

KORTERIOMANDI- JA KORTERIÜHISTUSEADUSE EELNÕU SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõuga toimub korteriomandiõiguse kodifitseerimine, mille raames kaks praegu kehtivat seadust – korteriomandiseadus ja korteriühistuseadus – asendatakse ühe seadusega, milles on reguleeritud kõik korteriomandiga seotud õigussuhted. Eelnõu kohaselt hakkab kõigi korteriomandite majandamine toimuma iseseisva juriidilise isiku – korteriühistu – vormis, mis seaduse jõustumisel tekib koos korteriomandite loomisega. Olemasolevatele korteriomanditele, mille majandamine toimub uue seaduse jõustumiseni korteriomanike ühisuse vormis, loob riik ise korteriühistu.

Kavandatava reformi tulemusena kaovad need segadused, mis praegu on tekkinud seoses korteriomanike ühisuse ja selle valitsejaga. Kolmandate isikutega, näiteks maja remonti ehitusettevõtjaga lepingu sõlmimisel tekitab praegune korteriomanike ühisus segadust, sest pole selge, kes ikkagi on lepingu pool, kas valitseja või korteriomanikud, ja kuidas teha kindlaks, kas ennast valitsejana esitlev isik üldse on seda. Eelnõuga välja pakutav automaatselt moodustuv korteriühistu on oluliselt arusaadavam lepingupartner.

Võrreldes kehtiva õigusega muutub korteriühistu tegevus korteriomaniku jaoks läbipaistvamaks. Igal korteriomanikul tekib juurdepääs korteriühistu pangaandmetele. Sellega väheneb oht, et korteriühistu juhatus kuritarvitab korteriomanike usaldust, sest iga muudatus korteriühistu kontol on korteriomanikele nähtav.

Mõnevõrra muutuvad korteriomaniku kui ehitise kaasomaniku vastutuse põhimõtted. Eelnõu kohaselt tuleb ehitisest lähtuva ohu realiseerumisel (näiteks allakukkunud jääpurikas) esitada kahju hüvitamise nõue korteriühistu vastu.

Majandamiskulude võlgnevuse puhul muutub olukord kõigi osapoolte (korteriomaniku, -ühistu ja hüpoteegipidaja) jaoks selgemaks. Korteriühistu nõue korteriomaniku vastu tagatakse seadusjärgse pandiõigusega, mis võimaldab korteriühistel panna oma nõue edukalt maksma ka juhul, kui korteriomandile on seatud hüpoteek, mis ületab selle väärtust. Samas on korteriühistu pandiõiguse suurus selgelt piiratud, erinevalt praegu ostjale üle minevast eelmise omaniku võlast.

Varasemast selgem saab olema regulatsioon korteriühistu maksejõuetuse kohta. Nagu iga juriidilise isiku puhul, tuleb kohtule esitada pankrotiavaldus, kui korteriühistu on muutunud püsivalt maksejõuetuks. Pankroti tulemusena korteriühistut siiski ei likvideerita, vaid sisuliselt saneeritakse. See tähendab, et kohus kehtestab korteriühistule ise sellise majanduskava, mis tagab korteriühistu jätkusuutliku tegevuse. Sellega on kaitstud ka võlausaldajate, sh võimaliku purikaohvri õigused.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu väljatöötamist juhtis Justiitsministeeriumi õiguspoliitika osakonna eraõiguse talituse nõunik Vaike Murumets (vaike.murumets@just.ee), töös osalesid ka justiitshalduspoliitika osakonna nõunikud Piret Saartee (piret.saartee@just.ee) ja Berit Loog (berit.loog@just.ee). Eelnõu koostamisse on andnud panuse ka Justiitsministeeriumi õiguspoliitika osakonna eraõiguse talituse juhataja Indrek Niklus, eraõiguse talituse endine juhataja Kaupo Paal ja Justiitsministeeriumi endine asekancler Urmas Volens.

Eelnõu on keeleliselt toimetanud õiguspoliitika osakonna õigusloome korralduse talituse toimetaja Taima Kiisverk (taima.kiisverk@just.ee).

1.3. Märkused

Eelnõu seadusena vastuvõtmiseks on vajalik Riigikogu koosseisu hääلteenamus, kuna eelnõuga muudetakse ka kohtumenetlust reguleerivaid sätteid.

Seletuskirjas viidatud õigusaktid ja nende muudetavad redaktsioonid¹

AOYL I	<i>asunto-osakeyhtiölaki</i> 17.5.1991/809 Soome korteri-aktsiaseltsiseadus, kehtis alates 01.01.1992 kuni 30.06.2010
AOYL II	<i>asunto-osakeyhtiölaki</i> 22.12.2009/1599 Soome korteri-aktsiaseltsiseadus, kehtib alates 01.07.2010
AÕS	asjaõigusseadus (RT I, 23.04.2012, 2), kehtib alates 01.12.1993
AÕSRS	asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I, 15.03.2013, 34), kehtib alates 01.12.1993
AudS	audiitortegevuse seadus (RT I, 18.12.2012, 10), kehtib alates 08.03.2010
AÜS	ametiühingute seadus (RT I 2000, 57, 372; 2009, 54, 363), kehtib alates 23.07.2000
EES	eluruumide erastamise seadus (RT I 1993, 23, 411; 2009, 57, 381), kehtib alates 29.05.1993
EhS	ehitusseadus (RT I, 25.05.2012, 23), kehtib alates 01.01.2003
EK	Eesti NSV elamukoodeks (ENSV ÜVT 1983, 12, 660 lisa; RT 1992, 17, 254), kehtis alates 01.10.1983 kuni 30.06.1992

¹ Eelnõuga muudetavad seadused on esitatud paksus kirjas.

EKTKS	endiste korteriühingute liikmete korterite tagastamise ja kompenseerimise seadus (RT I 1993, 35, 546; 1997, 13, 210), kehtib alates 21.06.1993
ELTS	elektrituruseadus (RT I, 28.06.2012, 25), kehtib alates 01.07.2003
ES	elamuseadus (RT 1992, 17, 254; RT III 2004, 35, 362), kehtib alates 01.07.1992
HMS	haldusmenetluse seadus (RT I, 23.02.2011, 8), kehtib alates 01.01.2002
HÕNTE	hea õigusloome ja normitehnika eeskiri (RT I, 29.12.2011, 228), kehtib alates 01.01.2012
HÜS	hooneühistuseadus (RT I, 18.12.2012, 12), kehtib alates 01.01.2005
KAS	krediidiasutuste seadus (RT I, 30.11.2012, 5), kehtib alates 01.07.1999
KiKoS	kirikute ja koguduste seadus (RT I, 18.12.2012, 16), kehtib alates 01.07.2002
KKütS	kaugkütteseadus (RT I, 25.03.2011, 6), kehtib alates 01.07.2003
KMS	käibemaksuseadus (RT I, 25.10.2012, 17), kehtib alates 01.05.2004
KOS I	korteriomandiseadus (RT I 1994, 28, 426; 2000, 92, 601), kehtis alates 24.04.1994 kuni 30.06.2001
KOS II	korteriomandiseadus (RT I, 25.05.2012, 18), kehtib alates 01.07.2001
KRS	kinnistusraamatuseadus (RT I, 18.12.2012, 13), kehtib alates 01.12.1993
KÜS	korteriühistuseadus (RT I, 25.05.2012, 17), kehtib alates 03.08.1995
MaaKatS	maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324; RT I 2010, 38, 231), kehtib alates 08.11.1994
MTÜS	mittetulundusühingute seadus (RT I, 18.12.2012, 30), kehtib alates 01.10.1996
PankrS	pankrotiseadus (RT I, 21.12.2012, 14), kehtib alates 01.01.2004
PlanS	planeerimisseadus (RT I, 14.02.2013, 3), kehtib alates 01.01.2003
RaKS	ravikindlustuse seadus (RT I, 31.12.2012, 11), kehtib alates 01.10.2002
RAS	ruumiandmete seadus (RT I, 28.02.2011, 2), kehtib alates 10.03.2011

RLS	riigilõivuseadus (RT I, 19.12.2012, 11), kehtib alates 01.01.2011
RMES	Eesti Vabariigi riiklike ja munitsipaalaluruumide erastamise seadus (RT 1992, 17, 247; RT I 1993, 23, 411), kehtis alates 01.07.1992 kuni 28.05.1993
RPS	raamatupidamise seadus (RT I, 25.05.2012, 16), kehtib alates 01.01.2003
RVS	riigivaraseadus (RT I, 15.03.2013, 36), kehtib alates 01.01.2010
TMS	täitemenetluse seadustik (RT I, 31.12.2012, 15), kehtib alates 01.01.2006
TsMS	tsiviilkohtumenetluse seadustik (RT I, 21.12.2012, 18), kehtib alates 01.01.2006
TsÜS	tsiviilseadustiku üldosa seadus (RT I, 06.12.2010, 12), kehtib alates 01.07.2002
TubS	tubakaseadus (RT I, 30.12.2011, 38), kehtib alates 05.06.2005
TÜS	tulundusühistuseadus (RT I, 18.12.2012, 33), kehtib alates 01.02.2002
WEG	<i>Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht</i> Saksamaa LV korteriomandiseadus, kehtib alates 15.03.1951
VÕS	võlaõigusseadus (RT I, 03.12.2012, 2), kehtib alates 01.07.2002
ÄS	äriseadustik (RT I, 18.12.2012, 9), kehtib alates 01.09.1995
ÜS	Eesti Vabariigi ühistuseadus (RT 1992, 36, 477; RT I 2002, 3, 6), kehtis alates 08.10.1992 kuni 31.05.2002
ÜVVKS	ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (RT I, 26.03.2011, 3), kehtib alates 22.03.1999

Seletuskirjas kasutatud muud lühendid

Eesti NSV, ENSV	-	Eesti Nõukogude Sotsialistlik Vabariik
ENSV ÜVT	-	Eesti NSV Ülemnõukogu ja Valitsuse Teataja
jmt	-	ja muu taoline
lg	-	lõige
lk	-	lehekülg
nn	-	niinimetatud
n-õ	-	nii-õeldud
p	-	punkt

PMKm	-	Pärnu Maakohtu määrus
RKHKm	-	Riigikohtu halduskolleegiumi määrus
RKHKo	-	Riigikohtu halduskolleegiumi otsus
RKTKm	-	Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus
RKTKo	-	Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus
RT	-	Riigi Teataja
sh	-	sealhulgas
st	-	see tähendab
TlnRKKm	-	Tallinna Ringkonnakohtu määrus
TlnRKKo	-	Tallinna Ringkonnakohtu otsus
u	-	umbes
v.a	-	välja arvatud
vmt	-	või muu taoline
vt	-	vaata
äärenr	-	äärenumber

Seletuskirjas viidatud kohtulahendid

1. RKTko 20.12.1999, nr [3-2-1-109-99](#). Lauteri 7 KÜ kaebus Tallinna Linnakohtu 23. veebruari 1999. a kandeotsusele vastulauses kande muutmiseks;
2. RKTko 22.03.2000, nr [3-2-1-22-00](#). Korterühistu Sõle 74 hagi Viktoria Bojarina vastu tasumata maksete saamiseks;
3. RKTko 16.09.2004, nr [3-2-1-83-04](#). Korterühistu Narva mnt 49 hagi Raissa Bõkova vastu korterimandi võõrandamiseks ja 21 312 krooni 39 senti saamiseks;
4. RKTko 30.11.2004, nr [3-2-1-111-04](#). Maria Kurti, Maria Jantšenko, Aleksandr Dusmani, Ruben Avakjani, Valentin Jakovlevi, Valeri Kiviselja ja Reet Küttise higid AS Kohtla-Järve Soojus vastu kohustuse täitmisele sundimiseks ja lepingute sõlmimiseks;
5. RKTko 21.12.2004, nr [3-2-1-143-04](#). Erkki-Ruben Vedderi hagi Kristi Silla (Sild) vastu kaasomaniku õiguste rikkumise kõrvaldamiseks ja hüvitise saamise õiguse tunnustamiseks ning Kristi Silla vastuhagi kaasomandi lõpetamiseks;
6. RKTko 02.11.2005, nr [3-2-1-105-05](#). Traugott Läänmäe hagi Kalle Petersoni, Leevi Rahuleid Hargi, Tõnu Viksi ja Aktsiaseltsi Tallinna Küte vastu õiguse tunnustamiseks mitte tasuda kostjatele kapitalirendi-lepingust tulenevaid makseid;
7. RKTko 16.11.2006, nr [3-2-1-101-06](#). AS-i K, AS-i B, OÜ K ja K. H avaldus korterühistu K sundlõpetamiseks ja likvideerija määramiseks;
8. RKTko 22.11.2006, nr [3-2-1-107-06](#). Korterühistu M hagi R. O vastu korteri võõrandamiseks;
9. RKTko 27.11.2007, nr [3-2-1-110-07](#). KORTERIÜHISTU KASTEHEINA 5 hagi Mihhail Teglevi vastu korterimandi võõrandamise nõudes;
10. RKTko 08.04.2008, nr [3-2-1-22-08](#). Vladimir Lasy ja OÜ Hansagrand hagi OÜ NimiLLAT vastu viimase osanike 29. detsembri 2004. a koosoleku otsuste tühisuse tuvastamiseks;

11. RKTkm 17.04.2008, nr [3-2-1-12-08](#). Kersti Reinsoni, Imre Reinsoni ja Lehti Mändoja kandeavaldus kinnisasja kaasomandi kasutuskorra kinnistusraamatusse kandmiseks;
12. RKTko 30.04.2008, nr [3-2-1-25-08](#). AS Narva Vesi hagi korteriühistu (KÜ) 26. Juuli 27 vastu 16 744 krooni saamiseks;
13. RKTko 08.10.2008, nr [3-2-1-65-08](#). Raivo Mereranna hagi OÜ REHVIEXPRESS vastu osanike koosoleku otsuste tühisuse tuvastamiseks või kehtetuks tunnistamiseks ja juhatuse liikme ametiaja pikendamise tuvastamiseks ning OÜ REHVIEXPRESS vastuhagi Raivo Mereranna vastu esindusõiguse puudumise tuvastamiseks;
14. RKHKm 17.12.2008, nr [3-3-1-61-08](#). Tartu Linnavalitsuse kaebus Tartu maavanema 22. jaanuari 2007. a ettekirjutuse nr 2.1-1/2771 tühistamiseks;
15. RKTko 30.01.2009, nr [3-2-1-145-08](#). Enrico Siliksaare hagi OÜ SUPRAFOR vastu osanike otsuste tühisuse tuvastamiseks või kehtetuks tunnistamiseks;
16. TlnRKKo 18.03.2009, nr [2-07-23524](#). KÜ Tulika 62 hagi H. F vastu korteriomandi võõrandamiseks;
17. RKTko 13.04.2009, nr [3-2-1-144-08](#). Fortum Termest AS-i hagi Oja 59 Korteriühistu, Merle Voitki, Alvar Luntsi, Christo Koppeli, Alar Peetrisoo, Mare Lepa, Ave Fabriciuse, Arnard Lodi, Natalja Pjankova, Maie Palivere, Aare Muttiku, Neonila Kippari ja Andres Lelovi vastu omandiõiguse tunnustamiseks ning Oja 59 Korteriühistu vastu kahju hüvitamiseks või müügilepingu muutmiseks;
18. TlnRKKm 01.09.2009, nr [2-08-14449](#). Korteriühistu Ketraja 6 hagi Sad Investeeringute OÜ vastu 90 546,85 krooni väljamõistmiseks;
19. RKTkm 05.03.2010, nr [3-2-1-8-10](#). Tartu kohtutäituri Oksana Kutšmei avaldus kinnistusraamatusse keelumärke kandmiseks;
20. TlnRKKo 10.03.2010, nr [2-08-14449](#). Korteriühistu Ketraja 6 hagi Sad Investeeringute OÜ vastu 90 546,85 krooni ja viivise väljamõistmiseks;
21. RKTko 01.06.2010, nr [3-2-1-46-10](#). Fred Potteri, Ann Tenno ja Jaak Pällu hagi Vaike Gelšteini vastu tahteavalduse andmise kohustuse tuvastamiseks;
22. RKTko 16.06.2010, nr [3-2-1-53-10](#). KÜ Kunda Mere 1 hagi Jana Reigo vastu 47 044 krooni 20 sendi ja viivise saamiseks ning R.M.E. S vastu 50 613 krooni 48 sendi ja viivise saamiseks;
23. RKTkm 29.09.2010, nr [3-2-1-65-10](#). K. V, Osaühingu SPORTMARKET, Osaühingu NOVO KINNISVARAINVESTEERINGUD ja AS-i AMALFI avaldused kaasomandi lõpetamiseks;
24. RKHko 30.11.2010, nr [3-3-1-63-10](#). Keskkonnainspektsiooni protest Kõue Vallavalitsuse 1. augusti 2006. a korralduse nr 145, 5. septembri 2006. a korralduse nr 156 ja 22. jaanuari 2008. a korralduse nr 15 tühistamiseks;
25. RKTko 15.12.2010, nr [3-2-1-124-10](#). KORTERIÜHISTU KOPLI 77 hagi Armine Grigorjani vastu 11 840 krooni ja viivise saamiseks, Valery Sushkevichi vastu 11 840 krooni ja viivise saamiseks, Irina Anicheva vastu 8098 krooni 71 sendi ja viivise saamiseks ning Galina Spiridonova vastu 4492 krooni 95 sendi ja viivise saamiseks;
26. PMK 27.12.2010, nr [2-10-53768](#). Korteriühistu Väike-Aru 4 pankrotiavaldus;

27. RKTkm 18.01.2011, nr [3-2-1-151-10](#). Marko Gläseri avaldus parkimiskorra kindlaksmääramiseks;
28. TinRKKo 09.02.2011, nr [2-08-76355](#). Korterühistu Mahtra 44 hagi Elana Saar-Laamaneni vastu korteriomandi sundvõõrandamiseks;
29. RKTko 25.05.2011, nr [3-2-1-28-11](#). Jaanika Puio hagi A. H. Tammsaare 5 Korterühistu vastu üldkoosolekute otsuste kehtetuks tunnistamiseks;
30. RKTko 15.06.2011, nr [3-2-1-48-11](#). KORTERIÜHISTU FACIO hagi OÜ AIRES LIISING vastu põhivõla ja viivise saamiseks;
31. RKTko 20.06.2011, nr [3-2-1-58-11](#). Tõnu Sõrra hagi Korterühistu Paldiski mnt 163 vastu üldkoosoleku otsuste kehtetuks tunnistamiseks;
32. RKTko 18.07.2011, [3-2-1-50-11](#). Eli Ressaare hagi Korterühistu Aretuse 1 vastu üldkoosoleku otsuse tühistamiseks;
33. RKTkm 12.10.2011, nr [3-2-1-77-11](#). Korterühistu Kappeli 3 kandeavaldus;
34. RKTkm 27.10.2011, nr [3-2-1-97-11](#). OÜ REHVIEXPRESS kandeavaldus;
35. RKTko 08.02.2012, nr [3-2-1-156-11](#). Janek Kaupmehe ja Reiven Roosi hagi OSAÜHINGU CAPITAL KINNISVARA vastu 91 768 krooni 27 senti (5865 euro 6 senti) saamiseks;
36. RKTko 13.02.2012, nr [3-2-1-116-11](#). Korterühistu Mõisavahe 7 hagi Victor Ozerovi vastu torustiku vahetamise võimaldamiseks ja 102 euro 96 senti (1611 krooni) saamiseks;
37. RKTkm 14.02.2012, nr [3-2-1-174-11](#). Korterühistu LÄÄNE 3 hagi Ilme Veskioja vastu võla väljamõistmiseks;
38. RKTko 28.03.2012, nr [3-2-1-13-12](#). Üllar Haaboja hagi Osaühingu Vanalinna kinnisvarabüroo ja Sten Senkeli vastu, kohustamaks kostjaid kõrvaldama hageja omandiõiguse rikkumine, taastama rikkumisele eelnenud olukord ja lubama hagejat kasutada korteriomaniike kaasomandis olevaid elamu ühiskasutatavaid ruume;
39. RKTko 17.05.2012, nr [3-2-1-56-12](#). Danske Bank A/S Eesti filiaali hagi Korterühistu Salme 24 vastu 3010 euro 8 senti (47 097 krooni 52 senti) ja lisanduva viivise saamiseks;
40. RKTkm 04.06.2012, nr [3-2-1-77-12](#). Karin Kiisa avaldus kohustada Osaühingu TODYX juhatust võimaldama Karin Kiisal tutvuda osaühingu dokumentidega ja andma talle teavet osaühingu tegevuse kohta;
41. RKTko 19.06.2012, nr [3-2-1-83-12](#). Aktsiaseltsi ELVESO hagi Tarmo Vesbergi ja Marko Tederi vastu põhivõla ja viivise saamiseks;
42. TinRKKo 13.11.2012, nr [2-07-1547](#). KÜ Luha 30 hagi R R (R) vastu võlgnevuse väljamõistmiseks ning korteriomandi võõrandamiseks ja R R vastuhagi KÜ Luha 30 vastu kahju hüvitamiseks;
43. RKTko 13.02.2013, nr [3-2-1-181-12](#). Korterühistu Märja 12 hagi Uudo Liase vastu 275 euro 97 senti saamiseks;
44. RKTko 20.02.2013, nr [3-2-1-192-12](#). MAADEHALDUSE OÜ hagi Korterühistu Keskuse 16 vastu 1873 euro 10 senti ja viivise väljamõistmiseks.

