

EKHÜ Lepitusorgan

LEPITUSMENETLEMISE KORD

1. EKHÜ lepitusorgani õiguslik seisund

1.1. Eesti Kinnisvarahindajate Ühingu (edaspidi EKHÜ) lepitusorgan (edaspidi Lepitusorgan) on EKHÜ juures tegutsev vaidluste kohtuvälise lahendamise organ EKHÜ tegevjuhi isikus, mis lähtub oma tegevuses käesolevast menetluskorrast ja lepitusseadusest (edaspidi LepS). Lepitusorgani kaudu tegelevad lepitamisega sõltumatud lepitajad.

1.2. Lepitusorgani ülesanne on hindamisaruannete tellijate; hindamisaruannete tarbijate või isikute, kellel on puutumus hindamisaruandega ja kutseliste hindajate vaheliste ning samuti kutseliste hindajate omavaheliste tülide kohtuvälise lahendamise edendamine.

1.3. Lepitusorgan ei ole lepitusorgan Lepitusseaduse (edaspidi LepS) tähenduses.

2. Lepitusmenetluse kokkulepe

2.1. Lepitusmenetlus lepitusorgani kaudu tegutseva lepitaja vahendusel viiakse läbi, kui vaidlusküsimuse osapooled on jõudnud kokkuleppele vaidlusküsimuse lahendamiseks lepitusorgani kaudu tegutseva lepitaja juures.

2.2. Kokkulepe lepitusmenetluse läbiviimiseks lepitusorganis loetakse sõlmituks, juhul kui:

2.2.1. pooled on jõudnud konsensusele EKHÜ kaudu tegutseva lepitaja kasutamises ning lepitaja alustab lepitustoimingutega (LepS § 11 lg 1);

2.2.2. isikud on lepitaja juurde suunanud kohus (LepS § 11 lg 2) või EKHÜ Aukohus.

2.3. Lepitusmenetluse läbiviimiseks lepitusorgani kaudu tegutseva lepitaja vahendusel nõusoleku andnud hindaja on kohustatud täitma menetluskorda, osalema lepitusmenetluses ja tagama enda ja/või oma esindaja osalemise lepituskohtumisel või lepituslääbirääkimistel.

3. Lepitusmenetluse lubatavus

3.1. Klient võib pöörduda hindajaga tekkinud vaidlusküsimuse lahendamiseks lepitusorgani poole. Klient on isik, kes on hindamisteenuse tellija; isik, kellele on hindamisteenus suunatud või isik, kellel on muu puutumus hindamisteenusega.

3.2. Lepitusorgani poole võib pöörduda ka hindaja teise hindajaga tekkinud vaidlusküsimuse lahendamiseks.

3.3. Lepitusorgan võtab lepitusasja menetlusse kui:

3.3.1. vaidluse teiseks osapooleks on kutseline hindaja;

3.3.2. tegemist on nõudega, mis tuleneb poolte vahelisest lepingust;

3.3.3. tegemist on vaidlusega hindamistulemus üle;

3.3.4. tegemist on vaidlusega hindamisaruande vastavuse osas Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele.

3.4. Lepitusorgani kaudu käsitletakse avaldust alles siis, kui avalduse esitaja on oma nõude eelnevalt hindajale esitanud ja andnud hindajale mõistlikult aega nõudele vastata.

