuitsu naaberkorterisse leviku vältimis- ja hoidumiskohustusega, säilitades siiski teatava paindlikkuse.

- 5.14. Konkreetse seadusmuudatuse väljatöötamisel saab erinevaid sõnastuse variante täiendavalt kaaluda, kuid esmaselt võib märkida, et kui kohustuse sisuks on kohustus teisi korterelamu elanikke suitsuhaisuga mitte häirida, siis häirimine on teatud määral subjektiivne kategooria. Kahtlemata on seesugune häirivuse aspekt võrdlemisi personaalne, st inimeste häirituse tase on erinev ning nii võib tekkida olukord, kus üht naabrit korteris või korteri rõdul suitsetamine häirib, teine naaber ei pane suitsulõhna õieti tähelegi ehk teda suitsulõhn ei häiri. Sellises olukorras on võimalik aluseks võtta analoogiline regulatsioon korrakaitse seaduses, mille § 57 järgi lähtutakse ülemäärase müra, valgusefektide tekitamise ning saastamise häirivuse hindamisel keskmisest objektiivsest isikust ja eesmärgist, milleks nii avalikku kohta, kui ka mitte avalikku kohta tavapäraselt kasutatakse ning selle piirkonna tavadest. Muidugi ei lahenda ka sellise keskmise objektiivse isiku mõõdupuu kasutamine kõiki tõenduslikke probleeme, sest „keskmise objektiivse isiku“ jaoks häiriva suitsuhaisu väljaselgitamine võib ka olla vaieldav.
- 5.15. Kohustuse sisuks võiks olla ka kohustus tagada, et suitsetamisel korteris ja selle juurde kuuluvatel pindadel (sh rõdud, lodžad, terrassid vms) ei leviks tubakasuits üldse teistesse korteritesse, kasutades selleks siis piisavat hajutamist või muid vahendeid. Seesugune seaduse täiendus lubab põhimõtteliselt isikul enda korteris või korteri rõdul suitsetada senikaua kuni suitsetamisest lähtuv suitsulõhn teiste majaanikeni ei levi. Suitsuhaisu levikut on võimalik tõendada näiteks tunnistajaid või spetsialiste kasutades. Sellist lähenemist võiks õigustada sellega, et inimese tervist võib negatiivselt mõjutada ka inimeseni jõudev suits, mis teda või keskmist objektiivset isikut ei häiri. Ühtlasi on levikut (suitsuhais on või seda ei ole) võimalik tõendada lihtsamini kui häirivust.
- 5.16. Niisiis oleks otstarbekas täiendada tubakaseadust selliselt, et konkreetselt sätestatakse seaduses, et suitsetamisel korteris ja selle juurde kuuluvatel pindadel (sh rõdud, lodžad, terrassid vms) tuleb hoiduda teiste isikute häirimisest ja rakendada meetmeid tubakasuitsu leviku piiramiseks ja hajutamiseks viisil, et tubakasuitsu lõhn ei leviks teistesse korteritesse. Selline lahendus ei tooks kaasa absoluutset suitsetamise keeldu kõnealustes kohtades, kui see kedagi ei häiri. Samas tagaks see mittesuitsetajate huvide parema ja tõhusama kaitse, kasutades tõhusamaid avalik-õiguslikke vahendeid ja kaebuste alusel saaks rakendada avaliku võimu järelevalvepädevust ning viimase abinõuna ka vääртеokaristusi.