Seletuskirjas viidatud muud allikad

1. Bärmann/*autor* – Bärmann. Wohnungseigentumsgesetz. Kommentar von Christian Armbrüster, Matthias Becker, Michael Klein, Werner Merle, Eckhart Pick. Verlag C.H.Beck, München 2010;
2. Kõve, Villu. [Varaliste tehingute süsteem Eestis](#). Doktoritöö. Tartu Ülikooli kirjastus 2009;
3. Lujanen, Martti. Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment blocks. – International Journal of Law in the Built Environment II 2010, lk 178–197;
4. PS/*autor* – [Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne](#). Juura, Tallinn 2012;
5. Pärna, Priidu. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Juura, Tallinn 2004;
6. Pärna, Priidu. Korteriomaniike ühisus. Ühisuse õigusvõime ja võimalikud teed korteriomandiseaduse muutmiseks. – Juridica I 2008, lk 39–45;
7. Pärna, Priidu. [Korteriomaniike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus](#). Doktoritöö. Tartu Ülikooli kirjastus 2010;
8. Tiivel, Rein. Kinnistusraamatuõigus. Juura, Tallinn 2005;
9. TsÜS/*autor* – Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Koostajad Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Juura, Tallinn 2010;
10. VÕS II/*autor* – Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Koostajad Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Juura, Tallinn 2007;
11. Seiton, Kelli. [Ülemullune purikaõnnetus viis majaomanikud kohtusse](#). – Eesti Päevaleht 16.01.2012.

2. Seaduse eesmärk

Korteriomandil² on Eestis pikaajaline traditsioon. EKTKS § 3 lg 1 kohaselt kuulusid tagastamisele nii korteriühingu liikme omandis kui ka osamaksu alusel tema kasutuses olnud korter. Seega oli korteri omamine võimalik ka 1930-ndate aastate Eesti Vabariigis.

EKTKS-i eelviidatud sättest saab välja lugeda ka selle, et korteriomandi õiguslike vormide osas võib eristada kahte liiki – *asjaõiguslik* ja *ühinguõiguslik*³ korteriomand. Esimesel juhul on isiku õigus eluruumile (või muu otstarbega ruumile) asja omaniku õigus asja suhtes (korteriomand on ühtlasi ka ehitise omanik), teisel juhul tuleneb isiku õigus korterit kasutada liikmesusest mingis juriidilises isikus ja ehitise omanikuks on see juriidiline isik.

Korteriomand eksisteeris erinevates vormides ka ENSV-s. Peamiseks korteriomandi vormiks oli (eriti ENSV viimastel kümnenditel) ühinguõiguslik korteriomand ehk osak elamukooperatiivis. Ühinguõigusliku korteriomandi kõrval eksisteeris siiski piiratud ulatuses ka asjaõiguslik korteriomand, nimelt ehitise kaasomandi osa omamise kaudu. Mõlemat vormi, nii „eluruumi kasutamist elamukooperatiivi liikmena“ kui ka „eluruumi kasutamist omandiõiguse alusel“ reguleeris alates 1983. a 1. oktoobrist Eesti NSV elamukoodeks.

Pärast Eesti Vabariigi iseseisvuse taastamist tehti korteriomandi vormide osas valik asjaõigusliku korteriomandi kasuks. Mõnevõrra vaieldav on küsimus, kas see valik tehti alles korteriomandiseaduse vastuvõtmisega või juba eluruumide erastamise võimaluse sätestanud seadustega. Eluruumide erastamise seadus oli selles osas eriti vastuoluline, sest nägi jõustumisel samaaegselt ette nii korteriomandiku omandiõiguse tekkimise erastatud eluruumile⁴ kui ka korteriühingu omandiõiguse tekkimise elamule, milles korterid olid erastatud.⁵ Enne EES-i kehtinud RMES oli selles osas isegi loogilisem, sest selle § 17 lg 3 nägi ette korteriühingu moodustamise (või ühise tegutsemise lepingu sõlmimise) „erastatud eluruumide omanike ühises kasutuses oleva elamu osa ühiseks valdamiseks ja kasutamiseks“.

Seega nägi seadus ette asjaõigusliku korteriomandi ja samas ka selle valitsemise ühinguõiguslikus vormis (või ühise tegutsemise lepingu kaudu). Lisaks ei olnud valitsemisühingu (korterühingu) teke automaatselt seotud asjaõiguslike korteriomandite tekkega, vaid see ühing tuli eraldi asutada.

² Siinkohal on mõistet *korteriomand* kasutatud laias tähenduses, hõlmates selle kõik õiguslikud vormid.

³ Ka mõistet *ühinguõiguslik* on siinkohal kasutatud laias tähenduses, st silmas on peetud kõikvõimalikke juriidilisi isikuid, nii ühingu-, kooperatiivi- kui ka ühistunimelisi.

⁴ EES § 13 lg 1: „Omandiõigus erastatavale eluruumile, sealhulgas järelmaksuga ostetud eluruumile, tekib ostu-müügilepingu notariaalse tõestamise momendist.“ Sellises sõnastuses kehtis see säte kuni 28.12.1994.

⁵ EES § 15 lg 4 lause 1: „Korterühingu omandiõigus elamule tekib elamu registreerimisest riiklikus registris.“ Sellises sõnastuses kehtis see säte kuni 15.03.1995.

Ilmselt on siinkohal õige nõustuda dr Villu Kõve üldise hinnanguga tolleaegsele õigusloomele ja mitte eeldada, et tolleaegsed valikud olid loogilised ja sisemiselt vastuoludeta.⁶ Samas tuleb arvestada, et tolleaegne segadus mõjutab tugevalt ka täna levinud arusaamasid korteriomandi ja korteriühistu osas.

Seniste ühinguõiguslike korteriomandite (elamukooperatiivide) tegevust reguleeris alates 01.07.1992 ENSV EK asemel ES.⁷ Ka nende osas nähti lahendusena nende muutmist asjaõiguslikuks. Täielikult ei ole ühinguõiguslikud korteriomandid tänaseks siiski kadunud, alates 01.01.2005 reguleerib nende tegevust HÜS.

Ühinguõiguslikku korteriomandit ei saa kindlasti pidada nõukogude õigusele ainuomaseks nähtuseks, sest ka näiteks Soomes tegutsevad elamuaktsiaseltsid sellesarnaste põhimõtete alusel.⁸ Seega oleks seadusandja põhimõtteliselt võinud valida eluruumide erastamisel ka teistsuguse tee ja jätkata „ühinguõigusliku korteriomandi“ traditsiooni.

KOS I võttis Riigikogu vastu 23.03.1994. Selle seaduse eeskujuks oli paljuski Saksamaa korteriomandiseadus, kuid erinevalt WEG-st ei sisaldanud KOS I peaaegu üldse korteriomandite ühise majandamise ehk valitsemise sätteid. KOS I § 10 lg 2 ütles ainult seda, et korteriomandite mõtteliste osade majandamiseks asutatakse korteriühistu, mille liikmeks on iga korteriomaniik, või sõlmitakse ühise tegutsemise leping kõigi korteriomaniike vahel.

Kuigi korteriühistute asutamise nägid ette juba RMES ja EES, võeti KÜS vastu alles 27.06.1995 ja see hakkas kehtima 03.08.1995. Enne seda asutati korteriühistuid ÜS-i alusel.

KÜS-i loogika KOS I omaga eriti ei haakunud, mille üheks põhjuseks oli asjaolu, et selle koostamisel võeti eeskujuks tol ajal kehtinud Soome AOYL I, mis aga reguleerib hoopis ühinguõiguslikku korteriomandit ehk hooneühistuid meie kehtiva õiguse tähenduses.⁹

Ligikaudu aasta pärast KÜS-i jõustumist hakkas kehtima MTÜS, mis kehtib üldseadusena ka korteriühistute suhtes ja mille loogika omakorda erines oluliselt KÜS-i omast.

MTÜS-i kohaldamine korteriühistutele tekitas esialgu ettekujutuse, et korteriühistusse kuulumine on korteriomaniiku jaoks vabatahtlik, st et korteriomaniik saab otsustada, kas astuda korteriühistu liikmeks või mitte ja et korteriühistust on võimalik välja astuda ka ilma korteriomandit võõrandamata.

⁶ Kõve, 6. peatükk.

⁷ ES-i praegu kehtivad sätted sisaldavad ainult erinevate üürisuhete kohta omandireformi käigus tagastatud elamutes.

⁸ Vt AOYL I § 1 ja AOYL II § 2.

⁹ Vrd AOYL § 2 ja HÜS § 1 lg 1, vt ka *Lujanen*, lk 187 jj.

Kohtupraktikas leidis see küsimus siiski kiire lahenduse,¹⁰ ilma et laiemat diskussiooni korteriühistu sundliikmesuse põhiseaduspärasusest oleks õieti tekkinudki.¹¹

Pärast KÜS-i jõustumist selgus ajapikku, et kuigi korteriühistu liikmeks oleku osas korteriomaniikul valikuvõimalus puudub, ei ole millegagi tagatud korteriühistu tekkimine kõigi korteriomandite jaoks, sest korteriühistu asutamine korteriomandite valitsemiseks oli endiselt ainult *võimalus*. Kuigi korteriühistu asutamise alternatiivina nägid nii RMES, EES kui KOS I ette võimaluse majandada elamut ühise tegutsemise lepingu alusel, oli ikkagi lahenduseta küsimus, kuidas toimub nende korterelamute majandamine, kus puudub nii korteriühistu kui ka ühise tegutsemise leping.

Selle probleemi lahendamiseks võeti 2000. aastal vastu uus korteriomandiseadus, mis sisaldas endas ka korteriomandite kaasomandi osa ühise valitsemise (majandamise) sätteid. WEG-i eeskujul nägi KOS II ette, et kinnisomandi korteriomanditeks jagamisel tekib korteriomanike vahel seaduse alusel eriline õigussuhe – korteriomanike ühisus – ja et korteriomandite valitsemiseks võivad korteriomanikud nimetada ametisse valitseja. Valitsejaks võib olla iga isik, st ka juriidiline isik.

KOS II jõustumisel tekkis õiguslik alus nende korteriomandite valitsemiseks, kus see seni puudus, kuid sellega ei kadunud ära korteriühistu kui kortermajade valitsemise vorm. Tegevust jätkasid senised korteriühistud ning võimalik oli (ja on) ka uute korteriühistute asutamine.

Seega on korteriomandite kaasomandi osa valitsemine praegu võimalik kahes vormis – *korteriomanike ühisuse* ja *korteriühistu* vormis. 2012. aastal oli Eestis u 21 400 korteriomandite esemeks olevat kinnisasja ja u 477 000 korteriomandit.¹² Korteriühistute ligikaudne arv¹³ on 9 500. Seega võib öelda, et u 55%-l juhtudest on valitsemise vormiks korteriomanike ühisus ja u 45%-l juhtudest korteriühistu.

2005. aasta 1. jaanuaril jõustus hooneühistuseadus, mis reguleerib n-ö ühinguõiguslikku korteriomandit ehk selliste juriidiliste isikute tegevust, kelle tegevuse eesmärgiks on võimaldada oma liikmetel talle kuuluva hoone kindlaksmääratud osade ainukasutust.¹⁴ See seadus kohaldas oma jõustumisel eelkõige endistele garaažiühistutele (kooperatiividele), aga ka mõnedele veel säilinud elamuühistutele. HÜS § 18 kohaselt on võimalik hooneühistu lõpetada kinnisomandi korteriomanditeks jagamise teel ja seda võimalust on alates seaduse jõustumisest rohkelt kasutatud. Tekkinud

¹⁰ Vt näiteks RKTko 20.12.1999, nr [3-2-1-109-99](#) ja RKTko 22.03.2000, nr [3-2-1-22-00](#), hilisematest lahenditest RKTko 16.11.2006, nr [3-2-1-101-06](#).

¹¹ Mõnedes teistes riikides see probleem nii lihtsalt ei lahenenud, korteriühistut käsitleti nii Venemaal kui ka Leedus mittetulundusühinguna, mille liikmeks olek saab olla ainult vabatahtlik, vt *Lujanen*, lk 180-181.

¹² Vt täpsemalt lisa 1.

¹³ Äriregistri teabesüsteemi kohaselt on 08.03.2013 registrisse kantud 9910 juriidilist isikut, mille nimes sisaldub sõna(osa) „korteriühistu“. Korteriühistute arvu täpse määratlemise probleemide osas vt seletuskirja eelnõu § 67 kohta.

¹⁴ HÜS § 1 lg 1.

„garaažikorteriomandid“ ja „garaažikorterühistud“ on oma eripäradega. Hooneühistuna jätkab tegevust u 1000 juriidilist isikut.

Vajadus korteriomandit ja selle valitsemist reguleerivaid seadusi korrastada ilmnas juba eelmise kümnendi keskel. 29. novembril 2006. aastal toimus Justiitsministeeriumi poolt kokku kutsutud ümarlaud korteriomandi ja selle valitsemisega seotud probleemide teemal. Sellel osalejad leidsid, et korteriomandi valitsemise vormide vahel esinevad põhjendamatud erinevused ja ka üldiselt on regulatsioon väga keeruline ja raskesti mõistetav. Samale järeldusele on jõutud ka õiguskirjanduses¹⁵ ja kümnetes märgukirjades, mis aastate jooksul on Justiitsministeeriumile saadetud.

Priidu Pärna sõnu kasutades tekitab korteriühistu mõistmisel raskusi „õiguslik rägastik“¹⁶ – kui korteriühistu on asutatud, siis toimub korteriomandite kaasomandi osa valitsemine korteriühistu kaudu ja KOS II ühisust reguleerivad sätted selles osas ei kohaldu. Samas ei tähenda korteriühistu loomine, et lakkaksid olemast muud korteriomanike vahelised õigussuhted, mida KOS II reguleerib. Seega tuleb ka korteriühistu olemasolu korral täiendavalt kohaldada KOS II. Lisaks kohaldub korteriühistu kui juriidilise isiku tegevusele ka MTÜS. Olukorra muudavad veelgi keerulisemaks KOS II ja KÜS-i, samuti KÜS-i ja MTÜS-i peaaegu igas küsimuses erinevad reeglid.

Korteriomanike ühisuse puhul tekitab algusest peale probleeme see, et tegemist ei ole iseseisva ja selgelt õigusvõimelise juriidilise isikuga, mistõttu on raske aru saada, kes on lepingu või muu õigussuhte pooleks.¹⁷

Eelnõu koostamisel kaaluti järgmisi võimalusi:

1. teavituskampaania kehtivate seaduste paremaks selgitamiseks;
2. kahe majandamise vormi (ühisus ja ühistu) ning kahe seaduse säilitamine, muutes nende probleemseid kohti ja ühtlustades regulatsiooni sisuliselt;
3. uus seadus, mis reguleerib kõikide korteriomandite valitsemist, valitsemise vormiks juriidiliseks isikuks mitteolev, piiratud õigusvõimega ühisus;¹⁸
4. uus seadus, mis reguleerib kõikide korteriomandite valitsemist, valitsemise vormiks juriidiline isik (korteriühistu).

Kaalumisel olnud võimaluste mõju analüüs näitas, et sobivaim on uue õigusakti kehtestamine, mis reguleerib nii korteriomandi asjaõiguslikke kui ka valitsemisega seonduvaid külg. Majandamise vormina on sobivaim iseseisev juriidiline isik (korteriühistu), mille olemasolu on samas lahutamatu seotud korteriomandite olemasoluga, st praegu korteriomanike ühisusele iseloomulik tunnus.

¹⁵ Vt Pärna 2008 ja 2010.

¹⁶ Pärna 2008, lk 45.

¹⁷ Viimaste aastate kohtupraktika on korteriomanike ühisuse osalist õigusvõimet küll tunnustanud (vt näiteks RKTko 19.06.2012, nr [3-2-1-83-12](#)), kuid segadust see täielikult ei kõrvalda.

¹⁸ Vt näiteks Pärna 2008.

Eelnõu koostamisel seati eesmärgiks seadus, milles oleks kõik korteriomandiga seotud õigussuhted reguleeritud selgelt ja samas ka piisavalt paindlikult. Viimast põhimõtet on eriti oluline silmas pidada seetõttu, et regulatsiooni esemeks ei ole ainult korterelamud – KOS II § 2 lg 1 kohaselt võib korteriomandi eseme reaalosaks olla nii eluruum kui ka mitteiluruum. Samuti tuleb silmas pidada, et korteriomandite arv ühel kinnisasjal võib varieeruda kahest kuni mitmesajani.¹⁹ Piltlikult väljendades peab regulatsioon sobima nii paariselamule kui ka Viru Keskusele.²⁰

Teiseks eelnõu koostamise oluliseks lähtekohaks oli põhimõte, et olemasolevat regulatsiooni tuleks säilitada võimalikult suures ulatuses, nähes ette muudatused ainult osas, milles see on vältimatu.

Olemasoleva olukorra probleeme on üksikasjalikumalt kirjeldatud seletuskirja järgmises osas koos eelnõus välja pakutud lahendustega.

¹⁹ Eriti suurearvulised korteriomandid on tekkinud endiste garaažiühistute baasil, korteriomandite arv nendes ulatub mõnel juhul ligi tuhandeni – näiteks asuvad Tallinnas kinnisasjad, mis on vastavalt 885 ja 980 korteriomandi esemeks, vt lisa 1.

²⁰ Tallinnas Viru Keskusena tuntud kompleks paikneb kahel kinnisasjal (kui mitte arvestada Estonia pst kohal paiknevat osa ja nn vana Kaubamaja osa) – Viru väljak 4 ja Viru väljak 6. Kinnisasi asukohaga Viru väljak 4, kus paikneb ka Viru hotell, on kolme korteriomandi esemeks, kaks neist korteriomanditest on omakorda kaasomandis. Kinnisasi asukohaga Viru väljak 6 on 122 korteriomandi esemeks, lisaks kuulub üks korteriomand 21 isiku ühisesse omandisse. Viru väljak 4 kinnisasi majandamine toimub (tõenäoliselt) korteriomaniike ühisuse vormis, Viru väljak 6 korteriomaniikud on asutanud korteriühistu (08.03.2013 andmetel).

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb seitsmest peatükist, millest kuus esimest sisaldavad uue korteriomandi- ja korteriühituseaduse (edaspidi *KOS III*) regulatsiooni ja seitsmendas paiknevad rakendussätted.

Korteriomandi- ja korteriühituseadus

1. peatükk ÜLDSÄTTED

KOS § 1. Korteriomand ja korteriühistu

Eelnõu esimeses paragrahvis määratletakse peamised seaduses kasutatavad mõisted.

Võrreldes kehtiva KOS II-ga võetakse kasutusele uus termin – *eriomand*. See termin peaks selgemalt väljendama ka praegu kehtivat põhimõtet, et korteriomand koosneb kahest omandi osast – kaasomandist ja eriomandist, millel on erinevad esemed. Samuti on *eriomandi* termini kasutusel teoreetilises kirjanduses.²¹

Seaduse praegune sõnastus, mille kohaselt korteriomandil on *reaalosa* (vt näiteks KOS II § 10 lg 1), ei ole kooskõlas omandi mõistega. AÕS § 68 lg 1 kohaselt on omand isiku õiguslik võim ehk õigus asja üle. Omandil kui õigusel ei saa olla reaalosa, reaalosa saab olla ainult asjal kui kehalisel esemel. Samas saab õiguse esemeks olla ka kehaliselt piiritletud ehk reaalne osa asjast, nagu see korteriomandi puhul ongi.

Siinkohal tuleb rõhutada, et eriomand korteriomandi ühe osana on sisuliselt olemas ka kehtivas õiguses ning seega ei toimu uue termini kasutusele võtmisega muudatust korteriomandi sisulises tähenduses. Korteriomandi aluseks on kinnisasja kaasomand, st korteriomand on kinnisasja kaasomanike õigussuhe. Korteriomandite loomisel *eraldatakse* kaasomanike kokkuleppega igale kaasomanikule teatud osa kaasomandis olevast hoonest, sellest tulenevalt võib eriomandit nimetada ka kaasomandist *eraldatud omandiks*.

Eriomandi mõiste tähistamine eraldi terminiga võimaldab paremini mõista ka teisi eelnõu sätteid. Eelnõu § 14 kohaselt võetakse kasutusele termin *erikasutusõigus*, mille sisu on paremini mõistetav, kui on võimalik luua seos eriomandi mõistega.

Eelnõu § 1 lg 2 sätestab analoogselt kehtiva KOS II § 1 lg-ga 4, et korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires. See tähendab, et korteriomandite loomise võimalus on isikutel, kes on ühe

²¹ Vt näiteks *Pärna* 2010, lk 22 jj.

„kinnisasja-kinnistu“ omanikena kinnistusraamatusse kantud. Põhimõtteliselt võib selline kinnistu koosneda mitmest eraldiseisvast katastriüksusest. Samas kui ühiseid korteriomandeid soovivad luua kahe naaberkinnisasja (maatüki) omanikud, peavad nad eelnevalt oma kinnisasjad ühendama.

Korteriomandile kohaldatakse muudes seadustes kinnisomandi kohta sätestatud (eelnõu § 1 lg 3). Eelkõige on selleks muuks seaduseks AÕS. Seejuures tuleb arvestada, et pärast korteriomandite loomist on kinnistuks ehk kinnistusraamatusse kantud iseseisvaks üksuseks KRS § 5¹ tähenduses korteriomand, mitte kinnisasi TsÜS § 50 lg 1 tähenduses ehk maatükk. Samas tuleb meeles pidada, et kuigi korteriomandite loomise järel puudub kinnistusraamatus n-õ kinnisasja-kinnistu ehk maatüki-kinnistu KRS § 5¹ p 1 tähenduses, ei tähenda see kinnisasja kui maapinna piiritletud osa ehk maatüki „kadumist“ õiguskäibest, sest maatükk on endiselt korteriomandi kaasomandi osa esemeks (eelnõu § 4 lg 4).