3.5. Lepitusmenetlust ei toimu lepitusorgani kaudu:

3.5.1. avalduse korral, mille esemeks on asjaolu, et klient ei ole rahul talle pakutava teenuse hinnaga;

3.5.2. juhul, kui samaaegselt on toimumas vaidlus sama vaidluse üle kohtus, vahekohtus või mõnes vaidluste kohtuvälise lahendamise organis või avaldaja annab lepitusmenetluse ajal asja nendele organitele menetleda, välja arvatud juhul, kui taotluse esitajaks on kohus;

3.5.3. juhul, kui vaidlus sama vaidluse üle on kohtus, vahekohtus või mõnes muus organis lõplikult käsitletud; samuti siis, kui tüli lahendati kohtuvälise kokkuleppega või kui kaebuse eseme suhtes lükati menetluskuludest vabastamise avaldus tagasi, kuna oma õiguse kavatses teostamine ei oleks tõenäoliselt tulemuslik olnud;

3.5.4. juhul, kui sama vaidlust on eelnevalt menetletud EKHÜ Aukohtu poolt;

3.5.5. juhul, kui vaidluse lahendamine lepitusorgani kaudu ei ole ilmselt tulemuslik;

- 3.5.6. juhul, kui nõue ei ole tõenditega põhjendatud;
- 3.5.7. juhul, kui nõue esitatakse enam kui 3 aastat peale nõude sissenõutavaks muutumisest ja vastaspool tugineb aegumisele;
- 3.5.8. juhul, kui juhtum ei sobi olemuslikult lepitusmenetluseks;
- 3.5.9. juhul, kui lepitusmenetluse tasu on tähtajaks tasumata.

4. Lepitusavalduse esitamine

- 4.1. Avaldaja võib lepitusorgani poole pöörduda suulises, kirjalikus või mõnes muus kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Vajadusel aitab lepitusorgani töötaja avaldajal eesmärgipärase avalduse koostada ja selgitab, millised dokumendid tuleks oma väidete tõendamiseks lisada. Lepitusorgan võib pöörduda asjaolude selgitamiseks ka vastaspoole poole.
- 4.2. Lepitusorgan kontrollib, kas vaidlusküsimuse lahendamine lepitusorgani kaudu tegutseva lepitaja vahendusel on punkti 3 järgi lubatav. Kui avalduse menetlemine ei ole lepitusorganis lubatav, keeldub lepitusorgan avalduse menetlusse võtmisest. Avalduse menetlusse võtmisest keeldumisest ja selle põhjusest teavitatakse viivitamata avaldajat.
- 4.3. Kui avalduse menetlemine on lubatav, kinnitab lepitusorgan avalduse laekumise ja teavitab lepitusavalduse esitajat üldiselt edasisest menetluskäigust.
- 4.4. Lepitusmenetluse alustamiseks peab avaldaja esitama avalduse lepitusorgani poolt kehtestatud vormil ning lisama nõutavad dokumendid. Avaldus peab sisaldama:
 - 4.4.1. avaldaja nime ja kontaktandmeid;
 - 4.4.2. teise poole nime ja elu-, asu- või tegevuskohta;
 - 4.4.3. vaidluse aluseks olevaid asjaolusid;
 - 4.4.4. avaldaja poolt taotletu ning asjaolud, millega ta oma taotlust põhjendab;
 - 4.4.5. tõend selle kohta, et avaldaja on oma nõude eelnevalt hindajale esitanud ja andnud hindajale mõistlikult aega nõudele lõplikult vastata;
 - 4.4.6. lepitaja nimi, kelle avaldaja valis vaidlusküsimust lahendama;
 - 4.4.7. kinnitus, et vaidlus ei ole antud samaaegselt lahendamiseks Eesti Vabariigi kohtule, vahekohtule või mõnele vaidluste kohtuvälise lahendamise organile;
 - 4.4.8. kinnitus, et avaldaja on teadlik et kui vaidlus antakse arutelu käigus lahendamiseks Eesti Vabariigi kohtule, vahekohtule või mõnele vaidluste kohtuvälise lahendamise organile, on EKHÜ-l õigus avalduse menetlemine lõpetada.
- 4.5. Lisaks tuleb avaldusele lisada dokumentaalsed tõendid, millega avaldaja avaldust põhistab, sealhulgas teise poolega peetud seniste läbirääkimiste käiku kajastavad dokumendid ning hindamistulemuse vaidlustamise korral pädeva kutselise hindaja poolt esitatud hindamisaruanne, mis vastab standardile EVS 875. Kui avaldajal on esindaja, lisatakse avaldusele esindaja volikiri ja esindaja kontaktandmed.
- 4.6. Kui avaldus ei sisalda kõiki vajaminevaid andmeid, annab lepitusorgan tähtaja nende esitamiseks. Kui avaldaja neid määratud tähtaja jooksul ei esita, võib lepitusorgan keelduda asja menetlemast, teavitades sellest avaldajat.