Kuna AÕS jt seaduste kinnisasja ja kinnisomandit reguleerivad sätted lähtuvad n-õ klassikalisest kinnisomandist, mille esemeks on maatükk, siis tuleb nende sätete kohaldamisel korteriomandile otsustada, kas kinnisasja kohta sätestatu käib korteriomandi kaasomandi osa esemeks oleva maatüki kohta või korteriomandi eriomandi osa esemeks oleva ehitise reaalosa kohta või ka nende mõlema kohta. Näiteks AÕS § 41 lg-s 3 sätestatud valdaja õigus kaitsta kinnisasja valdust omavoli vastu tähendab nii korteriomandite õigust kasutada omaabi kaasomandi osa esemeks oleva maatüki ja ehitise osade kaitseks kui ka iga korteriomandite õigust kasutada omaabi oma elu- või mitteiluruumi oma võimu alla tagasi võtmiseks.

Võrreldes eelnõu esimese versiooniga on §-st 1 välja jäetud eriomandi ja kaasomandi eseme piiritlemise regulatsioon. Selguse huvides on kõik vastavad sätted koondatud § 4. Samuti on võrreldes eelnõu esimese versiooniga loobutud terminist *ehitis* ja läbivalt on kasutatud terminit *hoone*, sest korteriomandite loomine on võimalik ainult sellise ehitise puhul, mis on hoone.

Eelnõu § 1 lg-s 4 määratletakse *korteriühistu* ja *korteriomaniku* mõiste ja sätestatakse nendevaheline seos. Eelnõu kohaselt on korteriühistu olemasolu korteriomandite olemasoluga lahutamatu seotud. Kinnisomandi korteriomanditeks jagamisel tekib samal ajal ka eraõiguslik juriidiline isik – korteriühistu, mille liikmeteks on kõik korteriomandid ja mille kaudu nad ühist kinnisasja majandavad.

Olemasoleva termini (korteriühistu) säilitamine eelnõus tuleneb vajadusest arvestada väljakujunenud harjumusi. Sisuliselt ei ole ka praegu *korteriühistu* näol tegemist *ühistuga* Eesti õiguse tähenduses. KÜS § 2 lg 1 nimetab korteriühistut küll mittetulundusühistuks, kuid tegemist on n-õ tühja viitega, sest mittetulundusühistute üldregulatsioon Eestis puudub. Nagu juba eelnevalt öeldud, kohalduvad korteriühistute tegevusele üldseadusena hoopis mittetulundusühingute seadus, mitte aga tulundusühistuseadus, mis on ühistute tegevuse üldiseks aluseks. Ka võrdluses tulundusühistu (hääletamisel kehtib põhimõte „üks isik, üks hääl“) vs. osaühing („hääle arv sõltub osaluse suuruselt“) on korteriühistu pigem ühing, sest KÜS § 11 lg 1 kohaselt annab iga korteriomand korteriühistu

üldkoosolekul ühe hääle. Hoopis kehtiva KOS II § 19 lg 1 lause 1 sätestab korteriomanike üldkoosolekul hääleõiguse põhimõttel „üks isik, üks hääl“, sõltumata isikule kuuluvate korteriomandite arvust.

Eelnõu kohaselt on korteriühistu selgelt eriliigiline juriidiline isik, st tegemist ei ole mittetulundusühingu alaliigiga (vt ka seletuskirja eelnõu § 16 ja TsÜS-i muudatuste kohta), kuid selle tegevusele kohaldatakse siiski täiendavalt ka MTÜS sätteid (vt viiteid eelnõu § 20 lg-s 1, § 24 lg-s 1, §-s 49 ja § 51 lg-s 1). Korteriühistute register on mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri osa, seega kohalduvad ka MTÜS registri pidamist reguleerivad sätted (eelnõu § 63 lg 1).

Võib vaielda selle üle, kas põhiseaduse § 48 lg 1 esimene lause, mis sätestab igaühe õiguse koonduda mittetulundusühingutesse ja –liitudesse ja mis kaitseb ka isiku õigust ühingusse mitte kuuluda, sh ka sealt välja astuda,²² ei kohaldu korteriühistule või kohaldub ainult kaudselt. Kaudne kohaldumine tähendab, et igaühel on küll õigus valida, kas koonduda korteriühistusse või mitte, kuid selle valiku teostamine käib korteriomandi omandamise ja võõrandamise kaudu. Korteriomaniku jaoks selles küsimuses sisuliselt midagi ka ei muutu, korteriomanikuks olemisega kaasneb ka kehtiva õiguse kohaselt sundliikmesus korteriomandite valitsemise ühenduses – korteriomanike ühisuses või korteriühistus.

Terminit *korteriomaniik* kasutab samas tähenduses (korteriomandi omanik) ka kehtiv seadus ilma seda eraldi määratlemata. Eelnõus on see termin selguse huvides otseselt määratletud. Määratlus on § 1 lg-s 4 sulgudes esitatud ainsuses, kuigi eelnevas tekstis on kasutatud mitmust, sest edaspidises tekstis reguleeritakse ka iga üksiku korteriomaniiku õigusi ja kohustusi.

Eelnõu § 1 määratleb sisuliselt ka KOS III reguleerimise eseme, st tegemist on eriregulatsiooniga AÕS-i suhtes, mis võimaldab kinnisasja kaasomanikel omavahelise kokkuleppega luua eriline (kinnis)omandi liik – korteriomand, millega kaasneb erilise juriidilise isiku – korteriühistu – tekkimine. Korteriomand on seega kolmest osast koosnev õigus, nendeks osadeks on kaasomand, eriomand ja liikmesus valitsemise ühenduses, milleks eelnõu kohaselt on korteriühistu.

Seega reguleerib KOS III asjaõiguslikke ja ühinguõiguslikke suhteid. See tähendab ühtlasi ka seda, et KOS III ei reguleeri nõudeid ehitiste tehnoseisundile ja korrashoiule. Selliste nõuete kehtestamiseks vajalike õigusaktide väljatöötamine on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumi pädevuses.

Samuti ei reguleeri KOS III korteriomaniike suhteid, mis jäävad väljapoole omandi valitsemist. See tähendab, et korteriomaniike enamuse otsused on kõigile korteriomaniikele kohustuslikud ainult nendes küsimustes, mis jäävad omandi valitsemise piiridesse. Enesestmõistetavalt ei piira see mingil moel korteriomaniike võimalust ühiseks vabatahtlikuks tegutsemiseks mis tahes muus valdkonnas.

²² PS/Kask, § 48 p 5.

2. peatükk

KORTERIOMANDITE JA KORTERIÜHISTU TEKKIMINE

KOS § 2. Korteriomandite ja korteriühistu loomise viisid

Eelnõu § 2 on võrreldes kehtiva õigusega süstemaatiliselt uus säte, kuigi sisuliselt toimub korteriomandite loomine samadel alustel ka kehtiva õiguse kohaselt. Selles sätestatakse korteriomandi loomise viisid – kaasomanike kokkulepe või omaniku avaldus. Kahe viisi eristamine on vajalik, et senisest selgemini eristada eri tehingute tähendust.

Selles sättes ega üldse KOS-s ei reguleerita korteriomandite tekkimist omandireformi käigus, eelkõige erastatud eluruumide kinnistamisel. Neid küsimusi reguleerib endiselt eluruumide erastamise seadus (vt EES §-d 21¹–21¹²).

KOS § 3. Eriomandi loomine kokkuleppega

Eelnõu § 3 reguleerib korteriomandi loomist kaasomanike vahelise kokkuleppega. Selle kokkuleppe sisuks on teatud ehitise osade „eraldamine“ ja nende suhtes igale kaasomanikule eriomandi loomine. Kui TsÜS § 53 lg 2 kohaselt ei saa asi ja selle olulised osad olla erinevate õiguste esemeks, siis eriomand korteriomandi osana võimaldab kõrvalekallet sellest normist. Korteriomandi eriomandi osa esemeks olev ehitise osa (reaalosa) on ainult ühe kaasomaniku omandis.

Kehtiva KOS II § 4 lg 2 kohaselt toimub kaasomandis oleva kinnisomandi jagamine korteriomanditeks kõigi kaasomanike ühise notariaalselt tõestatud kinnistamisavalduse alusel. Selline sõnastus on tekitanud küsimusi sellise kinnistamisavalduse tähenduse kohta.

Kehtiva õiguse kohaselt tehakse kanne kinnistusraamatusse kinnistamisavalduse alusel (KRS § 49 lg 1), mis peab olema notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud (KRS § 34 lg 2¹) ja millele tuleb lisada kande tegemiseks vajalikud dokumendid (KRS § 35 lg 1), eelkõige vormikohane käsutustehing (KRS § 35 lg 1 p 1) ja nõutavad nõusolekud (KRS § 35 lg 1 p 2). Kinnistamisavaldus on kandeavaldus TsMS § 593 jj tähenduses, mis on aluseks kande tegemisel kohtu peetavasse registrisse. Kinnistamisavaldus on seega ainult formaalne menetluslik avaldus kinnistusraamatu pidajale kande tegemiseks, mitte isikutevaheline õiguste üleandmise ehk käsutustehing.

Kinnisomandi korteriomanditeks jagamise puhul (samuti korteriomandite lõpetamise puhul, vt seletuskirja eelnõu § 57 jj kohta), nagu iga muu tehingu puhul tuleb eristada kinnistamisavaldust, käsutustehingut ja võlaõiguslikku kohustustehingut, millega kinnisasja kaasomanikud võtavad endale kohustuse lõpetada osaliselt kaasomand eriomandi loomisega.

Kuigi kehtiv KOS II ei sätesta otseselt, millised dokumendid tuleb kinnistamisavaldusele lisada (peale § 5 lg 3 punktis 1 nimetatud koopia), tuleb ka kehtiva õiguse kohaselt lisada korteriomandite

kinnistamisavaldusele KRS § 35 lg 1 p-s 1 nimetatud käsutustehing, kui tegemist on kaasomanike vahel sõlmitud kokkuleppega korteriomandite loomiseks. Praktikas on kehtivat õigust kohati tõlgendatud selliselt, et notariaalselt tõestatud kinnistamisavalduses sisalduvad ka kõik muud korteriomandite tekkimiseks vajalikud tehingud ja eraldi käsutustehingut ei ole kinnistamisavaldusele vaja lisada. Selline tõlgendus ei ole kooskõlas seaduse mõttega, sest tehingu vorm ei saa muuta tehingu sisu ja tähendust, seega ei saa notariaalselt tõestatud ja kinnitatud kinnistamisavaldus oma sisult ja tähenduselt erineda.

Seaduse mõtte selgemaks väljendamiseks on eelnõus erinevate tehingute tähendus selgemalt eristatud. Korteriomandite loomisel on käsutustehinguks, mis KRS § 35 lg 1 p 1 kohaselt tuleb kinnistamisavaldusele lisada, kaasomanike kokkulepe eriomandi loomise kohta. Kinnistamisavalduse vormi kohta kehtib KRS § 34 lg 2¹, st avaldus peab olema notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud.

Eelnõu ei sätesta otseselt võimalust nõuda eriomandi loomiseks vajaliku tahteavalduse andmist. AÕS § 76 lg 1 kohaselt on kaasomanikul õigus igal ajal nõuda kaasomandi lõpetamist, samas AÕS § 77 lg 2 ei nimeta otseselt kaasomandi lõpetamise viiside hulgas korteriomandite loomist. Kohtupraktika on seda võimalust siiski selgelt tunnustanud²³ ja seda järel dust saab kohaldada ka pärast kõnesoleva eelnõu seadusena vastuvõtmist.

Võrreldes eelnõu esimese versiooniga on §-st 3 välja jäetud eriomandi loomise tingimused. Selguse huvides on kõik vastavad sätted koondatud ühte paragrahvi (§ 4).

Lõige 2 sätestab, et eriomandi loomiseks on vaja nii kaasomanike kokkulepet kui ka sellekohase kande tegemist kinnistusraamatusse. „Sellekohaseks kandeks“ on § 7 lg-s 1 sätestatud eraldi korteriomandite registriosade avamine. Seega ei teki eriomand juhul, kui korteriomani ke kokkuleppe kohta kantakse kinnistusraamatusse märkus. Sellisel juhul on tegemist kaasomandis oleva asja kaasomanike vahelise kasutuskokkuleppega.

Lõigetes 3 ja 4 kehtestatakse vorminõuded erinevatele korteriomandi loomisega seotud tehingutele. Kokkulepe, millega kinnisasja kaasomanikud loovad eriomandi, on käsutustehing, millele kohalduvad AÕS §-s 120 sätestatud nõuded. Lisaks notariaalse tõestatuse nõudele tähendab see ka tingimusliku või tähtaega määrates tehtud kokkuleppe lubamatust.

Lõikes 4 sisaldub viide AÕS §-le 119, mille kohaselt peab olema notariaalselt tõestatud tehing, millega kohustutakse omandama või võõrandama kinnisasja. Eelnõu § 3 lg-s 4 on silmas peetud tehingut, millega kohustutakse eriomandi loomiseks. See säte kohaldub nii kaasomanike omavahelises suhtes kui ka suhetes kolmandate isikutega.

²³ Vt näiteks RKTko 21.12.2004, nr [3-2-1-143-04](#), p 18.

KOS § 4. Eriomandi ese

KOS §-s 4 on reguleeritud korteriomandi eriomandi osa ese. Võrreldes eelnõu esimese versiooniga on sellesse sättesse koondatud kõik eriomandi eset reguleerivad sätted, lisaks on vahetatud §-de 4 ja 5 asukoht.

Põhimõttelisi muudatusi võrreldes kehtiva õigusega ei toimu, säilib põhimõtte, et eriomandi ese peab olema ruumiliselt piiritletud ja eraldi kasutatav hooneosa.

Eriomandi eseme määramisel on seni KOS II § 2 lg-s 1 mitmuses olnud „ruumid“ eelnõu § 4 lg-s 1 ja 2 asendatud ainsusega. Esiteks jätab praegune sõnastus eksitava mulje, nagu peaks eriomandi esemeks olema kindlasti mitu ruumi. Teiseks peaks eelnõus kasutatav sõnastus paremini mõistetavaks tegema põhimõtte, et iga korteriomand peab olema sisuline tervik, omaette elu- või äriruum. Ehituslikult võib seejuures loomulikult tegemist olla mitme ruumiga, mis võivad olla ka ruumiliselt eraldatud – näiteks võivad põhiosas 9. korrusel paikneva eluruumi (korter) osaks olla ka I korrusel paiknev hoiuruum ja keldrikorrusel paiknev garaažiosa. Oluline on rõhutada, et nii KOS III kui ka KOS II tähenduses on hoiuruumi ja garaažiosa näol tegemist eluruumi koosseisu kuuluvate ruumidega, mis koos moodustavad sisulise terviku – eluruumi. Need ruumid ei ole omaette mitteeluruumid, nagu mõnikord ekslikult arvatakse.

Eriomandi esemeks võib olla ka rõdu, lodža, terrass jmt hoone osa, mis paikneb hoone välispiirdest väljaspool, kuid on piisavalt ruumiliselt piiritletud.²⁴ Samas on hoone välisfassaad siiski tervikuna kaasomandi esemeks nii tehnilisest kui ka visuaalsest küljest ja seda ka siis, kui välisfassaad moodustab ühtlasi rõdu „siseseina“.

Eriomandi eseme sisulise terviklikkuse nõue ei tähenda, et iga hoone puhul on võimalik ainult üks eriomandi loomise viis, samuti ei ole välistatud hilisemad muudatused eriomandi eseme osas (vt selles osas ka seletuskirja eelnõu § 9 kohta). Seaduse mõttega ei ole aga kooskõlas see, kui eraldi korteriomand moodustatakse sobimatust ruumist, näiteks keldriboksist või garaažiosast, millel tegelikult on ainult n-ö abiruumi otstarve.

Arusaadavalt ei mõjuta uue seaduse jõustumine juba olemasolevaid kinnistusraamatusse kantud korteriomandeid isegi juhul, kui nende moodustamine ei vasta uue seaduse nõuetele.

Lõikes 2 on senisest selgemalt sätestatud garaažiosa tähendus korteriomandi eriomandi osa esemena. Abiruumi otstarbega garaažiosast ei saa moodustada iseseisvat korteriomandit, vaid see saab olla eriomandi esemeks ainult koos n-ö põhiruumiga. See ei välista siiski võimalust, et eriomandi ainsaks esemeks on ruum, mida kasutatakse sõiduvahendi hoidmiseks. See on võimalik juhul, kui

²⁴ Saksamaal on see küsimus olnud vaidlusalune, kuid praegu valitsev arvamus jaatab võimalust, et rõdu jmt ehitise osa võib kuuluda eriomandi eseme hulka, vt Bärmann/*Armbrüster* § 5 äärenr 55.

selline otstarve ongi eriomandi põhisisuks, nii on see näiteks endiste garaažikooperatiivide hoonete puhul.

Lõigetes 3 ja 4 paiknevad normid, mis eelnõu esimeses versioonis paiknesid § 3 lg-s 2 ja § 1 lg-s 2 (ja mis kehtivas seaduses paiknevad KOS II § 2 lg-s 2 ja § 1 lg-s 2).

Lõige 3 määratleb, millised hoone osad ei ole eriomandi esemeks ka siis, kui need paiknevad eriomandi eseme piires. Sellisteks hoone osadeks on näiteks korterit läbivad vee- ja kanalisatsioonitorud ning küttesüsteem. Seejuures võib veetorude puhul eristada kaasomandi ja eriomandi eset, st veetoru on kaasomandis kuni selle punktini, kus on võimalik korterisisese toru eemaldamine ilma kogu hoone veevarustust mõjutamata. Sellest punktist alates on veetoru korteriomandi eriomandi osa esemeks, st korteriomaniik võib seda muuta ja kõrvaldada oma äranägemise järgi.

Samas küttesüsteemi puhul tuleb arvestada, et see on üldjuhul tervikuna kaasomandis, sh ka korteris paiknevad torud ja radiaatorid. Seega ei tohi korteriomaniik neid oma äranägemise järgi muuta ega kõrvaldada, samuti peab ta taluma seda, et küttesüsteemi remonditakse tavapärase valitsemise raames.²⁵

Lõige 4 sätestab, et kõik kinnisasja osad, mis ei ole ühegi eriomandi esemeks ega kolmanda isiku omandis, kuuluvad korteriomandi kaasomandi eseme hulka, st on korteriomaniike kaasomandis. Kinnisasjal paiknevad ja sellega püsivalt ühendatud asjad on üldjuhul kinnisasja olulised osad (TsÜS § 54 lg 1). Sellest põhimõttest on siiski võimalikud ka erandid (TsÜS § 54 lg 2), st kinnisasjal võivad paikneda asjad, mis kuuluvad kolmandale isikule. Korteriomandite puhul on neist kõige olulisemad rajatised, mille kaudu toimub kinnisasja varustamine vee, elektri, kütte jmt teenustega. Sellise rajatise puhul piiritleb *liitumispunkt* teenuse osutajale kuuluvat võrku teenuse tarbijale kuuluvast võrgust. Seejuures võivad pooled küll kokku leppida liitumispunkti asukohas (see võib paikneda nii samal kinnisasjal kui ka väljaspool seda), kuid mitte selles, milline asi on kinnisasja oluline osa. Näiteks muutub soojussõlm, mis teenib ainult ühe kinnisasja majandamise huve, pärast paigaldamist igal juhul kinnisasja oluliseks osaks.²⁶

Seejuures tuleb aga arvestada, et teenuse tarbija võrk võib olla nii korteriomandite kaasomandi osa ese kui ka mõne eriomandi ese. Viimase olukorraga on tegemist siis, kui näiteks ridaelamu korterid või korterelamu esimesel korrusel asuv äripind on ühendatud otse teenuse pakkuja võrguga.

²⁵ Vt ka RKTko 23.02.2012, nr [3-2-1-116-11](#), p 27 jj.

²⁶ RKTko 13.04.2009, nr [3-2-1-144-08](#), p 14.

Üldjuhul on kortermajad kavandatud siiski selliselt, et nende teenustega varustamine toimub ühe liitumispunkti kaudu ja sellisel juhul on teenuse tarbija võrk korteriomandi kaasomandi osa esemeks. Seega on ka teenuse tarbijaks korteriomaniigid ühiselt.²⁷

KOS § 5. Muude tingimuste määramine korteriomandite loomisel

Eelnõu § 5 sätestab, et koos kaasomanike vahel sõlmitava eriomandi loomise kokkuleppega võivad kaasomanikud leppida kokku ka nendes küsimustes, mida korteriomaniigid saavad seaduses sätestatust erinevalt otsustada (vt täpsemalt eelnõu § 13). Seega võimaldab see säte sõlmida korteriomaniike vahel kokkuleppeid enne, kui kaasomanikest on saanud korteriomaniigid.

Oluline on märkida, et erinevalt kokkuleppes eriomandi eseme osas, mis on korteriomandite tekkeks mõõdapääsmatult vajalik, on muude kokkulepete sõlmimine eriomandi sisu osas vabatahtlik. Seega ka juhul, kui need on esialgu sõlmitud, võib neist hiljem loobuda. Kui sellised kokkulepped aga on sõlmitud ja kinnistusraamatusse kantud, siis on need eriomandi sisuks, nii nagu eriomandi loomise kokkulepegi (vt ka seletuskirja eelnõu § 13 kohta).