5. Vaidlust lahendava lepitaja valimine

- 5.1. Lepitusorgani poole pöördunud isik valib lepitusorgani kaudu tegutsevate lepitajate nimekirjast välja lepitaja, kes hakkab poolte vahelist vaidlusküsimust lahendama. Vajadusel aitab lepitusorgani töötaja valida avaldajal lepitajat lähtuvalt lepitusasja spetsiifikast ja osutab asjaoludele, mis välistavad lepitaja õiguse lepitusmenetlust läbi viia.
- 5.2. Lepitusasja lahendama valitud lepitaja peab olema sõltumatu ning lepitusosaliste suhtes erapooletu. Lepitaja ei või lepitusmenetlust läbi viia:
 - 5.2.1. kui lepitaja pädevus ei vasta lepitusasjale;
 - 5.2.2. lepitusasjas, milles ta on ise menetlusosaline, menetlusosalise töötaja või juhtimisorgani liige või isik, kelle vastu võib esitada menetlusest tulenevalt nõude;

5.2.3. lepitusasjas, mille ühe poole juures on lepitaja vähem kui kolm aastat tagasi töötanud (sh tegutsenud juhtorgani liikmena);

5.2.4. oma abikaasa või elukaaslase asjas, samuti abikaasa või elukaaslase õe, venna või otseliinis sugulase asjas, isegi kui abielu või püsiv kooselu on lõppenud;

5.2.5. isiku, kes on tema otseliinis sugulane või muu lähedane;

5.2.6. asjas, milles ta on või on olnud menetlusosalise esindaja või nõustaja või milles ta osales või milles tal oli õigus osaleda menetlusosalise seadusliku esindajana;

5.2.7. asjas, milles ta on üle kuulatud tunnistajana või arvamuse andnud eksperdina;

5.2.8. asjas, milles ta on osalenud lepituseeelses või kohtueelses menetluses, eelnevas kohtuastmes või vahekohtumenetluses lahendi tegemisel;

5.2.9. kui esineb muu asjaolu, mis annab alust kahelda lepitaja erapooletuses.

5.3. Lepitusorgan kontrollib lepitusmenetluse algatamise avalduse saamisel, kas avaldaja poolt lepitusasja lahendamata valitud lepitaja suhtes ei esine punktis 5.2 kirjeldatud asjaolusid, mis välistavad tema õiguse selles asjas lepitusmenetlust läbi viia. Lepitusosaline võib lepituse kestel punktis 5.2 ettenähtud juhul nõuda lepitaja taandamist. Lepitaja taandamise avaldus esitatakse lepitusorganile. Taandamise alust tuleb avalduses põhjendada.

5.4. Kui esinevad punktis 5.2 toodud asjaolud taandatakse lepitaja lepitusasja menetlemiselt ja palutakse lepitusorgani poole pöördunud isikul või hindajal nimetada uus lepitaja.

6. Esindamine

Lepitusosalised võivad kasutada lepitusmenetluses esindajat, kuid esindaja kulud jäävad nende enda kanda.

7. Lubatavuse kontroll

7.1. Lepitaja jälgib menetluse igas etapis, kas vaidlusküsimuse lahendamine lepitusorgani kaudu on käesoleva menetluskorra punkti 3 kohaselt lubatav.