Eriomandi sisuks võivad olla ka ühinguõiguslikud küsimused. See võimaldab korteriomaniikel seaduses sätestatust erinevalt reguleerida ka neid küsimusi, mille osas seadus näeb põhikirjale ette piirangud, näiteks hääleõiguse jagunemine (eelnõu § 22 lg 1). Kui hääleõiguse jagunemine (või muu küsimus) on eriomandi kokkuleppes juba reguleeritud, siis mõistagi ei saa põhikirjaga seda küsimust enam teisiti reguleerida. Eriomandi kokkuleppe ja korteriühistu põhikirja vastuolu korral on määrav kokkuleppes sätestatu (eelnõu § 17 lg 2 kolmas lause).

Seega saab korteriühistut pidada selliseks juriidiliseks isikuks, millel võib olla nii ühingulepingu tähendusega eriomandi kokkulepe kui ka põhikiri TsÜS § 28 lg 1 tähenduses. Kui üldjuhul on tegemist alternatiividega, st juriidilisel isikul on kas põhikiri (mille muutmise pärast juriidilise isiku registrisse kandmist toimub hääleteenamusega) või ühinguleping (mille muutmiseks on vajalik kokkulepe),²⁸ siis korteriühistu puhul on põhimõtteliselt alati olemas ühinguleping, milles ühinguõiguslikest küsimustest on reguleeritud vähemalt hääle jagunemist määrav korteriomandite arv, lisaks võib olla ka põhikiri. Erinevalt täis- ja usaldusühingu „tavalisest“ ühingulepingust, mis reguleerib ainult sisesuhteid ja mida registrisse ei kanta, on korteriühistu ühinguleping ehk eriomandi kokkuleppe kantud registrisse (kinnistusraamatusse).

Koos eriomandi kokkuleppega on võimalik korteriomandite loomisel kehtestada ka korteriühistu põhikirja tingimused. Põhikirja tingimusi ei pea määrama, sest korteriühistu võib eksisteerida ka ilma põhikirjata, ainult seaduses sätestatud reeglite alusel. Lisaks on võimalik majanduskava kehtestamine.

²⁷ Vt ka RKTko 30.11.2004, nr [3-2-1-111-04](#).

²⁸ Vt ka TsÜS/Saare, § 28 p 3.2 ja 3.3.

Oluline on silmas pidada, et ka juhul, kui korteriühistu põhikirja tingimused lepatakse kokku eriomandi loomisel, st tegemist on kõigi kaasomanike/korteriomanike kokkuleppega, siis on see ikkagi tavaline põhikiri, mille muutmine toimub üldises korras, st korteriomanike üldkoosoleku otsusega.

Eelnõule esimesel kooskõlastusringil antud tagasiside näitab, et rõhutada tuleb ka asjaolu, et see säte reguleerib ainult uute korteriomandite loomist pärast KOS III jõustumist ega puuduta mingil viisil korteriühistuid, mis KOS III jõustumisel on juba olemas ega ka neid korteriühistuid, mis KOS III jõustumisel tekivad. Kui korteriühistul on KOS III jõustumisel põhikiri olemas, siis kehtib see edasi ja selle muutmine, kui selleks on vajadus, toimub põhikirja muutmiseks ette nähtud üldises korras, st korteriomanike häälteenamusega. Sama kehtib ka sellise ühistu kohta, mis KOS III jõustumisel tekib ja millel põhikirja ei ole.

KOS § 6. Korteriomandite kinnistamine ja korteriühistu registrikaardi avamine

Selle sätte põhisisuks on kehtiva KOS II § 5. Võrreldes KOS II § 5 lg-ga 2 on välja jäetud põhjendamatu KRS-i regulatsiooni kordav osa, mis on asendatud viidetega KRS §-le 12 ja § 13 lg-le 1, et selgemalt välja tuua selle sätte suhe KRS-ga.

Võrreldes kehtiva KOS II-ga on sisult täiesti uus see osa, millega seotakse korteriomandite registriosade avamine kinnistusraamatus korteriühistu registrikaardi avamisega korteriühistute registris. Kuna korteriühistu on seaduse alusel tekkiv juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe kinnisasja korteriomanikud (eelnõu § 1 lg 3), siis peab ka sellise juriidilise isiku registrisse kandmine olema seotud korteriomandite tekkimisega.

Kuigi korteriühistu registrikaardi avamisel ei ole õigustloovat tähendust korteriühistu õigusvõime jaoks (see tekib korteriomandite registriosade avamisega, vt eelnõu § 16 lg 1), on õigusselguse huvides siiski vajalik võimalikult samaaegne registrikaardi avamine ka korteriühistute registris. Kuna kandeid eri registritesse teevad kohtu erinevad osakonnad, siis ei ole võimalik kannete tegemist täielikult sünkroniseerida, kuid tehniliselt ja töökorralduslikult on võimalik tagada, et viivitus kujuneb minimaalseks. Registriosakonna territoriaalse pädevuse osas vt seletuskirja eelnõu § 63 lg 3 kohta.

Ühistu registrikaart avatakse ka juhul, kui registrile ei esitata avaldust registrisse juhatuse liikmete või põhikirja kandmiseks. Tulenevalt korteriühistu olemusest võivad korteriühistul täiesti õiguspäraselt puududa nii juhatuse liikmed kui ka põhikiri (vt selles osas seletuskirja eelnõu 3. peatüki 2. jao kohta). Kui loodaval korteriühistul ei pea olema juhatust, tal puudub põhikiri, tema asukoht ei erine korteriomandite asukohast ning talle ei panda täiendavat nime, siis ei olegi vaja kinnistamisavalduses täiendavaid andmeid korteriühistu kohta esitada. Kui aga juhatuse olemasolu on nõutav, siis peab see kohe korteriomandite loomisel olemas olema, vastasel korral jäetakse korteriomandite loomise avaldus rahuldamata.

Nii kinnistusraamatu kui ka korteriühistute registri pidamine toimub TsMS § 475 lg 1 p 10 ja 58. peatüki kohaselt kohtu poolt hagita menetluses. Seega esitatakse eelnõu kohaselt korteriomandite registrisse kandmiseks kinnistusraamatu pidajale (maakohtu kinnistusosakonnale) kandeavaldus TsMS § 593 tähenduses, mis sisaldab endas kinnistamisavaldust KRS § 34 ja kandeavaldust MTÜS § 79 lg 1 tähenduses. Kohtu kinnistus- ja registriosakonna täpsem töökorraldus sellise ühisavalduse menetlemisel sätestatakse nii kinnistusosakonna kui ka registriosakonna kodukorras (lg 7).

Korteriühistu registrikood näidatakse korteriomandi registriosa pealkirjas ehk nn tiitellehel täiendavalt KRS §-s 12 sätestatud andmetele (lg 3 teine lause). Muud korteriomandile omased andmed kantakse registriosa esimesse jakku (lg 3 kolmas lause).

Erinevalt kehtivast seadusest sätestab eelnõu § 6 lg 3 kolmas lause koosmõjus § 7 lg 1 p 1 ja lg-ga 2, et kinnistusraamatusse kantakse eriomandi tähis (üldjuhul number), mis peab kokku langema hoonejaotusplaanil eriomandi tähistamiseks kasutatud tähisega.²⁹ Praegu sätestab KOS II § 5 lg 2 teine lause, et registriosa esimesse jakku kantakse *korterinumber*. See on tekitanud segadust küsimuses, kas kinnistusraamatusse kantud korterinumber langeb alati kokku elu- või äriruumi aadressiga muudes andmekogudes ja korteri koha-aadressiga RAS § 52 tähenduses.

Eelnõus kasutatud sõnastus peaks selgemaks tegema põhimõtte, et korteriomandi kohta kantakse kinnistusraamatusse need andmed, mis puudutavad omandit, ja konkreetse elu- või äriruumi aadress ei pruugi alati omandi piiridega kokku langeda. Nii näiteks on korterid ja korterinumbrid RAS § 52 tähenduses olemas ka sellises hoones, mis ei ole korteriomandite esemeks, ja on selge, et sellises hoones üürikorteris elaval või üüritud äriruumi kasutaval isikul on võimalik väljendada oma aadressi korterinumbriga täpsusega. Samuti on võimalik selliste korterite koha-aadressid kanda muudesse andmekogudesse.

Eelnevast tulenevalt peaks saama selgeks põhimõtte, et kinnistusraamatusse kantud „korterinumbrit“ ei saa muuta samamoodi, nagu toimub kinnisasja aadressi muutmine, st lihtsalt andmeid mingi teise andmekoguga vahetades. „Korterinumbrit“ ehk eriomandi tähist saab kinnistusraamatus muuta ainult nii, et samal ajal muudetakse ka hoonejaotusplaani, millel eriomandi esemed on piiritletud ja tähistatud.

Korteriomandi registriosa esimese jao andmete osas on suurimaks muudatuseks eriomandi eseme üldpinna suuruse väljajätmine kinnistusraamatusse kantavate andmete hulgast. Riigikohtu praktikast arvestades ei ole üldpinna suuruse näol ka praegu tegemist kande andmetega AÕS-i tähenduses ja seega pole neil õigustloovat ega seadusega kaitstud tähendust.³⁰

²⁹ Kõige täpsem oleks eriomandi ese tähistamine korteriomandi kinnistu numbriga, kuid enne korteriomandite loomist ei ole seda nende numbrite puudumisel võimalik teha.

³⁰ RKTko 08.02.2012, nr [3-2-1-156-11](#), p 31.

Korteriomandi eriomandi eseme pindala puhul ei ole küsimus mõõtmistulemuste täpsuses või nende kontrollimises, vaid selles, et eriomandi esemeks saab olla konkreetne osa hoonest, mitte abstraktsed ruutmeetrid. Kui seda konkreetset osa iseloomustavad andmed on mingil põhjusel mingis registris valed, siis see ei muuda korteriomandi ulatust. Informatiivse tähendusega andmeid korteriomandi esemeks oleva ehitise ja selle osade kohta on võimalik saada ehitisregistrist, kuhu need ka kehtiva õiguse kohaselt kantakse (vt EhS § 56 lg 1 p 1), samuti võivad eriomandi eset iseloomustavad andmed (pindala, ruumala, tubade arv jne) olla märgitud ka hoonejaotusplaani.

Nende andmete puhul tuleb arvestada ka asjaoluga, et eriomandi ese võib koosneda erineva otstarbega ruumidest, lisaks tavatähenduses eluruumile võivad selle hulka kuuluda ka panipaik, parkimiskoht jmt. Seega ei ole eri korteriomandite eriomandi eseme pindalad nagunii võrreldavad suurused isegi ühe kinnisasja piires.

Kinnistusraamatu registriosa esimesse jakku kantavate andmete osas tuleb arvestada, et seaduse kohaselt (st ka kehtiva seaduse kohaselt) ei pea eriomandi esemeks oleva ehitise reaalosa üldpinna suurus ja kaasomandi mõttelise osa suurus kokku langema. Olemasolevate korteriomandite puhul on selline loogika küll valdav, kuid tuleb silmas pidada, et tegemist ei ole üldkehtiva põhimõttega, vaid ainult omandireformi läbiviimist reguleerinud normide eripäraga.

Kaasomaniku mõttelise osa suurus väljendab tema osaluse suurust omandi kui õiguse väärtuses, mitte omandi eseme füüsilistes karakteristikutes (pindalas). Kuigi võib eeldada, et omandi väärtus korreleerub korteri suurusega, ei pruugi see korrelatsioon olla absoluutne. Näiteks võib ärruumide väärtus ühes hoones oluliselt sõltuda sellest, millisel korrusel või millise tänava ääres ruum asub.

Seega kui kinnisasja kaasomanikud soovivad jagada oma kaasomandi korteriomanditeks, kuid kinnisasja oluliseks osaks olevas hoones asuvate eluruumide või mitteeluruumide tegelikud suurused on veidi erinevad, siis ei pea eriomandi loomiseks ja korteriomandi registriosa avamiseks tingimata muutma kaasomandi osade suurusi täpselt vastavaks korterite üldpinna suurusetega. Kui seda aga siiski tehakse, siis tuleb silmas pidada, et tegemist on eraldi käsutustehinguga kaasomandi osade suuruse muutmiseks, millega ühe kaasomaniku osa omandis suureneb ja teise oma vastavalt väheneb.

Eelnõu kohaselt (vt eelnõu § 40 lg 1) jaotatakse majandamiskulud korteriomanike vahel kaasomandiosa suuruse järgi, mitte „arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta“, nagu KÜS § 15¹ lg 1 praegu sätestab. Kui korteriühistu põhikirjas on siiski korratud KÜS-i jaotuse alust, siis ei tähenda pindala kadumine kinnistusraamatust seda, et selline põhikirja säte muutuks kehtetuks. Asja füüsilised omadused, sh pindala on võimalik alati kindlaks teha mõõdistamise teel. Samuti võib seni, kuni pole põhjust kahelda viimaste teadaolevate andmete õigsuses, nendest ka lähtuda.

Korteriomandi registriosa esimesse jakku kantakse mh ka teiste sama kinnisasja korteriomandite kinnistute numbrid. Kehtiva seaduse sõnastuse kohaselt kantakse sinna *registriosade numbrid*. Kuna KRS § 8 lg 1 kohaselt on selle numbri puhul tegemist *kinnistu numbriga*, siis on terminoloogilise selguse huvides ka siin sama mõiste kohta kasutatud sama terminit.

Lõikes 5 on sätestatud kinnistamismenetluse peatumine juhul, kui registriosakond annab kinnisasja omanikule või omanikele puuduste kõrvaldamiseks tähtaja TsMS § 596 lg 2 alusel. Kui puudused saavad kõrvaldatud, siis teatab kinnistusosakond sellest registriosakonnale ja korteriomandid kantakse kinnistusraamatusse (lg 4), kui ei esine takistusi kinnistusraamatu pidamise seisukohalt. Kui neid esineb, siis annab kinnistusosakond avaldajale omakorda tähtaja puuduste kõrvaldamiseks.

Kui avalduses esinevad puudused ükskõik kumma registri seisukohalt ja neid määratud tähtaja jooksul ei kõrvaldata, siis jätab kinnistusosakond avalduse rahuldamata (lg 6).

KOS § 7. Kinnistamisavaldusele lisatavad dokumendid

Eelnõu § 7 sätestab, millised täiendavad dokumendid tuleb korteriomandite kinnistamiseks esitada.

Lõikest 1 on võrreldes kehtiva KOS II § 5 lg-ga 3 välja jäetud esimene lause, sest puudub vajadus korrata põhimõtet, et kinnistamisavalduses tuleb märkida need andmed, mille kohta kanne tehakse. Ülejäänud osas on säilinud põhimõte, et kinnistamisavaldusele tuleb lisada ärakiri hoone plaanist või projektist, millel on tähistatud eriomandi esemeks olevad ruumid. Selle plaani jaoks on eelnõus kasutusele võetud uus termin – *hoonejaotusplaan*. Sama termin on kasutusel ka HÜS-is sama otstarbega plaani kohta.

Kui tegemist on alles ehitatava hoonega, siis on hoonejaotusplaani koostamise aluseks projekt, mille realiseerimiseks on antud ehitusluba. Tulenevalt ehitusloa tähendusest võib korteriomandi loomine projekti alusel toimuda ainult senikaua, kuni ehitist saab lugeda ehitusstaadiumis olevaks ehk kuni kasutusloa andmiseni.³¹

Kui hoonejaotusplaan koostatakse pärast hoone valmimist, siis tuleb selle aluseks võtta hoone plaan, mis on koostatud hoone tegelike parameetrite mõõdistamise alusel. Nõuded sellele plaanile sätestatakse Vabariigi Valitsuse määruses, mis reguleerib ehitisregistri pidamist, vastav volitusnorm on sätestatud eelnõu § 7 lg-s 3. See plaan ei pea olema tingimata nii täpne kui ehitusprojekt, sest see peab võimaldama ainult selgelt ja arusaadavalt piiritleda, millised ruumid millise korteriomandi eriomandi osa esemeks on.

Hoonejaotusplaani aluseks oleva plaani või projekti ärakiri peab olema ametlikult kinnitatud HMS §-de 22–24 tähenduses.

³¹ Vt ka RKHKo 30.11.2010, nr [3-3-1-63-10](#), p 18.

Hoonejaotusplaanile, st plaanile või projektile, millel on piiritletud ja tähistatud iga eriomandi esemeks olevad ruumid, tuleb lisada projekteerimises või ehitusprojektide ekspertiisi tegemises pädeva isiku kinnitus, et loodava eriomandi ese on ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteeluruum (eelnõu § 7 lg 1 p 2). Eelnõu praeguses versioonis on loobutud nõudest, et selle kinnituse annab ametiasutus, kelle pädevuses on ehitusloa andmine ehitisele, mida korteriomanditeks jagatakse, st kohaliku omavalitsuse üksus, sest tegemist on üksnes tehniliste andmete kontrollimisega, mida ei pea tegema avaliku võimu asutus. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus näha selle toimingute tegemise eest ette riigilõiv.

Sellise kinnituse olemasolu ei võta kinnistusosakonnalt ära õigust jääda eriarvamusele küsimuses, kas ruumilise piiritletuse nõuded on täidetud, kuid selline eelnev kontroll sisulise pädevusega eksperdi poolt peaks vältima asjatundmatusest tekkivaid vigasid korteriomandite loomisel.

Võrreldes kehtiva õigusega on uudne ka lõige 2, mis sätestab selgelt, et hoonejaotusplaanil ja kinnistamisavalduses (ja seega ka kinnistusraamatu kandes) tuleb korteriomandi määratlemiseks kasutada samu tähiseid. Senine praktika selles küsimuses on olnud varieeruv.

KOS § 8. Jagamine omaniku poolt

Korteriomandite loomine omaniku esitatud avaldusega on reguleeritud eraldi sättes, et selgemalt eristada eri tehinguid.

Kuigi eelnõu § 8 lg 1 sätestab, et korteriomandite loomine jagamisega toimub kinnistusosakonnale esitatava kinnistamisavaldusega, tuleb ka sellisel juhul arvestada samu põhimõtteid, mida kajastab seletuskiri eelnõu § 3 kohta, st tuleb eristada kinnistamisavaldust, käsutustehingut ja võlaõiguslikku kohustustehingut. Kohustustehingust saab omaniku puhul rääkida siis, kui vastav kohustus võetakse mõne teise isiku ees.

Omaniku ühepoolsele käsutustehingule ei ole ette nähtud kohustuslikku vorminõuet, st sisuliselt on tegemist vormivaba tehinguga.³² Seega peab kinnisasja omanik korteriomandite loomiseks esitama kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse, millele tuleb lisada hoonejaotusplaani ja pädeva isiku kinnitus selle kohta, et hoonejaotusplaani vastab ruumilise piiritletuse nõuetele.

Omanik eelnõu § 8 lg 1 tähenduses ei pruugi tähendada ainult ainuomanikku, vaid tegemist võib olla ka kinnisasja ühiste omanikega, sh kaasomanikega. Sellisel juhul saavad kinnisasja ühised omanikud kõigi tekkinud korteriomandite ühisteks omanikeks, mitte igaüks ühe korteriomandi ainuomanikuks.

³² Vt ka *Tiivel*, p 5.3.2.

Viide eelnõu §-le 5 lahendab senise probleemi korteriomanike kokkulepetega. Praegu ei ole sellise kokkuleppe sõlmimine valitseva arvamuse kohaselt võimalik, sest kokkuleppeks on vaja vähemalt kahe isiku olemasolu. Selline takistus on aga kunstlik ja ebamõistlik, sest kui kinnisasja ainuomanik saab luua korteriomandid, mis põhimõtteliselt on samuti üks kinnisasja kaasomanike kokkulepe, siis peab olema võimalik ka muude kaasnevate kokkuleppeliste õiguste loomine.

KOS § 9. Eriomandi kokkuleppe muutmise

Tegemist on süstemaatiliselt uue sättega, milles sätestatakse selge alus eriomandi ruumilise ulatuse osas sõlmitud kokkuleppe muutmiseks pärast korteriomandite kinnistamist. Kuigi eelnõu § 9 reguleerib otseselt ainult eriomandi ruumilise ulatuse muutmist, kohaldub see eelnõu § 13 kaudu ka eriomandi sisu määravatele kokkulepetele. Seega toimub kõigi korteriomanike omavaheliste suhete ümberkujundamine selles paragrahvis sätestatud tingimustel ja seetõttu on seletuskirja käesolevas osas käsitletud seda teemat laiemalt.

Kehtivas õiguses reguleerivad osaliselt samu küsimusi KOS II § 4 lg 4 ja § 8¹. Viimases sättes on ühendatud eriomandi ulatuse muutmise ja selle tulemusena loodud korteriomandi võõrandamine. Eelnõus on need kaks tehingut eristatud – eriomandi ulatuse muutmise, sh uue korteriomandi loomine on sätestatud §-s 9 ja loodava korteriomandi võõrandamine on sätestatud §-s 10. Nendest tehingutest tuleb omakorda eristada eriomandi sisu kohta sõlmitud kokkuleppeid ja nende hilisemaid muudatusi (vt eelnõu § 5 ja § 13).

Üldine võimalus muuta kõigi korteriomanike nõusolekul olemasolevat eriomandi kokkulepet sisaldub eelnõu § 3 lg-s 1, st kokkuleppe pooled või nende õigusjärglased võivad seda alati ka muuta. Eelnõu § 9 lg 1 esimese lause eesmärk on sätestada, et eriomandi ulatuse muutmiseks on vajalik ainult asjassepuutuvate korteriomanike nõusolek. Näiteks võivad kaks korteriomaniikki kokku leppida, et seni ühe korteriomandi eriomandi eseme hulka kuulunud keldriboks või garaažiosa hakkab kuuluma teise korteriomandi eriomandi eseme hulka. Selliseks kokkuleppeks, samuti vastavaks kinnistusraamatu kandeks ei ole vaja ülejäänud korteriomanike nõusolekut, sest nende õigusi see ei puuduta.

Millised korteriomaniikud on konkreetse kokkuleppe puhul asjassepuutuvad, seda tuleb iga juhtumi korral eraldi hinnata. Kui tegemist on uue eriomandi loomisega senise kaasomandi eseme arvel (näiteks põõningukorrusel uue korteriomandi loomine), siis on asjassepuutuvad kõik korteriomaniikud. Kuigi ainuüksi selle tehinguga ei vähene ühegi kaasomaniiku mõttelise osa suurus kogu kinnisasjas,³³ väheneb siiski võimalus oma õiguste teistest sõltumatuks teostamiseks, sest uus korteriomand on kõigi korteriomaniike kaasomandis.

³³ Näiteks kui kinnisasi on kolme korteriomandi esemeks ja iga korteriomaniiku kaasomandi osa suurus on 1/3, siis uue korteriomandi loomisel kuulub igale kaasomaniikule endiselt sama suur osa kinnisomandist (1/4 oma senise korteriomandi ainuomanikuga ja 1/3 uuest korteriomandist)

Kui aga ühe korteriomandi jagamise kaudu tekib kaks uut korteriomandit, siis eelduslikult see ülejäänud korteriomaniikke ei puuduta ja seega ei ole selleks vaja nende nõusolekut.³⁴ Samas tuleb siiski silmas pidada, et uue korteriomandi loomine oma eriomandi arvel ja ilma teiste korteriomaniike nõusolekuta on võimalik ainult siis, kui see on „ruumikorralduslikult“ võimalik ja seda saab teha ilma ehituslike ümberkorraldusteta, st kui eraldi juurdepääs uuele korteriomandile on olemas.

Eelnõu esimese versiooni § 9 lg 1 teine lause, mis luges uue korteriomandi loomisel asjassepuutuvateks kõik korteriomaniikud, on asendatud viitega kinnisasjade ühendamisele ja jagamisele (praegu kehtiva KOS II § 4 lg 4). Sellest viitest tuleneb muu hulgas, et eriomandi kokkuleppe muutmise vajab tulenevalt AÕS § 356 lg-st 1 kõigi korteriomandite kõigi hüpoteegipidajate nõusolekut ka juhul, kui uus korteriomand moodustatakse kaasomandi osa arvel, sest tagatiseks on korteriomand tervikuna, st ka selle kaasomandi osa ja uue korteriomandi loomisel iga korteriomandi kaasomandi osa väheneb. Kahe olemasoleva korteriomandi ühendamiseks hüpoteegipidaja(te) nõusolekut vaja ei ole, hüpoteegid säilivad ühendatud korteriomandil nende seniseid järjekohiti arvestades (AÕS § 358 lg 3).

Lõikes 2 on sätestatud üldine alus eriomandi kokkuleppe muutmise nõudmiseks. Seejuures on lähtutud põhimõttest, et võimalus nõuda isikult tehingu tegemiseks vajaliku tahteavalduse andmist võiks olla seaduses sätestatud. Tõsi, Riigikohus on asunud seisukohale, et ka olukorras, kus seaduses puudub selgesõnaline nõudenorm, võib üks isik teiselt nõuda tehingu tegemiseks vajalikku tahteavaldust, sest „erandlikel asjaoludel võib [...] keeldumine [...] nõusoleku andmisest olla kuritarvituskohane ja vastuolus hea usu põhimõttega“.³⁵

Sellest Riigikohtu seisukohast lähtudes võiks eelnõu § 9 lg-st 2 ja muudest analoogsetest sätetest ka loobuda ja jätta selle küsimuse täielikult kohtupraktika kujundada. Eelnõu koostajate arvates ei oleks see siiski mõistlik ega kooskõlas õigusselguse põhimõttega. Seadusandja peaks sätestama selliste nõuete esitamise jaoks vähemalt üldised raamid.

Kuigi eelnõu kohaselt on lõikes 2 sätestatud nõudenorm senisest üldisem, võimaldades nõuda põhimõtteliselt mis tahes muudatuse tegemist eriomandi kokkuleppes, on selle realiseerimiseks siiski vaja erandlikke asjaolusid – muudatuse tegemata jätmine peab ühest küljest olema taotleja

³⁴ Selline on olnud senine praktika korteriomandite jagamisel, nagu võib järeldada mh ka RKTko 28.03.2012, nr [3-2-1-13-12](#), p 1 lg 3. Sellele seisukohale võib ka vastu vaielda, mh põhjusel, et kui iga korteriomand annab ühe hääle, siis väheneb uu(t)e korteriomandi(te) loomisega teiste korteriomaniike hääleõigus korteriühistus, vt ka seletuskirja AÕS § 72 lg 1 muutmise kohta.

³⁵ RKTko 01.06.2010, nr [3-2-1-46-10](#), p 18; vt ka RKTko 23.02.2012, nr [3-2-1-116-11](#), p 23.

seisukohalt vastuolus hea usu põhimõttega³⁶ ja teisest küljest mitte kahjustama ülemääraselt ühegi korteriomaniiku huve.³⁷

Hea usu põhimõtte on eraõiguse üldpõhimõtte, mille Eesti õiguses sätestab TsÜS § 138 lg 1.³⁸ Lisaks kohustab ka AÕS § 72 lg 5 teine lause kaasomanikke üksteise suhtes käituma lähtuvalt hea usu põhimõttest ja TsÜS §-st 32 tuleneb sama kohustus juriidilise isiku liikmetele. Seega on tegemist korteriomaniike jaoks tuttava põhimõttega, mida ka Riigikohus on korduvalt rakendanud.³⁹

Korteriomandi kui kestvusõigussuhte puhul tähendab hea usu põhimõtte muu hulgas seda, et korteriomaniikud peavad olema valmis reageerima muutuvatele oludele ega saa loota sellele, et kunagi kinnistusraamatusse kantud õigus on täpselt sama ka 50 aasta pärast. Üldiselt tulekski eeldada, et eriomandi kokkulepe muutmist saab nõuda ainult juhul, kui objektiivsed asjaolud on alates selle sõlmimisest muutunud ja senine kokkulepe ei vasta enam muutunud oludele. Kui rahuldada eriomandi muutmise nõudeid liiga kergekäeliselt, siis peab korteriomaniik pidevalt muretsema selle pärast, et teine korteriomaniik võib talt nõuda tema omandi ümberkujundamist ja see kahjustab korteriomandi kui õiguse väärtust.

Samas võib vajadus kokkuleppe muutmiseks siiski tuleneda ka sellest, et korteriomandite loomisel, eriti omandireformi käigus, ei arvestatud kõiki asjaolusid, st et kokkulepe on juba algusest peale olnud vastuolus hea usu põhimõttega. Tuleb arvestada, et kuna varasem õigus ei näinud otseselt ette võimalust nõuda olemasoleva olukorra muutmist, siis ei saanud korteriomaniikud seda kasutada ka juhul, kui neil oli vastav vajadus olemas.

Lõikes 3 on sätestatud tingimused, mille korral eeldatakse, et olemasoleva olukorra säilitamine oleks vastuolus hea usu põhimõttega. Vajalik on kahekordne häälteenamus, st otsuse poolt peab olema üle poole kõigist häältest ja üle poole kaasomandist.⁴⁰ Häälte arvu silmas pidades on see vähem, kui kehtiv seadus nõuab (KOS II § 8¹ lg 2 p 2 kohaselt on vajalik 2/3 korteriomaniike nõusolek), kuid lisandunud on tingimus, et poolthääle andnud korteriomaniike peab kuuluma ka üle poole kaasomandist. Viite kaudu kohaldub see kvalifitseeritud häälteenamus ka teistele korteriomaniike otsustele (vt eelnõu § 36 ja § 39).

Oluline on rõhutada, et kui tegemist on eriomandi kokkuleppe muutmise (ükskõik, kas koos uue korteriomandi võõrandamisega või mitte), siis loob selline korteriomaniike otsus ainult mõnevõrra kindlama eelduse kohtusse pöördumiseks ja võimaldab seda teha korteriühistu kaudu (vt lg 6), mitte ei

³⁶ Eelnõu selles versioonis on loobutud esialgselt tingimusest „äärmiselt ebamõistlik“ ja asendatud see hea usu põhimõttega.

³⁷ Selle teise tingimuse saaks küll tuletada ka esimesest, sest hea usu põhimõttega ei saaks olla kooskõlas see, kui muudatuse tõttu saavad mõne korteriomaniiku huvid ülemääraselt kahjustada, kuid selguse huvides on see tingimus siiski eraldi sätestatud.

³⁸ Vt ka TsÜS/Kull, § 138.

³⁹ Vt näiteks RKTko 25.05.2011, nr [3-2-1-28-11](#), p 16; RKTko 18.07.2011, [3-2-1-50-11](#), p 11.

⁴⁰ Võrreldes eelnõu esimese versiooniga on nõutava häälteenamuse lävendit langetatud, enne oli vaja ¾ häältest.

taga täpselt sellist tulemust, nagu enamus soovib. Nõude esitaja peab kohtus tõendama nii seda, et soovitud muudatus on korteriomanike enamusele möödapääsmatult vajalik, kui ka seda, et see ei kahjustaks ülemääraselt selle korteriomaniku õigustatud huve, kes on muudatuse vastu. Vastasel korral jätab kohus nõude rahuldamata isegi siis, kui muudatuse vastu on ainult üks ja poolt kõik ülejäänud korteriomanikud.⁴¹

Seega ei saa eriomandi kokkuleppe muutmist ega korteriomandi võõrandamist eelnõu § 10 alusel otsustada häälteenamusega, vaid selleks on siiski vajalik kõigi korteriomanike nõusolek (erinevalt eelnõu §-dest 36 ja 39) ja nõusoleku puudumisel tuleb see asendada kohtulahendiga (TsÜS § 68 lg 5).

Teisest küljest ei ole korteriomanike enamuse otsus vältimatu eeltingimus eriomandi kokkuleppe muutmise nõude esitamiseks. Selle võib esitada ka üks korteriomanik kõigi teiste vastu, kui just tema jaoks on senise olukorra säilimine vastuolus hea usu põhimõttega.

Lõikes 4 on kehtiva KOS II § 8¹ lg 4 eeskujul sätestatud, et korteriomanik võib oma nõusolekute andmise seada sõltuvusse ehituslike muudatuste tegemiseks vajaliku ehitusloa olemasolust.

Lõikes 5 on sätestatud alus muudatuseks vajaliku nõusoleku nõudmiseks piiratud asjaõiguse omajalt, kui selline nõusolek on vajalik (vt ka eelnevaid selgitusi lg 1 kohta).

Lõikes 6 on sätestatud võimalus, et nõude esitab korteriomaniku või –omanike või piiratud asjaõiguse omaja(te) vastu korteriühistu. See on võimalik ainult juhul, kui on olemas lg-s 3 sätestatud korteriomanike otsus, st kui korteriomanike kvalifitseeritud enamus peab muudatust vajalikuks. Nõude esitamise võimalus ei muuda korteriühistut kokkuleppe pooleks, ka sellisel juhul on tegemist korteriomanike vahel sõlmitud kokkuleppega.

Eriomandi kokkuleppe muutmisel kehtivad kõik eriomandi loomisele kehtivad nõuded, st nii vorminõuded kui kinnistusraamatu kande vajalikkus, samuti eriomandi esemele kehtivad nõuded ja vajadus esitada koos kinnistamisavaldusega §-s 7 nimetatud dokumendid.

Eelnõu § 9 lg 2 alusel esitatud nõue lahendatakse maakohtus hagita menetluses, kuigi sisuliselt on tegemist ühelt või mitmelt isikult puuduva tahteavalduse nõudmisega (vt ka eelnõu seletuskirja TsMS muudatuste kohta).

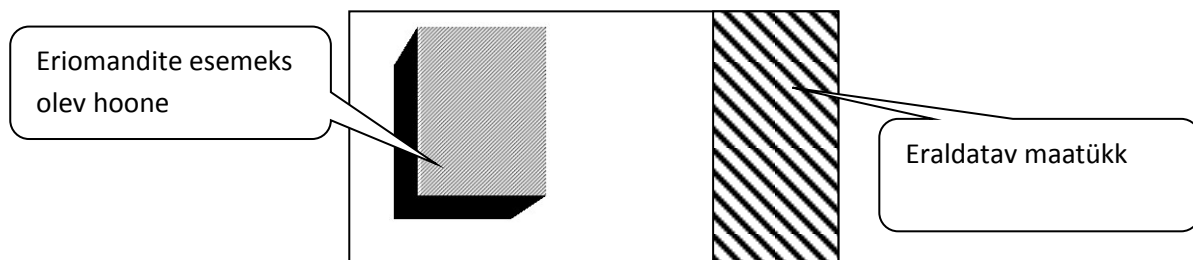
Eriomandi kokkuleppe muutmisega võib olla tegemist ka siis, kui korteriomandite esemeks olevat kinnisasja, st maatükki soovitakse jagada.

⁴¹ Siin võib paralleeli tuua korteriomandi võõrandamise nõudmisega, mille puhul kohus samuti kaalub kõiki asjaolusid, vt seletuskirja eelnõu §-de 32 ja 33 kohta.

Seejuures tuleb eristada kahte olukorda. Esiteks olukord, kus olemasolevast maatükist eraldatakse osa, mis ei ole ühegi eriomandi ese (korteriomandi reaalosa), ja võõrandatakse see osa (vt joonis 1). Seejuures ei ole välistatud võimalus, et ka eraldatav maatükk on hoonestatud, st sellel paikneb ehitus, kuid tegemist ei tohi olla hoonega, mis on mõne eriomandi ese.

Sellisel juhul ei ole vaja eriomandi kokkulepet muuta ega korteriomandite registriosi sulgeda, sest muutub ainult maatüki suurus. Samaks jäävad nii mõtteliste osade suurused kui ka iga eriomandi esemeks oleva hooneosa (reaalosa) suurus. Maatüki eraldamiseks ja võõrandamiseks vajalikud tehingud teevad korteriomaniigid kinnisasja kaasomanikena. Sama kehtib ka juhul, kui olemasolevale korteriomandite esemeks olevale kinnisasjale liidetakse teine maatükk.

Kuna sellise tehingu puhul ei ole tegemist korteriomandist tuleneva õigussuhtega, siis KOS III seda küsimust ka ei reguleeri. Tegemist on kinnisasja kaasomanike vahelise suhtega, milles on võimalik esitada nõue kaasomandi osaliseks lõpetamiseks AÕS § 76 lg 1 alusel.



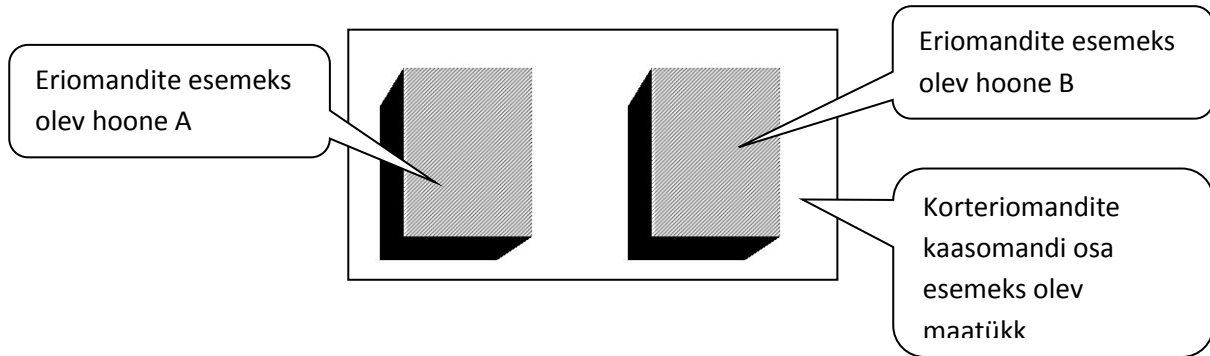
Joonis 1. Maatüki eraldamine ilma eriomandi kokkulepet muutmata

Kui kinnisasja soovitakse aga jagada nii, et eriomandi esemeks olevad ehitise reaalosad jäävad eri kinnisasjadele, siis on tegemist teistsuguse olukorraga. Näiteks juhul, kui ühel korteriomandite esemeks oleval maatükil paikneb kaks ehitist, mis mõlemad on eriomandite esemeks (vt joonis 2), kuid mida korteriomaniigid soovivad edaspidi majandada eraldi. Sellise tulemuse saavutamiseks peab olemasoleva eriomandi kokkuleppe lõpetama, nii et alles jääb „puhas“ kaasomand (vt joonis 3), siis peavad kaasomanikud jagama olemasoleva kinnisasja kaheks ja kandma nende omandid üle, nii et kumbki kinnisasi jääb „õigete“ omanike kaasomandisse, ning seejärel jagavad kummagi kinnisasja kaasomanikud tekkinud kinnisomandid uuesti korteriomanditeks ehk sõlmivad uued eriomandi kokkulepped (vt joonis 4). Sama kehtib ka juhul, kui soovitakse liita kaks korteriomandite esemeks olevat kinnisasja.

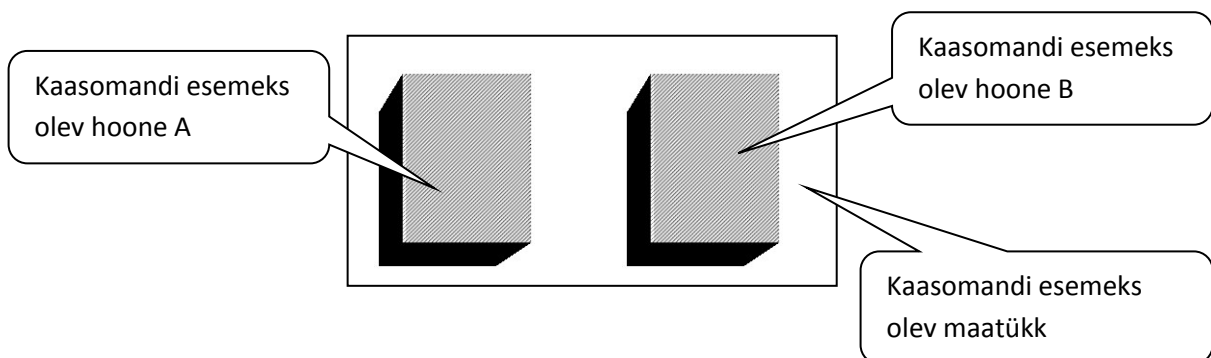
Seega on sellise jagamise korral tegemist nii eriomandi kokkuleppe muutmisega (mida saab nõuda eelnõu § 9 lg 2 alusel) kui ka kaasomandi (osalise) lõpetamisega, mida on võimalik nõuda AÕS § 76 lg 1 alusel.

Eelnevalt öeldu ei kohaldu olukorras, kus üks korteriühistu on asutatud „mitme maja korteriomandite majandamiseks“ KÜS § 3 lg 5 tähenduses, st ühte korteriühistusse kuuluvad mitme kinnisasja

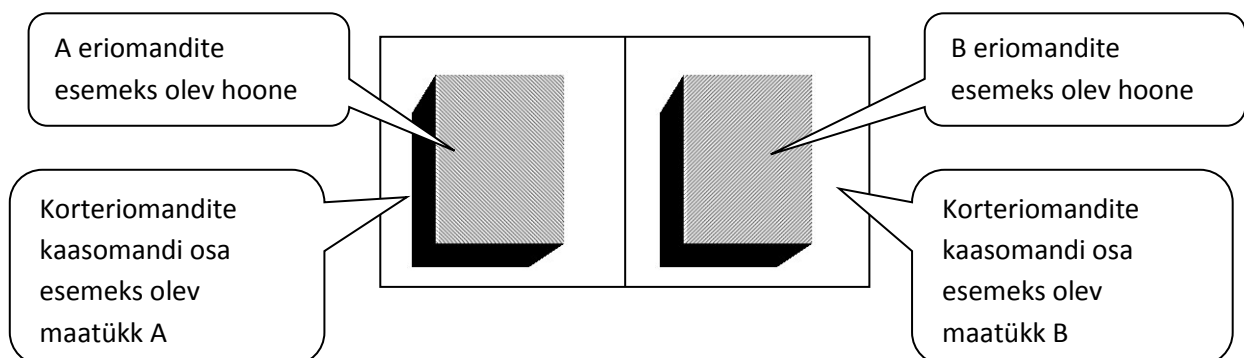
korteriomanikud. Selliste korteriühistute jaoks on eelnõus rakendussäte § 68, mis näeb ette nende lõpetamise ja vara üleandmisele uutele, ühe kinnisasja „põhiste“ korteriühistutele, v.a juhul, kui korteriomanikud otsustavad ühise korteriühistu säilitada (eelnõu § 69).