7.2. Kahtluse korral annab lepitaja pooltele võimaluse seisukohavõtuks, enne kui ta lubatavuse üle otsustab. Lepitaja põhjendab oma otsust.

7.3. Avalduse menetlusse võtmisest keeldumisest ja selle põhjusest teavitatakse viivitamata avaldajat.

8. Avalduse vastaspoole osalus

8.1. Kui avalduse ese on selgitatud ja selle lahendamine lepitusorgani kaudu on lubatav, palub lepitaja läbi lepitusorgani vastaspoolelt seisukohavõttu ja kehtestab talle selleks 14 päevase vastamistähtaaja. Tähtaega võib pikendada, kui see tundub asjakohane. Avalduse esitajat tuleb sellest teavitada.

8.2. Lepitusmenetlust alustades on lepitaja kohustatud selgitama lepitusosalistele lepitusmenetluse olemust ja õiguslikke tagajärgi ning lepitaja tasustamisega seonduvat.

8.3. Vastuses annab vastustaja seisukoha avalduses sisalduvate väidete ja võimaliku lepitusettepaneku kohta. Vastustes võib vastustaja teha ettepaneku vaidluse lahendamiseks kokkuleppe sõlmimise teel. Vastus edastatakse lepitajale ja EKHÜ-le. Lepitusorgan saadab vastaspoole seisukohavõtu avalduse esitajale.

8.4. Kui vastustaja nõustub avaldaja lepitusettepanekuga või avaldaja nõustub vastustaja lepitusettepanekuga vormistab lepitaja kirjaliku kokkuleppe, mille lepitusosalised ja lepitaja allkirjastavad. Kokkuleppel annavad pooled nõusoleku kokkuleppe täidetavaks tunnistamise kohta. Kokkuleppe vormistatakse kirjalikult ning allkirjastatakse lepitaja ja kõigi osapoolte poolt. Iga osapool saab kokkuleppes ühe eksemplari ja üks eksemplar säilitatakse lepitusorgani poolt.

9. Vara ülevaatus, erialaasjatundjad ja tunnistajad

9.1. Poole soovil ning tingimusel, et lepitaja peab seda otstarbekaks, võidakse teostada lepitaja poolt ning poolte või nende esindajate juuresolekul vaidlusaluse hinnatud vara täiendav ülevaatus ja/või tellida erialaasjatundjalt vaidluse asjaolude selgitamiseks ekspertiis. Lepitaja võib selle kohta ära kuulata teise poole arvamuse.

9.2. Punktis 9.1 sätestatud korras võidakse kutsuda lepituskohtumisele ja ära kuulata tunnistajad ning erialaasjatundjad.

9.3. Vara täiendava ülevaatus, tunnistaja- ja ekspertiisikulud tasuvad pooled ette. Kui kokku ei lepita teisiti, tasub kulud pool, kelle taotlusel vara täiendav ülevaatus teostati ja tunnistaja või erialaasjatundja menetlusse kaasati.

10. Kolmas isik

Poole soovil ja tingimusel, et lepitaja sellega nõustub või lepitaja ettepanekul võidakse lepitusmenetlusse kaasata isik, kellel on õiguslik huvi selle suhtes, kuidas vaidlus lepitusmenetluses lahendatakse.

11. Lepituskohtumine

11.1. Kui pooled ei ole kokkulepet saavutanud korraldab lepitaja esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem, kui ühe kuu jooksul avalduse esitamisest poolte lepitamiseks lepituskohtumise, kus osalevad avaldaja ja vastustaja. Avaldaja põhjendatud taotlusel või muul olulisel põhjusel võib eelmainitud tähtaeg olla pikem. Poole esindaja võib koosolekul osaleda üksnes siis, kui tal on volitus lepituskokkuleppe sõlmimiseks.

11.2. Lepitaja tagab vaidlusküsimuse kiire käsitlemise, järgides kindlaks määratud käsitlemise tähtaegasid ja kontrollib nendest kinnipidamist.