Joonis 2. Maatükk kahe eriomandi esemeks oleva ehitisega



Joonis 3. Kaasomandis hoonestatud maatükk pärast eriomandi kokkuleppe lõpetamist



Joonis 4. Kaks korteriomandite esemeks olevat maatükki

KOS § 10. Uue korteriomandi võõrandamise nõudmine

Selles sättes on reguleeritud tingimused eriomandi muutmise kokkuleppe tulemusena tekkiva uue korteriomandi võõrandamise nõudmiseks. Kui uue korteriomandi loomine ja selle võõrandamine toimub kokkuleppel, siis määravad korteriomaniikud kõik tingimused ise, sealhulgas ka selle, kellele ja mis hinnaga korteriomand müüakse ja milleks kasutatakse saadud raha. Kui kokkulepet ei ole, siis on võimalik vajalike tahteavalduste nõudmine, kuid seda ainult seaduses sätestatud tingimustel.

Lõikes 2 on sätestatud iga korteriomaniiku õigus nõuda teiselt korteriomaniikult loodava korteriomandi võõrandamiseks vajalike tahteavalduste andmist. Kehtivas õiguses näeb KOS II § 8¹ lg 1 ette võimaluse nõuda „võõrandamislepingu ja asjaõiguslepingu tahteavalduste andmist, samuti vastava kinnistusraamatu kande tegemise eelduseks oleva puudutatud isiku nõusoleku andmist“. Võib tekkida küsimus, kas eelnõus sätestatud võõrandamiseks vajalikud tahteavaldused langevad kokku KOS II § 8¹ lg-s 1 nimetatud tahteavaldustega.

VÕS 2. osa kannab pealkirja "Võõrandamislepingud". Tulenevalt Eesti õiguses kehtivast tehingute lahtutamise- ehk eraldamisepõhimõttest (TsÜS § 6 lg 3) eristatakse kohustus- ja käsutustehinguid. Võõrandamine tähendab õiguse üleandmist teisele isikule, st tegemist on käsitusega. VÕS 2. osa reguleerib aga lepinguid, millega kohustatakse võõrandamiseks ehk kohustuslepinguid.⁴² Asja omandi üleandmiseks ostjale ei pea asja omanik olema ise müügilepingu pool. Müügilepingu võib sõlmida iga isik, kes seda soovib, st ka isik, kes ei ole ise asja omanik, kuid selle lepingu täitmiseks, st asja omandi üleandmiseks ehk võõrandamiseks on vajalik selleks õigustatud isiku käsutus. Lisaks on kinnistusraamatu kande tegemiseks vajalik omaniku kui kandest puudutatud isiku nõusolek.

Seega võiks termin „võõrandamisleping“ iseenesest tähendada nii müügilepingut kui ka asjaõiguslepingut. Kuna aga kehtiva KOS II § 8¹ lg-s 1 on eraldi välja toodud võõrandamis- ja asjaõigusleping, siis peaks kõik korteriomaniikud justkui tingimata olema ka võõrandamiseks kohustava lepingu (müügilepingu) pooleks. Selline nõue ei ole põhjendatud ja eelnõu seda ette ei näe. „Võõrandamiseks vajalike tahteavalduste andmise nõudmine“ eelnõu § 10 lg-s 2 tähendab, et tuleb hageda asjaõiguslepingu ja kinnistusraamatu kandest puudutatud isiku nõusolekut.

Kui korteriomaniikud otsustavad muuta eriomandi kokkulepet ja luua kaasomandi osa eseme arvel uue korteriomandi, siis kuulub see uus korteriomand nende kaasomandisse. Lõikes 2 sätestatud nõude näol on seega sisuliselt tegemist tulevikku suunatud kaasomandi lõpetamise nõudega, st selle nõude saab esitada ainult enne uue korteriomandi tekkimist. Seega on eelnõu § 10 eesmärk anda korteriomaniike enamusele võimalus nõuda korrigeerida nii uue korteriomandi loomist kui ka selle võõrandamist. Kui uus korteriomand on juba loodud, siis on tegemist tavalise kaasomandis oleva esemega, mille osas saab kaasomandi lõpetamist nõuda üldistel alustel, st AÕS § 76 lg 1 alusel.

⁴² Vt selles küsimuses ka VÕS II/*Käerdi*, lk 1 ja *Kõve*, lk-d 153, 160 ja 336.

Nõude üheks eelduseks on tingimus, et võõrandamisest saadav tulu kasutatakse korteriomandi kaasomandi osa korrashoiuks või parendamiseks. Seega on välistatud nõusoleku nõudmine tingimusel, et saadav tulu jagatakse täielikult või osaliselt kaasomanike vahel, nagu näeb ette kehtiva KOS II § 8¹ lg 2 p 4 alt I. Kaasomanike enamus saab kaasomandist osa võõrandamist vähemusele peale suruda ainult siis, kui saadav kasu investeeritakse kaasomandi esemesse.

KOS § 11. Korteriomandi käsutamise erisused

Selles sättes sisalduvad kehtiva KOS II § 1 lg-s 3 ja §-s 7 sisalduvad normid.

Esimene lõige sätestab korteriomandi eriomandi ja kaasomandi osa ühtsuse, need korteriomandi koostisosad on käibes lahutamatult koos. Ei ole võimalik omandada ainult ühte korteriomandi koostisosa ilma teiseta.

Teine lõige sätestab korteriomandi hoonestusõigusega koormamise võimatuse. Arvestades hoonestusõiguse ja korteriomandi tähendust, on see võimatus paratamatu. Korterihoonestusõiguse kohta vt eelnõu § 62.

Kolmas lõige sätestab sisuliselt sama, mida KOS II § 7 lg 2, st erandi AÕS § 73 lg 2 suhtes. Viimati nimetatud sätte kohaselt on kinnisasja mõttelise osa võõrandamisel kolmandale isikule teistel kaasomanikel ostueesõigus. Korteriomandi puhul tähendaks üldine teiste korteriomanike ostueesõigus väga suurt koormust õiguskäibe kiirusele ja kindlusele, seetõttu on eelnõus säilitatud seadusjärgse ostueesõiguse välistamine korteriomandi puhul. See ei välista võimalust, et ostueesõigus korteriomandile seatakse tehinguga, st korteriomand koormatakse hoonestusõiguse kui piiratud asjaõigusega (AÕS § 256 jj). Tehingulise ostueesõiguse puhul võib õigustatud isikuks olla nii teine korteriomaniik kui ka korteriühistu.

Eelnõust on välja jäetud kehtiva KOS II § 7 lg 3, mille kohaselt korteriomaniikul ei ole õigust nõuda temale kuuluva kaasomandiosa eraldamist reaalosana. Sisuliselt tähendab selline nõue eriomandi kokkuleppe muutmise nõudmist, mis on reguleeritud eelnõu §-s 9.

3. peatükk

KORTERIOMANDI TEOSTAMINE

Eelnõu kolmas peatükk on kõige mahukam nii paragrahvide arvult kui ka reguleerimiseseme ulatuselt. Kehtivas õiguses kannab KOS II 2. peatükk pealkirja „Valitsemine“, samas reguleerivad selles peatükis paiknevad sätted ka praegu rohkem küsimusi, kui saab paigutada otseselt valitsemise alla. *Korteriomandi teostamine* on laiem mõiste ja hõlmab kõiki korteriomandi kui õiguse realiseerimise viise ja vahendeid, mis jäävad korteriomandite loomise ja nende lõpetamise vahele.

1. jagu Üldsätted

KOS § 12. Põhimõtted omavahelistes suhetes

Esimeses lõikes sätestatakse üldine põhimõte, et korteriomaniikud teostavad seaduses ettenähtud ulatuses oma korteriomandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi korteriühistu kaudu. See säte ei tähenda, et *kõigi* korteriomandist tulenevate õiguste teostamine toimub korteriühistu kaudu. Nendes küsimustes, mida eelnõu ei reguleeri (näiteks korteriomandi käsutamine), teostab iga korteriomaniik oma õigusi iseseisvalt.

Teises lõikes sätestatakse korteriomaniike üldine kohustus järgida hea usu põhimõtet ja arvestada üksteise õigustatud huve nii omavahelistes suhetes kui suhetes korteriühistuga. Kuigi need põhimõtted kehtivad korteriomaniiku jaoks ka TsÜS §-st 32 ja AÕS § 72 lg-st 5 tulenevalt, on õigusselguse huvides mõistlik need siiski üle korrata.⁴³

KOS § 13. Suhete korraldamine kokkuleppel

Selles paragrahvis on sätestatud võimalus korraldada korteriomandiga ja korteriühistuga seotud õigussuhteid korteriomaniike kokkuleppega, st kõigi korteriomaniike nõusolekul seaduses sätestatust erinevalt.

Kokkuleppe esemeks võivad olla kõik suhted, mida saab korraldada ilma eriomandi ruumilist ulatust muutmata (eelnõu § 9). Nagu eelnevalt öeldud (vt seletuskirja eelnõu § 5 kohta), ei ole täiendavad kokkulepped eriomandi sisu kohta kohustuslikud. Eriomandi kokkuleppe lõppemisel korteriomandid lõppevad ja alles jääb tavaline kaasomand. Muude kokkulepete lõppemisel jäävad korteriomandid alles, muutub ainult nende sisu.

Lepinguvabaduse piiriks on siin üldiselt tehingute sisu kohta kehtivad nõuded, sh heade kommetega kooskõla nõue, samuti korteriomandi olemusest tulenevad piirangud. Seadusest erineva kokkuleppe sõlmimine on välistatud ka juhul, kui seaduses selline keeld otseselt sisaldub. Eelnõus sisaldavad sellist otsest keeldu ainult § 28 lg 6 ja § 32 lg 4, st kokkuleppega ei saa välistada valitseja tagasikutsumist, kui valitseja rikub § 28 lg-s 1 sätestatud majahalduri määramise kohustust, ja korteriomandi võõrandamise nõude esitamist.

Kokkuleppe esemeks võivad olla ka sellised suhted, mida on võimalik reguleerida ka põhikirjaga, näiteks häälte jaotus üldkoosolekul või majandamiskulude jaotus. Kui neid küsimusi reguleeritakse kokkuleppega, siis ei kohaldu eelnõus põhikirjale sätestatud piirangud. Näiteks eelnõu § 22 lg 1 teine lause, mis võimaldab põhikirjaga valida ainult kahe häälte jagunemise aluse vahel, kokkuleppe puhul

⁴³ Hea usu põhimõtte osas vt ka seletuskirja eelnõu § 9 kohta.

ei kohaldu. Kui kokkulepe ja põhikiri reguleerivad mingit küsimust erinevalt, siis kohaldub kokkulepe (vt eelnõu § 17 lg 2).

Lõike 2 viide eelnõu §-le 9 tähendab kõigepealt, et ühel korteriomaniikul on võimalik nõuda teiselt kokkuleppe sõlmimist või olemasoleva kokkuleppe muutmist samadel tingimustel, nagu on võimalik nõuda muudatust eriomandi ulatuses. Samuti on võimalik nõuda piiratud asjaõiguse omajalt nõusolekut kinnistusraamatu kande tegemiseks (eelnõu § 9 lg 5). Nõuded võib esitada ja kinnistamisavalduse esitada ka korteriühistu, kui korteriomaniike enamus on nii otsustanud (eelnõu § 9 lg 6).

Võimalus nõuda mistahes suhete reguleerimist kokkuleppega on hea võimalus sellisele korteriomaniikule, kelle huvid erinevad korteriomaniike enamuse omadest. Näiteks võib tegemist olla äriruumiga hoones, milles valdavalt paiknevad eluruumid, või ka vastupidi. Sellisel juhul võib korteriomaniik nõuda, et lepitaks kokku kõigis olulistest tingimustes (majandamiskulude jaotuse alus, kinnisasja eri osade kasutamise ja korrashoiu tingimused jne).

Korteriomaniike kokkulepe kui võlaõiguslik tehing kehtib tehingu poolte vahel ka ilma kinnistusraamatusse kandmata (erinevalt eriomandist, mis *tekib* kinnistusraamatu kandega (eelnõu § 3 lg 2)), kanne on vajalik ainult selleks, et muuta kokkulepe siduvaks ka korteriomaniiku eriõigusjärglase suhtes.⁴⁴

Korteriomaniike kokkulepete kandmise kinnistusraamatusse näeb ette ka kehtiva KOS II § 8 lg 2. Senise praktika kohaselt on see tähendanud korteriomaniike kui kinnisasja kaasomaniike kokkuleppe kohta kinnistusraamatusse märkuse kandmist.⁴⁵

Kuigi selline praktika on esmapilgul loogiline, ei pruugi sellise kandega saavutatud kokkuleppe asjaõiguslik toime olla igal juhul tagatud. Kui mõne korteriomandi registriosas on eelnevalt kantud hüpoteek, siis pärast selle korteriomandi müüki täitemenetluses märkus kokkuleppe kohta kustutatakse ja seega kokkulepe selle korteri omaniku jaoks enam siduv ei ole.

See probleem oleks iseenesest lahendatav, kui „tõsta“ märkus kinnistusraamatus esimesele järjekohale, saades selleks vajadusel piiratud asjaõiguse omaja nõusoleku. Sellisel juhul oleks korteriomaniikud kaitstud kokkuleppe asjaõigusliku toime ootamatu kadumise eest. Samas aga ei saaks hüpoteegipidaja, kes sellise nõusoleku annab, ikkagi lugeda erikasutusõigust, mis korteriomaniikule kuulub, tagatise eseme hulka kuuluvaks, sest selle muutmiseks või lõpetamiseks ei

⁴⁴ Seega on eelnõus loobutud selle esimeses versioonis sisaldunud ideest kanda need kokkulepped korteriühistute registrisse.

⁴⁵ Vt ka *Pärna* 2010, lk 26.

ole tema nõusolekut vaja. Selline õigus, näiteks parkimiskoht, võib aga olla üsna olulise väärtusega. Seega ei saa korteriomaniik praegu talle kuuluvat korteriomandit täies ulatuses tagatisena kasutada.⁴⁶

Eelnõu § 13 lg-s 3 on selgelt sätestatud, et korteriomaniike kokkuleppe kantakse kinnistusraamatusse *eriomandi sisuna*. Seega on selle kandmiseks kinnistusraamatusse vajalik hüpoteegipidaja kui piiratud asjaõiguse omaja nõusolek. Samas aga on kokkuleppe kaitstud täitemenetluses toimuva müügi korral ja seda saab arvestada tagatise eseme hulka.

Eriomandi kokkuleppe muutmise kohta kehtivad samad nõuded, nagu selle sõlmimise kohta, sh selle notariaalse tõestamise nõue.

Lõikes 3 on rõhutatud ka seda, et kinnistusraamatu kannet on vaja ainult *eriõigusjärglase* puhul. Kuigi AÕS § 79 lg-s 2, mis reguleerib kinnisasja kaasomaniike kokkuleppe kehtivust õigusjärglase suhtes, on kasutatud mõistet *õigusjärglane*, on ka selles sättes silmas peetud ainult eriõigusjärglast. Võlaõigusliku kokkuleppe poole üldõigusjärglase suhtes kehtib kokkuleppe ka ilma kandeta, nii sätestab ka VÕS § 12 lg 2. Üldõigusjärglusega on tegemist eelkõige pärimise korral, kui kõik isiku õigused ja kohustused lähevad üle pärijale, v.a need õigused ja kohustused, mis on lahutamatult seotud pärandaja isikuga (PärS § 2 ja § 4 lg 1).⁴⁷

Eelnõu § 13 lg 3 ei muuda juba olemasolevate, kinnistusraamatusse kantud ja järjekohta omavate kokkulepete tähendust, need kehtivad senisel kujul edasi. Kui korteriomaniikud soovivad nende kandmist kinnistusraamatusse eriomandi sisuna, siis tuleb selleks saada piiratud asjaõiguste omajate nõusolek. Samas kui eeldada, et see kokkuleppe tõstab korteriomandi kui tagatise väärtust, siis peaksid hüpoteegipidajad olema sellise nõusoleku andmisest ka ise huvitatud.

KOS § 14. Erikasutusõigus

Üheks oluliseks korteriomaniike vahelise kokkuleppe liigiks on erikasutusõiguse kokkuleppe, st korteriomaniiku õigus kasutada lisaks eriomandi esemele veel mingit osa kaasomandi esemest teisi kaasomaniikke täielikult või osaliselt välistavalt.⁴⁸

Erikasutusõiguse esemeks võib põhimõtteliselt olla igasugune kaasomandi eseme osa, sh ka selline, mis võiks olla eriomandi esemeks, näiteks hoiuruum. Praktiliselt on siiski oluline võimalus rakendada erikasutusõigust sellistel juhtudel, kus eriomandit rakendada ei saa, sest ese ei ole piisavalt ruumiliselt piiritletud. Nii näiteks ei vasta õues olevad parkimiskohad ruumilise piiritletuse nõudele ega saa selle tõttu olla eriomandi esemeks, küll aga võib nende suhtes kokku leppida erikasutusõiguse.

⁴⁶ Seda asjaolu võib pidada ajendiks praktikale, kus korteriomandid on moodustatud ka hooneosadest, millel on ainult abiruumi tähendus (vt seletuskirja eelnõu § 4 kohta).

⁴⁷ Vt ka TsÜS/*Kullerkupp*, § 6 p 3.1.1, *Pärna* 2004, § 79 p 1.

⁴⁸ Eelnõu esimeses versioonis oli erikasutusõigus reguleeritud §-s 29.

Erikasutusõiguse puhul on mõeldav ka selle ajaline piiritlemine, näiteks selliselt, et ühte parkimiskohta kasutab tööajal üks korteriomaniik ja väljaspool tööaega teine. Selline võimalus võib olla eriti asjakohane juhul, kui ühel kinnisasjal paiknevad nii elu- kui ka äriruumid.

Erikasutusõiguse kokkuleppe puhul, nii nagu ka muude korteriomaniike vaheliste kokkulepete puhul, tuleb eristada võlaõiguslikku tehingut, mis kehtib poolte vahel ja on vormivaba, ning selle kehtivust eriõigusjärglase suhtes, mis eelnõu § 13 lg 3 kohaselt nõuab eriomandi sisuna kinnistusraamatusse kandmist. Viimasel juhul peab kokkulepe olema ka notariaalselt tõestatud, vt ka seletuskirja eelnõu § 13 kohta.

Erikasutusõiguse kokkuleppe sõlmimisel tuleb vajadusel lahendada ka vastava kaasomandi osa korrashoiu ja seonduvate kulude kandmise küsimused. Seejuures tuleb arvestada, et eelnõu kohaselt jagatakse majandamiskulud korteriomaniike vahel vastavalt kaasomandiosa suurusele, seega ei pane teistest erinev erikasutusõigus korteriomaniikule automaatselt suuremat rahalist kohustust, selles tuleb eraldi kokku leppida.

Lõige 2 reguleerib erikasutusõiguse teostamise üleandmist kolmandale isikule. Nii nagu korteriomaniikul on õigus anda talle kuuluv elu- või äriruum üürile ilma teiste korteriomaniike või korteriühistu nõusolekuta, võib ta ka talle erikasutusõiguse alusel kuuluva parkimiskoha anda kolmanda isiku kasutusse.

Lõike 3 kohaselt võivad korteriomaniikud omavahel kokku leppida olemasoleva erikasutusõiguse üleandmise ühe korteriomandi sisust teise korteriomandi sisu hulka. Õiguse üleandmiseks on vajalik kahe korteriomaniiku vaheline asjaõiguskokkulepe ja kanne kinnistusraamatus. Kande tegemisel on puudutatud isikuteks ainult tehingu pooled (ja piiratud asjaõiguse omaja), mitte ülejäänud korteriomaniikud.

KOS § 15. Ühine korteriomand

See paragrahv reguleerib olukorda, kui korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt. Ühine omand on kas kaasomand või ühisomand (AÕS § 70 lg 2). Ühisomand tekib eelkõige juhul, kui korteriomand kuulub kaaspärijate ühisusele või abikaasade ühisvara hulka.

Kehtiva KOS II § 19 lg 1 teine lause sätestab, et kui korteriomand kuulub mitmele isikule, teostavad nad hääleõigust üldkoosolekul ühiselt ning nendel on mitme peale üks hääl. Lisaks kohaldub KOS II § 1 lg 1 teise lause kaudu AÕS-i kaasomandi regulatsioon. Seega on korteriomaniike ühisuse liikmeteks kehtiva õiguse kohaselt kõik ühe korteriomandi ühised omanikud.

KÜS § 5 lg 5 sätestab, et kui korteriomand kuulub mitmele omanikule, võetakse korteriühistu liikmeks üks omanikest vastavalt nendevahelisele kirjalikule kokkuleppele. Korteriomanike vaidlused liikmeks astumise üle lahendab kohus.

Kui seda sätet sõna-sõnalt tõlgendada, siis võib jõuda olukorrani, kus korteriühistu liikmeteks on isikud, kellele kuulub vähem kui pool kogu kinnisasja omandist. Näiteks kui kinnisasi on jagatud kaheks korteriomandiks, millel on kummalgi kolm kaasomanikku võrdsetes mõttelistes osades, siis on korteriühistu liikmeteks kuuest omanikust kaks, kellele kokku kuulub 1/3 kogu kinnisasjast. Sellises olukorras võib tekkida küsimus, kas korteriühistu saab nõuda majandamiskulude tasumist kõigilt korteriomanikelt või ainult kahelt korteriühistu liikmelt jmt.

Riigikohus on KÜS § 5 lg 5 tõlgendamisel asunud seisukohale, et „[m]ajandamiskulude tasumise kohustuse puhul tuleb korteriühistu liikmete kindlaksmääramisel lähtuda KÜS § 5 lg-s 1 sätestatud üldreeglist, mille kohaselt korteriühistu liikmeks on kõik korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikud, st kõik korteriomandi kaasomanikud juhul, kui korteriomand on kaasomandis.“⁴⁹

Eelnõu kohaselt on korteriühistu liikmeteks kõik korteriomanikud mitte ainult majandamiskulude tasumise osas, vaid ka kõigis teistes küsimustes. Seejuures saab korteriühistu tugineda kinnistusraamatu kandeale.

Sarnane põhimõte kehtib ka osaühingu ühise osa puhul – kui osaühingule ei ole ühisest osast teatatud, siis ei pea osaühing sellega arvestama (ÄS § 165 lg 1). Riigikohus on leidnud, et sellisele seisukohale saab asuda ka kehtiva PkS järgi.⁵⁰

Korteriomandi puhul on võrreldes osaühingu osaga erinevuseks see, et ei piisa, kui teatada selle ühisest kuuluvusest korteriühistule. Kuna õigusliku tähendusega korteriomanike nimekirja ei pea korteriühistu juhatus, vaid selleks nimekirjaks on kinnistusraamat, tuleb ühine omand teha nähtavaks ka kinnistusraamatus. Ühisvara omanikuks olev abikaasa, kes ei ole omanikuna kinnistusraamatusse kantud, saab nõuda teiselt abikaasalt kande parandamiseks vajalike tahteavalduste andmist PkS § 28 lg 4 alusel.

Seega on eelnõu § 15 lg 1 teine lause erinorm PkS § 31 lg 1 suhtes, mis näeb ette abikaasa nõusolekuta tehtud tehingu tühisuse. Selline erinorm on vajalik, et tagada õiguskindlus korteriomanike ja korteriühistu suhetes.

Kinnistusraamatule tuginemise õigus puudutab ainult n-õ varjatud ühist omandit ehk olukorda, kus ainuomanikuna kinnistusraamatusse kantud isik ei ole tegelikult ainuomanik. See ei piira pärija(te) õigusi enne kinnistusraamatu parandamist. Eelnõu sellest versioonist on selguse huvides välja jäetud teiste korteriomanike õigus ühise omandi osas tugineda kinnistusraamatu kandeale, see õigus on ainult korteriühistul. See tähendab, et ühise omandi osas saab kinnistusraamatu kandeale tugineda ainult

⁴⁹ RKTko 15.12.2010, nr [3-2-1-124-10](#), p 19.

⁵⁰ RKTkm 04.06.2012, nr [3-2-1-77-12](#), p 15.

korteriomandi teostamise osas, mitte aga juhul, kui üks korteriomanik võõrandab oma korteriomandi teisele korteriomanikule.

Korteriomanike üldkoosolekul osalemisel ja muul viisil oma õiguste teostamisel peavad korteriomandi ühised omanikud arvestama sellega, et oma õigusi saavad nad teostada ainult ühiselt. See tähendab, et korteriomanike üldkoosolekul osalemiseks peavad nad kõik koosolekul kohal viibima või määrama ühe ühistest omanikest või ka kolmanda isiku endale esindajaks.⁵¹ Kui korteriomandi ühised omanikud viibivad kõik ise üldkoosolekul kohal, siis on neile kuuluv üks hääl antud ainult juhul, kui kõik ühised omanikud on selle andmisega nõus.

Lõige 3 sätestab ÄS § 165 lg 3 ja § 286 lg 4 eeskujul, et juhul, kui korteriomandi ühised omanikud ei määra endale ühist esindajat, võib korteriühistu teha õigusliku tagajärje kaasatoomisele suunatud tahteavalduse (teingu) ka ainult ühe ühise omaniku suhtes ja see loetakse teiste suhtes kehtivaks. See puudutab näiteks üldkoosoleku teate või majandamiskulude arve saatmist, kui üks ühistest omanikest on selle kätte saanud, peab ta selle ise teistele omanikele edastama.⁵²

2. jagu

Korteriühistu

1. jaotis

Üldsätted

Eelnõu §-des 16–19 sisalduvad korteriühistut kui juriidilist isikut üldiselt reguleerivad sätted. Kuna kõikidele juriidilistele isikutele kohalduvad üldnormidena TsÜS §-d 24–47, siis on KOS III eelnõus sätestatud ainult vajalikud erisused ja viidatud vajalikus mahus mittetulundusühingute seadusele.

KOS § 16. Korteriühistu õiguslik seisund

TsÜS § 26 lg 2 kohaselt tekib eraõigusliku juriidilise isiku õigusvõime seadusega ettenähtud registrisse kandmisest. Korteriühistu kui korteriomandite olemasoluga lahutamatu seotud juriidilise isiku puhul on selleks „seadusega ettenähtud registriks“ kinnistusraamat, st korteriühistu õigusvõime tekib korteriomandite registriosade avamisega kinnistusraamatus. Kuigi samal ajal avatakse ka korteriühistu kui juriidilise isiku registriosa korteriühistute registris (eelnõu § 6 lg 4), ei ole sellel kandel korteriühistu õigusvõime seisukohalt õigustloovat tähendust.

Lõikega 2 välistatakse sõnaselgelt korteriühistu ümberkujundamine teist liiki juriidiliseks isikuks, kuigi tulenevalt korteriühistu tekkimise ja lõppemise eripärast oleks see nagunii välistatud. „Teist liiki juriidiliseks isikuks“ on ka n-õ tavaline mittetulundusühing (vt ka seletuskirja eelnõu § 1 ja § 90 kohta).

⁵¹ Esindusõigust üldkoosolekul reguleerib ka eelnõu § 22 lg 5.

⁵² ÄS § 165 lg 3 osas vt RKTko 08.10.2008, nr [3-2-1-65-08](#), p 28.

KOS § 17. Korterühistu põhikiri

Selle sätte kohaselt võib korterühistul olla põhikiri. TsÜS § 28 lg 1 kohaselt on eraõiguslikul juriidilisel isikul põhikiri või seaduses sätestatud juhtudel ühinguleping. Nagu eelnevalt öeldud (vt seletuskirja eelnõu § 5 kohta), on korterühistu puhul tegemist erilise juriidilise isikuga, millel on alati olemas ühinguleping (eriomandi kokkulepe), kuid millel võib lisaks olla ka põhikiri.⁵³

Korterühistul ei pea tingimata olema eraldi põhikirja, sest tingimused, mis teiste juriidiliste isikute puhul määratakse põhikirjas, on korterühistu puhul juba seadusega piisavalt määratud. See aga ei tähenda, et põhikiri muutuks üldse tarbetuks, sest korterühistu põhikiri on edaspidi see vahend, mis võimaldab lahendada mitu praegust probleemi.

Esiteks muutuvad korterühistu põhikirja kaudu nähtavaks ka need korteriomaniiku õigusi puudutavad tingimused, mis praegu nähtavad ei ole – korteriomaniike häälteenamusega tehtavad otsused. Praegu eristab KOS, nagu ka AÕS, (kõigi) korteriomaniike *kokkuleppeid* (KOS II § 8 lg 2 ja § 12 lg 1) ja häälteenamusega tehtavaid *otsuseid* (KOS II § 8 lg 3 ja 4 ning § 12 lg 2). Kui kokkulepete puhul on nende kehtivuseks korteriomaniiku eriõigusjärglaste suhtes vajalik kinnistusraamatusse kandmine, siis otsuste puhul see vajalik ei ole. Selles osas erineb KOS II regulatsioon AÕS-i kaasomandi üldregulatsioonist, mille kohaselt kaasomaniike enamuse otsused nende eriõigusjärglaste kohta ei kehti ning puudub ka võimalus kinnistusraamatu kandega neile sellist mõju anda.⁵⁴

Teiseks võimaldab põhikiri senisest (st võrreldes kehtiva KOS II-ga) paindlikumalt lahendada korteriomandi valitsemise küsimusi, näiteks on võimalik majandamiskulude jaotuses seaduses sätestatust erisusi ette näha ka põhikirjaga, mitte ainult korteriomaniike kokkuleppega. Samas seab vastav sätte (eelnõu § 40 lg 2) sellele võimalusele ka piirid, erinevalt praegu kehtivast KÜS § 15¹ lg-st 1, mis võimaldab põhikirjas lihtsalt „teisiti sätestada“.⁵⁵

Otsuste puhul tuleb siiski arvestada, et põhikirja osaks saavad olla ainult kestva või korduva iseloomuga tingimused. Ühekordsed otsused, mis samuti tehakse häälteenamusega, näiteks majandusaasta aruande kinnitamine või majanduskava kehtestamine, kehtivad korteriomaniike ja nende eriõigusjärglaste kohta nii nagu muude juriidiliste isikute organite otsused oma liikmete kohta, st ilma registrisse kandmata. Samas tuleb silmas pidada, et eelnõu § 51 lg 1 kohaselt kohaldatakse korterühistule MTÜS § 36, mille järgi alates 1. jaanuarist 2010. a peavad mittetulundusühingud esitama oma majandusaasta aruanded kohtu registriosakonnale. Seega on huvitatud isikutel võimalik

⁵³ Kuigi TsÜS § 28 lg 1 ei viita otseselt võimalusele, et mõnes seaduses võib selle suhtes olla kehtestatud erinorm, ei välista see mingil viisil erinormi kehtestamist. Seetõttu puudub ka vajadus TsÜS-i selles osas muuta.

⁵⁴ Selles osas vt RKTkm 17.04.2008, nr [3-2-1-12-08](#), p 10.

⁵⁵ See ei tähenda, et praegu võiks põhikirjas mistahes viisil seaduses sätestatud majandamiskulude jaotusest kõrvale kalduda. Põhikirja kehtestamine on tehing, mis allub üldistele tehingu kohta kehtivatele nõuetele, st see peab olema kooskõlas heade kommetega.

tutvuda korteriühistu majandusaasta aruandega registris. Samuti tuleb eelnõu kohaselt registrisse kanda tavapärase valitsemise kulusid ületava laenu võtmine (vt eelnõu § 36, § 63 lg 4 p 11, § 71).

Põhikirja muutmiseks vajalikku häälte arvu ei ole eelnõus eraldi sätestatud, selles osas kohaldub MTÜS § 23 lg 1, millele eelnõu § 20 lg 1 viitab. Seega on põhikirja muutmiseks vaja 2/3 koosolekul osalenute häältest, kuid põhikirjaga võib kehtestada ka rangemad nõuded.

Põhikiri peab olema kooskõlas nii seaduse kui ka eriomandi kokkuleppega, vastuolu korral ühe või teisega kohaldatakse vastavalt seadust või kokkulepet.

KOS § 18. Korteriühistu asukoht ja tegevuskoht

TsÜS § 29 kohaselt on juriidilisel isikul *asukoht* (juhatuse või juhatust asendava organi asukoht) ja *tegevuskoht* (püsiva ja kestva majandustegevuse või muu põhikirjalise tegevuse koht). Korteriühistu puhul on üldjuhul nii asukohaks kui tegevuskohaks korteriomandite asukoht, kuid välistatud ei ole siiski võimalus, et korteriühistu juhatuse ehk korteriühistu asukoht erineb korteriomandite asukohast ehk korteriühistu tegevuskohast.

Kuigi põhimõtteliselt oleks võimalik sätestada, et korteriühistu asukoht on igal juhul korteriomandite asukohas, ei oleks see mõistlik. Korteriühistu tekib koos korteriomandite tekkimisega, st ajal, kui reaalselt ei pruugi kinnisasjal veel ehitustegevuski olla alanud. Sellises olukorras ei aitaks korteriühistu seadusjärgne „sunnisraamistus“ kuidagi kaasa tema juhatuse tegeliku tegutsemise koha tuvastamisele.

Eelnõu § 63 lg 2 kohaselt peavad maakohtute registriosakonnad korteriühistute registrit oma tööpiirkonnas asuvate korteriühistute kohta. Sama sätestab MTÜS § 75 lg 2 mittetulundusühingute ja sihtasutuste kohta. See säte tähendab mh, et Eesti registrisse kantud juriidilise isiku asukoht peab olema Eestis. MTÜS §-le 3, mis võimaldab mittetulundusühingul määrata põhikirjaga mittetulundusühingu asukohaks muu, kui juhatuse asukoht, KÜ kohta ei kehti.

MTÜS § 76 kaudu kohaldub korteriühistu suhtes ka ÄS § 63¹ lg 2, mis kohustab korteriühistut esitama registrile dokumentide kättesaamiseks pädeva isiku Eesti aadressi, kui vähemalt poolte juhatuse liikmete elukoht ei ole Eestis, mõnes teises Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigis või Šveitsis. See kohustus ei tähenda, nagu olekski juriidilise isiku asukoht välisriigis, kui kõik tema juhatuse liikmed elavad välisriigis.

KOS § 19. Korteriühistu nimi

Korteriühistu kui korteriomanditega lahutamatu seotud juriidilise isiku nimi on samuti seotud kinnisasjaga, st maatükiga. Igal korteriühistul on n-õ seadusest tulenev nimi, mis koosneb kinnisasja aadressist ja täiendist „korteriühistu“.

Kinnisasja, st kõigi korteriomandite asukoha aadressi muutumisel kinnistusraamatus muutub automaatselt ka korteriühistu nimi. Need andmed saab kinnistusraamatu pidaja omakorda maakatastri pidajalt (KRS § 13 lg 3). Kuna need andmed ei ole kande andmed, siis ei saa nende muutmise peale esitada määruskaebust, nagu näeb ette TSMS § 599 teine lause. Korteriühistu nime muutumisel näeb eelnõu ette sama põhimõtte – registriosakond muudab korteriühistu nime registrikaardil kinnistusosakonnalt saadud andmete alusel ja selle kande peale ei saa esitada määruskaebust (lg 2).

Lõige 3 sisaldab volitusnormi justiitsministrile, et kehtestada täpsem kord korteriühistu seadusjärgse nime moodustamiseks. Kinnistusraamatusse kantud aadress on põhjalikum, kui korteriühistu nime jaoks tingimata vajalik. Näiteks on Tallinna kesklinnas paikneva kinnisasja aadress *Harju maakond, Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, Xxxx tn Y*, Rapla linnas paikneva kinnisasja aadress on *Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Xxxx tn Y*. Määrusega täpsustatakse, millistest aadressi komponentidest korteriühistu nimi koosneb ja kuidas toimub selle muutmine aadressi muutumise korral. Vastavad muudatused tehakse kohtu kinnistusosakonna ja registriosakonna kodukorda.

Lisaks võib korteriühistu kasutada ka täiendavat nime ehk n-ö käibenime, mis tuleb registrisse kanda (lg 4). See lahendus on eelkõige oluline olemasolevate korteriühistute jaoks, võimaldades neil jätkata tegevust harjunud nimega, aga ka selleks, et oleks võimalus pika ja lohiseva täisnime asemel kasutada lühemat. Täiendavat nime kasutatakse lisaks n-ö täisnimele, mitte koos sellega. Seega kui näiteks täisnimi on *Korteriühistu Puu 1, Tallinn*, siis täiendav nimi võib olla *Korteriühistu Oksake* või *Oksake KÜ* vmt.

Lõikes 6 sätestatakse keeld kõigile teistele juriidilistele isikutele kasutada oma nimes sõna „korteriühistu“ või lühendit „KÜ“.

2. jaotis

Korteriühistu organid ja juhtimine

Korteriühistu organiteks on korteriomanike üldkoosolek ja juhatus. Juhatusel olemasolu ei ole nõutav kuni 10 korteriomandi puhul ja juhul, kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Sellisel juhul juhivad korteriomanikud korteriühistut ühiselt, st sisuliselt on kõik korteriomanikud ühise esindusõigusega juhatuse liikmed.

Korteriomanike üldkoosolekule ja juhatusele kohaldatakse MTÜS-i neid sätteid, millele KOS III-s on otseselt viidatud. Viidatud ei ole neile MTÜS sätetele (§-d 24 ja 24¹, § 27 lg-d 1–3), mis otseselt kordavad TsÜS-i regulatsiooni, selles osas kehtivad TsÜS-i sätted.

Juhatusel puudumisel võib kohus TsMS 59. peatükis (§ 602 jj) sätestatud korras määrata juriidilise isiku juhatuse asendusliikme, see võimalus kohaldub ka juhul, kui korteriühistel ei pea juhatust olema.

KOS § 20. Korteriomanike üldkoosolek

See paragrahv reguleerib korteriomanike üldkoosoleku läbiviimist. Lõike 1 teises lauses on viide MTÜS-i nendele sätetele, mida täiendavalt kohaldatakse.

Lõikes 2 on sätestatud korteriomanike üldkoosoleku otsustusvõime tingimused.

Üldkoosoleku otsustusvõime osas sätestab kehtiv KOS II § 19 lg 2, et vajalik on kaasomandiosade enamuse esindajate kohalolek. Korterühistu jaoks kehtib selles küsimuses MTÜS § 21 lg 1 teise lause I alternatiiv, st korterühistu võib oma põhikirjas ise ette näha vajaliku kvoorumi.

Kui üldkoosolek on kvoorumi puudumise tõttu otsustusvõimetu, siis näeb KOS II § 19 lg 3 ette võimaluse kutsuda kokku uus üldkoosolek, mis on otsustusvõimeline osalejate arvust sõltumata. KÜS ja MTÜS seaduse tasandil sellist võimalust ette ei näe, korterühistu võib MTÜS § 21 lg 1 teise lause II alternatiivi kohaselt kvoorumist sõltumatu korduva koosoleku võimaluse põhikirjas ette näha.

Ühest küljest saab korterühistu praegu vältida rutiinselt toimuvaid korduvaid koosolekuid, nähes põhikirjas ette kvoorumiks selle korteriomanike arvu, mis tavaliselt kohale tuleb. Teisest küljest tagab KOS-i praegune regulatsioon suurema õigusselguse, sest korteriomanike üldkoosoleku läbiviimise kehtivuse tingimused on kõigil juhtudel samad. Samuti tagab KOS-i praegune regulatsioon, et korteriomanike vähemus saab kõigile korteriomanikele kohustuslikke otsuseid vastu võtta ainult korduval koosolekul.

Kompromissina on eelnõu § 20 lg-s 2 kvoorumi nõue sätestatud seaduses, kuid on lisatud võimalus näha kvoorum ette põhikirjas. Üldkoosoleku otsustusvõime seadusjärgseks eelduseks on nii häälte kui ka kaasomandi osade enamuse esindajate kohalolek. Viimane tingimus on praegu sätestatud KOS II § 19 lg-s 2.

Põhikirja muutmise otsustamiseks on vaja 2/3 koosolekul osalejate häältest, see nõue tuleneb MTÜS § 23 lg-st 1, millele eelnõu § 20 lg 1 viitab.⁵⁶ Seega kaob võrreldes kehtiva seadusega ära nõue, et põhikirja muutmise poolt peab olema rohkem kui pool häälte üldarvust (KÜS § 4 lg 1 teine lause), kuid siiski säilib MTÜS kõrgendatud häälteenamuse nõue.

Kui üldkoosolek on otsustusvõimetu kvoorumi puudumise tõttu, siis on võimalik pidada korduskoosolek, mis on otsustusvõimeline sõltumata kohalviibijate arvust (eelnõu § 23), st vajalik on vähemalt ühe korteriomaniiku kohalolek.

⁵⁶ Eelnõu esimeses versioonis see viide puudus.

Lõikes 3 on sätestatud nõue avalikustada olulised üldkoosolekul arutamisele tulevad dokumendid, neid ei pea siiski igale korteriomaniikule paberil saatma, vaid tuleb teatada, mis viisil on tutvumine võimalik.

Eelnõu § 46 kohaselt on korteriomaniikul kohustus teatada korteriühistule oma kontaktandmed, sh oma postiaadress, kui see erineb korteriomandi asukoha aadressist. Seega, kui korteriomaniik ei ole korteriühistule oma aadressi (ega elektronposti aadressi) teatanud, siis võib korteriühistu juhatus üldkoosoleku teate saata korteriomandi aadressil. Lõike 4 kohaselt tuleb juhul, kui korteriomaniik on teatanud juhatusesele oma elektronposti aadressi, saata nii koosoleku teade kui ka kaasnevad materjalid sellele aadressil.

Eelnõu esimeses versioonis lõikes 5 sätestatud normid paiknevad nüüd eelnõu § 28 lg-s 1.

KOS § 21. Otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata

Selles paragrahvis on reguleeritud otsuste vastuvõtmine ilma koosolekut kokku kutsumata. Selle võimaluse näeb ette ka kehtiva KOS II § 17 lg 3. Korteriühistu jaoks kohaldub selles osas praegu MTÜS § 22 lg 3, mis aga nõuab sellisel viisil otsuse tegemiseks kõigi liikmete poolthääli.

Eelnõu kohaselt on võimalik otsuse tegemine ilma koosolekut kokku kutsumata ka juhul, kui mõni korteriomaniik on otsusele vastu, kuid poolthäälte arv on piisav.

Seisukoht, mille korteriomaniik lg 2 kohaselt eelnõu kohta peab esitama, on vastus küsimusele, kas ta on selle poolt või vastu. See ei välista võimalust lisada oma seisukohale ka pikemaid selgitusi, kuid otsuse kehtivuse seisukohast on oluline, kas selle poolt on piisaval hulgal hääli. Kui korteriomaniik soovib, et otsuse protokollis kajastataks tema eriarvamus, siis peab ta selle esitama oma seisukoha osana.

Eelnõu viimast versiooni on selguse huvides täiendatud lg-ga 3, mis sätestab, et otsus on ilma koosolekut kokku kutsumata vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole korteriomaniike häälest. Põhikirjaga võib kehtestada kõrgema häälteenamuse nõude.