11.3. Lepituskohtumine toimub üldjuhul EKHÜ ruumes kui lepitaja ja pooled ei ole kokku leppinud teisiti. Lepituskohtumine on kinnine.

11.4. Kohtumist juhatab lepitaja, kes kuulab ära poolte väited ning tutvub esitatud dokumentide ja muude tõenditega.

11.5. Lepitaja võib kõrvale kalduda käesolevas jaotises sätestatud lepituskohtumise korraldamisest, kui see lepitamise asjaolusid arvestades on mõistlik, näiteks võib lepitaja viia lepitust läbi sidevahendite vahendusel. Lepitaja võib suhelda lepitusmenetluse käigus kõigi lepitusosalistega (sh kolmas isik) koos või igäühega eraldi. Samuti võib ta suhelda eraldi tunnistajate ja erialaasjatundjatega ning loobuda nende kutsumisest lepituskohtumisele.

12. Sobimatud kaebused

12.1. Lepitaja võib vaidlusküsimuse lahendamise lepitusorganismistahes etapis katkestada, kui see tundub talle lepitusmenetluse teel lahendamiseks ebasobivana, näiteks juhul, kui dokumentaalsete tõendite kogumise maht oleks nii erakordselt suur või pooltel puudub võimalus vajalike tõendite hankimiseks.

12.2. Lepitaja võib avaldusega tegelemisest menetluse mis tahes etapis keelduda, kui vaidlusküsimused puudutavad erilisi õigusvaldkondi või välisriikide õigust ja standardeid.

13. Hindamiskriteeriumid

13.1. Lepitusettepanek tehakse lepitaja poolt õigusaktide, standardi EVS 875 ja EKHÜ Heade Tavade Koodeksi alusel. Lepitusettepanek peab üldjuhul tuginema õigusaktidel, standardil EVS 875 ja EKHÜ Heade Tavade Koodeksil, välja arvatud juhul, kui vaidlusküsimuse asjaolusid ja mõistlikkuse põhimõtet arvestades on kokkuleppe saavutamise huvides mõistlik pooltel teha järeleandmisi.

13.2. Lepitaja peab välja selgitama vaidluse eseme, hindama vaidluse osapoolte poolt esitatud väidete asjakohasust ning hindama esitatud tõendeid. Lepitaja jätkab nende asjaolude

selgitamist lepitusmenetluse igas etapis, kui see on vaidlusküsimuse lahendamiseks ja osapooli rahuldava lepitusettepaneku tegemiseks otstarbekas. Lepitajal ei lasu tõendite kogumise kohustust, kuid ta võib objektiga tutvuda ja/või teha osapooltele ettepanekuid tõendite esitamiseks.

14. Lepitusmenetluse lõpetamine

14.1. Kui lepitusavalduse käsitlemine lepitusorgani kaudu ei ole lubatav, lükkab lepitaja selle kui lubamatu kaebuse tagasi.

14.2. Lepitaja lükkab lepitusavalduse sobimatuna tagasi, kui selle lahendamine ei ole punktide 3 ja 12 kohaselt lepitamiseks sobiv.

14.3. Lepitaja teeb tagasilükkamised ja lepitusettepanekud vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, lisades põhjendused. Need edastatakse viivitamatult vaidluse osapooltele.

14.4. Lepitusmenetlus loetakse lõppenuks kui:

14.4.1. lepitusosalised jõuavad lepitusmenetluse käigus kokkuleppele;

14.4.2. lepitusosaline avaldab tahet lepitusmenetlus lõpetada või võtab avalduse tagasi;

14.4.3. lepitaja katkestab lepitusmenetluse mõjuvatel põhjustel, eelkõige juhul, kui kokkuleppe saavutamine lepitusosaliste vahel on vähetõenäoline või kui kõiki asjaolusid arvesse võttes ja lepitusosaliste huve kaaludes ei või oodata, et lepitaja jätkaks lepitusmenetlust, või kui juhtum ei sobi olemuslikult lepitusmenetluseks.

14.5. Kui lepitusmenetlus on katkestatud või kui lepitaja on sedastanud, et kokkuleppele ei ole jõutud, on avaldajal õigus pöörduda oma õiguste kaitseks kohtusse.

14.6. Lepitusosalise soovil väljastab lepitaja dokumendi, mis kinnitab lepitusmenetluse edutust.

14.7. Lepitaja teavitab pooli ja EKHÜ-d lepitusmenetluse lõppemisest.

15. Lepitaja lepitusettepanek

15.1. Kui pooled ei suuda jõuda lepituskohtumisel kokkuleppele, võib lepitaja esitada pooltele lepitusettepaneku, kui see on tema hinnangul konkreetse vaidluse asjaolusid arvestades mõistlik. Lepitaja selgitab pooltele lepitusettepaneku sisu. Lepitusettepanek esitatakse hiljemalt viie päeva jooksul alates lepituskoosolekust.

15.2. Lepitusettepanek ei ole kummagi poole jaoks siduv.

15.3. Lepitaja määrab tähtaja, mis on tavaliselt kuni 14 päeva. Tähtaja jooksul peavad lepituspooled esitama ettepaneku kohta oma seisukoha, mis väljendab nõustumist või mittenõustumist. Seisukoha esitamata jätmist käsitatakse ettepanekuga mittenõustumisena.

15.4. Kui pooled ei ole lepitaja poolt määratud tähtaja jooksul väljendanud oma nõustumist lepitusettepanekuga, sedastab lepitaja, et kokkulepet ei saavutatud, ning teeb selle asjaolu pooltele teatavaks.

16. Kokkuleppe vormistamine

16.1. Kokkuleppe saavutamise korral formuleerib lepitaja kuni 5 päeva jooksul lepitusosaliste kirjaliku kokkuleppe, mille lepitusosalised ja lepitaja allkirjastavad. Iga osapool saab kokkuleppest ühe eksemplari ja üks eksemplar säilitatakse lepitusorgani poolt.

16.2. Kui pooled nõustuvad lepitusettepanekuga, kinnitab lepitaja kokkuleppe ja teeb selle pooltele kirjalikult teatavaks, edastades neile kokkuleppe ära kirjad. Kui lepitusmenetlus on algatatud LepS § 11 lg 2 alusel edastab lepitaja kokkuleppe ära kirja kohtule.

16.3. Kokkuleppel annavad pooled nõusoleku kokkuleppe täidetavaks tunnistamise kohta.

17. Kokkuleppe täitmine

17.1. Kokkulepe tuleb täita kokkuleppes sätestatud viisil ja tähtajaks.

17.2. Juhul, kui kokkulepet vabatahtlikult ei täideta, on võimalik kokkulepe täidetavaks tunnistada läbi kohtu.

18. Aegumise peatumine

Kaebuse esitaja vaidlusaluste nõuete aegumine on kogu menetluse jooksul vastaspoole suhtes peatunud.

19. Lepitusmenetluse kulud

19.1. Menetlus lepitusorganis on tasuline.

19.2. Menetluses osalejad kannavad oma kulud ise, välja arvatud juhul, kui nad lepivad kokku teisiti.

19.3. Lepitusteenuse eest tasumine toimub lepitusorgani Lepitusmenetluse kulude eeskirjas määratud korras.

20. Vaikimiskohustus

20.1. Lepitajal ja lepitusorgani töötajatel on vaikimiskohustus kõigi vaidluspooli puudutavate asjaolude suhtes, mida nad on vaidluse menetlemise käigus teada saanud.

20.2. Lepitaja võib talle lepitusosalise poolt lepitusmenetluse aluseks olevate asjaolude kohta antud teavet edastada teistele lepitusosalistele ja Lepitusorganile.