Sellisel viisil, st ilma koosolekut kokku kutsumata, võib otsustada ka juhatuse liikmete valimise, kuid selle juures tuleb arvestada MTÜS § 22 lg-ga 1¹, mille kohaselt isiku valimisel loetakse valituks kandidaat, kes sai teistest enam hääli. Seega isiku valimistel ei anta mitte vastuhääli, vaid anda saab üksnes toetushääli kandidaadile või kandidaatidele. Riigikohus on analoogsete ÄS sätete tõlgendamisel leidnud, et juhatuse liikmete valimine on võimalik ka ilma koosolekut kokku kutsumata,

kuid seejuures tuleb tagada isiku valimisi reguleerivate erisätete järgimine, mh võimalus esitada kandidaate juhatuse liikmeks sarnaselt koosolekuga ja nende vahel valida.⁵⁷

Lõikes 4 sätestatud protokoll koostamise reeglid kehtivad ainult juhul, kui otsus tehakse ilma koosolekut kokku kutsumata. Tavapärase, koosolekul tehtava otsuse puhul reguleerib protokoll koostamist MTÜS § 21 lg 6.

KOS § 22. Hääleõigus üldkoosolekul

See paragrahv reguleerib hääleõigust korteriomanike üldkoosolekul.

Kehtiva KOS II § 19 lg 1 esimese lause kohaselt on igal korteriomaniikul talle kuuluvate korteriomandite arvust sõltumata üks hääl ja KOS II üldiste põhimõtete kohaselt peaks sellest reeglist kõrvalekaldumine olema võimalik ainult korteriomanike kokkuleppega.

KÜS § 11 lg 1 kohaselt annab iga korteriomand üldkoosolekul ühe hääle, kui põhikirjas ei sätestata teisiti. Millised täpselt on põhikirjas *teisiti sätestamise* piirid, ei ole päris selge. Tõenäoliselt on kehtiv selline tingimus, mille kohaselt hääleõigus üldkoosolekul sõltub kaasomandi osa suurusest.

Hääleõiguse osas tuleb seega lahendada kaks küsimust. Esiteks, milline on seadusest tulenev regulatsioon, ning teiseks, kas ja millistel tingimustel võib sellest kõrvale kalduda.

Võimalikud lahendused hääleõiguse osas oleksid sellised:

- a) üks isik → üks hääl, sõltumata ühele isikule kuuluvate korteriomandite arvust (KOS-i praegune lahendus, KOS II § 19 lg 1 esimene lause)⁵⁸;
- b) üks korteriomand → üks hääl (KÜS-i praegune primaarlahendus, KÜS § 11 lg 1 alt I);
- c) kaasomandi mõttelise osa suurus → häälte arv (KÜS-i alternatiivlahendus, KÜS § 11 lg 1 alt II)⁵⁹;
- d) mitmekordse häälteenamuse nõue, otsuse poolt peavad olema nii omandi enamus kui korteriomandite arvu enamus.

Nende lahenduste vahel valides on otsustav küsimus, kas pidada korteriühistut eelkõige isikute või omandi ühenduseks.

⁵⁷ RKTkm 27.10.2011, nr [3-2-1-97-11](#), p 25.

⁵⁸ See põhimõte kehtib lisaks korteriomanike ühisusele ka tulundusühistus (TÜS § 43) ja mittetulundusühingus (MTÜS § 22 lg 4 lause 1). Sama põhimõte kehtib korteriomanike ühisuse puhul ka Saksamaal (WEG § 25 lg 2 lause 1).

⁵⁹ See põhimõte kehtib eelnõu koostajate arvamuse kohaselt ka tavalise kaasomandi puhul (AÕS § 72 lg 1 alt II), osühingus (ÄS § 169 lg 1) ja aktsiaseltsis (ÄS § 236). Täis- ja usaldusühingu puhul on omandi suurus (sissemaksest) sõltuv hääleõiguse suurus reegel, millest saab ühingulepinguga kõrvale kalduda (ÄS § 93 lg 2). AÕS § 72 lg 1 osas vaata ka seletuskirja selle sätte muutmise kohta.

KOS-i praegune lahendus käsitleb korteriomanike ühisust kui isikute ühendust, vastandudes sellega kaasomandit üldiselt reguleerivatele sätetele AÕS-s. Näiteks kui elamu kuulub seitsme isiku kaasomandisse, nii et igaühe omandi suurus on 1/7, siis on kaasomanike enamuse otsuse tegemiseks vajalik vähemalt nelja kaasomaniku nõusolek. Kui need kaasomanikud jagavad oma kinnisasja korteriomanditeks, nii et igaüks saab ühe korteri, siis olukord ei muutu.

Kui aga seejärel üks korteriomanikest müüb oma korteri teisele korteriomanikule, ei ole sellel kahe korteri omanikul mitte 2/7 häälest, vaid ainult 1/6. Kui ta ostab ära veel kaks korterit, siis kuulub talle 4/7 ehk enamuse kaasomandist, mis AÕS § 79 lg 2 kohaselt on piisav kaasomanike enamuse otsuseks. KOS-i kohaselt on sellisel korteriomanikul aga ainult 1/4 otsustamiseks vajalikest häälest. Selline „suuromanik“ saab küll blokeerida üldkoosoleku läbiviimist, sest kvoorumi jaoks on vajalik kaasomandi osade enamuse esindatus, kuid kui seejärel toimub korduv koosolek, saavad vähemusomanikud neile sobiva otsuse ikkagi vastu võtta.

Saksamaa õiguskirjanduse kohaselt peaks hääleõigus põhimõttel „üks isik, üks hääl“ aitama ära hoida ühe isiku liigset mõjuvõimu kortermajas.⁶⁰ Kahtlemata on selline probleem teatud juhtudel olemas ka Eestis, kuid samas on siiski küsitava väärtusega selle meetme efektiivsus, kui sellest möödaminekuks piisab ka formaalselt eri korteriomanikest. Kui aga hakata selles küsimuses teostama sisulist kontrolli, siis muudab see korteriomanike otsuste kehtivuse väga ebakindlaks.

Teise äärmuse ehk põhimõtte „omandi suurus määrab häälte arvu“ suurim probleem seisneb asjaolus, et selle praktiline rakendamine suurtes kortermajades on keeruline. Kui üldkoosoleku kvoorumi olemasolu kindlakstegemisel (eelnõu § 20 lg 2) on see veel mõeldav, siis iga päevakorrapunkti hääletamisel oleks topeltenhamuse nõude üle arvestuse pidamine liiga keeruline.

Seetõttu on eelnõus säilitatud praegune KÜS-i regulatsioon „üks korteriomand, üks hääl“, mis on kompromiss kahe äärmuse vahel. Korteriühistu põhikirjaga on siiski võimalus valida häälte jagunemise põhimõtteks praegune KOS II regulatsioon või AÕS-i kaasomandi regulatsioon.

Lisaks tuleb silmas pidada, et teatud otsuste puhul näeb eelnõu ette siiski n-ö topelthääleteenamuse nõude (§ 9 lg 3, § 36 ja § 39), mille puhul on vajalik nii omandi enamuse kui ka häälte arvuline enamuse.

Lõige 2 reguleerib üldkoosolekul osalema õigustatud korteriomanike ringi määramist. See toimub kinnistusraamatusse kantud andmete põhjal.

Lõikes 3 on sätestatud korteriomaniku hääleõiguse puudumine juhul, kui tehtav otsus puudutab teda ennast. Riigikohus on ÄS analoogse sätte (§ 177 lg 1 esimene lause) tõlgendamisel leidnud, et „ÄS § 177 lg 1 ei keela osanikul hääletada enda valimisel juhatuse liikmeks, ametiaja pikendamisel ja

⁶⁰ Bärmann/Merle, § 25 äärenr 27.

tagasikutsumisel. [...] Vastupidine seisukoht tähendaks seda, et osaühingu vähemusosanik saaks igal ajal tagasi kutsuda osaühingu enamusosanikust juhatuse liikme.⁶¹

Seda järeldust saab kohaldada ka korteriomaniku hääleõigusele, st korteriomanik saab anda hääle enda valimisel juhatuse liikmeks, ametiaja pikendamisel ja tagasikutsumisel.⁶² Samuti ei takista selle sätte tingimus *korteriomaniku või tema esindaja juhatuse liikmena tegutsemise kontrollimine või hindamine* juhatuse liikmest korteriomaniku osalemist majandusaasta aruande kinnitamisel ja majanduskava kehtestamisel. Majandusaasta aruande kinnitamisel ei hinda korteriomanikud konkreetse juhatuse liikme tegutsemist.

Lõikes 5 on sätestatud korteriomaniku õigus osaleda üldkoosolekul esindaja kaudu. *Kirjaliku dokumendiga tõendatud esindusõigus* tähendab, et kooskõlas TsÜS § 118 lg-ga 1 võib volituse andmine toimuda ka vastava tahteavalduse tegemisega isikule, kellega tehing tehakse. See tähendab, et korteriomanik võib teatada korteriühistule, kes teda korteriomanike üldkoosolekul esindab. Kirjalikuks dokumendiks võib olla ka volikiri ehk lepingulise esindusõiguse kohta antud kirjalik dokument (TsÜS § 125 lg 5).

Lõike 5 kolmandas lauses sätestatud võimalus piirata põhikirjaga sama isiku poolt esindatavate korteriomanike ülemmäära tuleneb kehtiva KÜS §-st 10¹.

KOS § 23. Uue üldkoosoleku kokkukutsumine

Selles paragrahvis on reguleeritud uue üldkoosoleku kokkukutsumine juhul, kui esialgne üldkoosolek osutub otsustusvõimetuks. Sellise võimaluse loomine on oluline, et tagada korteriomandite teostamine ka siis, kui korteriomanike enamus selle vastu huvi ei tunne.

Lõikes 2 sätestatud tähtaeg uue koosoleku kokku kutsumiseks tuleneb kehtiva KOS II § 19 lg 3 kolmandast lausest.

Kuna säte reguleerib otseselt uue üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmist, siis langeb ära kehtiva KOS II § 19 lg 3 kolmanda lause sõnastusest tulenev tõlgendusprobleem, et mida koosoleku kokku kutsumise tähtaeg tähendab. Riigikohus on osaühingu puhul analoogses olukorras leidnud, et *tähtaeg koosoleku kokku kutsumiseks* ÄS § 171 lg-s 6 tähendab ajavahemikku, mille jooksul tuleb saata teade koosoleku toimumise kohta, mitte ajavahemikku, mille jooksul koosolek peab toimuma.⁶³ See järeldus on kohaldatav ka KOS II § 19 lg 3 kolmanda lause tõlgendamisel.

⁶¹ RKTko 30.01.2009, nr [3-2-1-145-08](#), p 12.

⁶² Kuigi alates 01.01.2011 kehtib ÄS § 177 lg 3, mis otseselt sätestab osaniku õiguse hääletada enda valimisel juhatuse liikmeks, ei tähenda see, et teiste ühingute liikmetel, sh näiteks aktsiaseltsi aktsionäridel see õigus puudub.

⁶³ RKTko 08.04.2008, nr [3-2-1-22-08](#), p 15. Alates 01.01.2011 on ÄS § 171 lg-s 6 otseselt sätestatud, et teade tuleb saata mitte varem kui kaks päeva pärast esimest koosolekut ja mitte hiljem kui kümnendal päeval pärast esimest koosolekut.

KOS § 24. Juhatus

Selles paragrahvis reguleeritakse korteriühistu juhatuse tegevust. Suuremas osas kohaldub MTÜS-i regulatsioon.⁶⁴

Lõikes 2 on sätestatud juhatuse liikmete arvu ülemmäär juhaks, kui korteriühistu põhikirjas ei ole ette nähtud teisiti. Ülemmäära sätestamine seaduses on vajalik, et vältida juhatuse liikmeks saamine ainult ühe, st iseenda häälega.⁶⁵ MTÜS § 22 lg 1¹, mis juhatuse liikme valimist üldkoosolekul reguleerib, võimaldab küll ka põhikirjaga sellise ohu välistada, kuid see ei pruugi olla piisav.

Peamiseks erisuseks võrreldes mittetulundusühinguga on võimalus juhtida kuni 10 korteriomandiga korteriühistut ilma juhatuseta (lõige 3). Sama võimalus on ka juhul, kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule.

Sellisel juhul on korteriomanikel ühise esindusõigusega juhatuse liikmete pädevus, st õigus korteriühistut juhtida ja esindada. See tähendab, et juhatuse kui kollektiivse organi otsuse tegemine toimub häälteenamusega, samas korteriühistu nimel tehingu tegemiseks on vajalik kõigi korteriomanike nõusolek (ühine esindusõigus). Selline juhtimismudel sarnaneb täisühinguga, mille puhul ühingulepinguga on kokku lepitud ühises juhtimises ja esindamises (ÄS § 88 lg-d 1 ja 2, § 98 lg-d 1 ja 2).

Ühine esindusõigus ei mõjuta passiivse esindusõiguse teostamist ehk õigust võtta esindatava nimel vastu kolmandate isikute tahteavaldusi. Seega, kui korteriühistul juhatust puudub ja üks korteriomanik on kätte saanud korteriühistule suunatud tahteavalduse, loetakse see korteriühistu poolt kätte saaduks (TsÜS § 122 lg 2).⁶⁶ Kuigi TsÜS § 122 lg 2 reguleerib otseselt ainult *tahteavalduste* vastuvõtmist, tuleks seda põhimõtet kohaldada ka menetlusdokumentidele jmt.⁶⁷

Samasugune mudel toimib kehtiva õiguse kohaselt ka korteriomanike ühisuses, kui korteriomanikud valitsevad ühisust ühiselt ega ole nimetanud ametisse valitsejat. Kuna kehtiv õigus ei sätesta piiranguid sellele, kui mitme korteriomandi puhul on vajalik valitseja, siis on eelnõu regulatsioon selles osas piiravam, mitte lubavam. Põhjendamatu oleks nõuda, et kõik korteriomanikud, kes seni on saanud ühise omandi valitsemisega hakkama ilma valitsejata, peaksid KOS III jõustumisel riikliku sunni ähvardusel leidma endale isiku, kes soovib olla juhatuse liige või valitseja. Samas võib siiski eeldada, et mingist korteriomanike arvust alates on juhatust või valitsejat vajalik ja seetõttu eelnõu sellist nõuet ka sisaldab.

⁶⁴ Eelnõu selles versioonis on selguse huvides viidatud ka MTÜS §-le 32, mis reguleerib juhatuse liikme vastutust, kuigi enam-vähem samasisuline on ka TsÜS § 37.

⁶⁵ Vt RKTko 20.06.2011, nr [3-2-1-58-11](#), p 14.

⁶⁶ Vt ka TsÜS/Käerdi, § 122 p 3.2.

⁶⁷ ÄS § 63¹ lg-s 1 on *menetlusdokumendid* ja *ettevõtjale suunatud tahteavaldused* eraldi välja toodud, kuid sellise eristuse puudumine TsÜS § 122 lg-s 2 ei muuda selle sätte kohaldamisala kitsamaks.

Seaduses sellise võimaluse sätestamine tähendab, et kuni kümne korteriomandiga majas ei pea valima eraldi juhatust, kuid see ei tähenda loomulikult, et seda ei tohi teha. Kui juhatuse on valitud, siis kohalduvad kõik juhatuse kohta sätestatud. Kui juhatuse liikmete ametiseisund lõpeb, siis taastub korteriomaniike ühise juhtimise ja esindamise õigus.

Kui juhatuse puudub, siis korteriühistute registrisse juhatuse ülesandeid täitvaid korteriomaniikke ei kanta, nende andmed on kantud kinnistusraamatusse.

KOS § 25. Juhatuse asendusliikme määramine

See säte loob aluse nõuda kohtult juhatuse asendusliikme määramist. Analoogne säte sisaldub ka MTÜS-s (§ 30), kuid selguse huvides on see korteriühistu puhul KOS III eelnõus eraldi sätestatud. Menetlusõiguse poolelt on see küsimus reguleeritud TsMS 59. peatükis. TsMS § 605 reguleerib ka juhatuse asendusliikmele tasu maksmist.

Lõige 3 sätestab kohtu kohustuse määrata võimaluse korral juhatuse liikmeks isik, kellel on kinnisvarahalduri või korterelamuhalduri kutse. Kui juhatuse asendusliikme asemel määratakse valitseja, siis on tegemist kohustusliku nõudega, sest eelnõu § 28 kohaselt peab valitseja määrama sellise pädevusega isiku majahalduriks.

Juhatuse asendusliige määratakse korteriühistule ka juhul, kui on vaidlustatud otsus, millega juhatuse liige ametisse nimetati või tagasi kutsuti (eelnõu § 29 lg 6).

3. jaotis Valitseja

KOS § 26. Valitseja

See säte näeb ette võimaluse, et tavapärase, st füüsilisest isikust või füüsilistest isikutest koosneva juhatuse asemel tegutseb juriidilisest isikust korteriühistu valitseja. Praegu on võimalik korteriomandite valitsemine juriidilisest isikust valitseja poolt, sest KOS II ei nõua, et valitseja oleks füüsiline isik.

TsÜS § 31 lg 7 järgi saab juriidilise isiku juhatuse liikmeks olla ainult teovõimeline füüsiline isik, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Kehtiv õigus ei näe ette erisust selles osas, et juhatuse liikmeks võiks olla juriidiline isik.⁶⁸ Ka KOS III eelnõu § 26 ei näe formaalselt ette juriidilisest isikust juhatuse liikme võimalust, sest valitseja ei ole seaduse kohaselt juhatuse liige, vaid ainult täidab juhatuse ülesandeid, st esindab ja juhib ühistut. Sellest tulenevalt saab ühistul olla korraga ainult üks valitseja, lg-s 2 on see ka selgelt sätestatud.

⁶⁸ Kaudselt on see võimalus siiski olemas, sest kui täisühingu osanikuks on juriidiline isik, siis ta ka osaleb ühingu juhtimises sisuliselt juhatuse liikmena (ÄS § 88 lg 1).

Valitseja tegutseb *juhatuse asemel*, seega ei saa samaaegselt valitsejaga korteriühistul olla füüsilisest isikust juhatuse liiget ja ei kohaldu eelnõu § 24 lg-s 5 sätestatud korteriomanike ühine õigus korteriühistut juhtida ja esindada.

Lõike 3 kohaselt kohaldatakse valitsejale korteriühistu juhatuse kohta sätestatud. See tähendab, et valitseja ülesanded ja pädevus on samad, mis korteriühistu juhatusel, st tema ametisse määramise pädevus on korteriomanike üldkoosolekul või ka kohtul, juhatuse asendusliikme asemel võib kohus korteriühistule määrata asendusvalitseja jne. Seejuures tuleb silmas pidada, et nii nagu juhatuse liikme puhulgi, kehtib ka valitseja puhul ametiseisundi ja käsunduslepingu eraldamise põhimõte, mis alates 15.11.2009 on selgelt sätestatud ka MTÜS § 28 lg-tes 2–3². See tähendab, et üldkoosolek võib juhatuse liikme või valitseja küll igal ajal tagasi kutsuda, st lõpetada tema ametiseisundi, kuid see ei lõpeta juhatuse liikme või valitsejaga sõlmitud käsunduslepingut. Kui käsunduslepingu erakorraliseks ülesütlemiseks põhjust ei ole, siis võib see tähendada kohustust hüvitada juhatuse liikmele või valitsejale tekkinud kahju või maksta talle lepingus ettenähtud hüvitis. Sama kehtib ka vastupidises suhtes, st juhatuse liige või valitseja saab igal ajal oma „ameti maha panna“, kuid kui ta tegi seda ilma mõjuva põhjuseta, siis võib ta olla rikkunud pooltevahelist lepingut.

MTÜS § 28 lg-st 1¹ tulenevalt on ka valitseja ametiaeg tähtajaline, seadusjärgselt kuni kolm aastat, põhikirjaga võib seda pikendada kuni viie aastani.

MTÜS § 32 lg 1 kohaselt peab mittetulundusühingu juhatuse liige täitma oma kohustusi *juhatuse liikmelt tavaliselt oodatava hoolsusega*. Sama sätestab ka TsÜS § 35. Samas äriühingute juhtimisel nõutakse isikult, et ta täidaks oma kohustusi *korraliku ettevõtja hoolsusega*.⁶⁹

Kuigi valitsejale kohaldub MTÜS regulatsioon, mis ei ole nii range kui äriseadustiku oma, tuleb siiski arvestada, et valitsejaks olek tähendab ettevõtjana tegutsemist ja seega oodatakse valitsejalt ka kõrgemat hoolsust kui keskmise MTÜ juhatuse liikmelt. Seega sisuliselt on valitsejalt oodatav hoolsus samasugune, nagu äriühingu juhatuse liikme puhul, st korraliku ettevõtja hoolsus.

KOS § 27. Valitseja juhatuse liikme vastutus

See säte reguleerib valitseja juhatuse liikmete täiendavat vastutust valitseja poolt korteriühistule tekitatud kahju eest. Selle sätte eesmärgiks on lahendada vastuolu, mis tekib sellest, et tavapärase piiramatu vastutusega juhatuse liikme asemel tegutseb korteriühistu valitsejana piiratud vastutusega äriühing. See ei tähenda, et seni valitsejatena tegutsenud äriühingud oleksid silma paistnud tavapärasest väiksema vastutusvõimega.

⁶⁹ Vt näiteks ÄS § 112¹ lg 3, § 187 lg-d 1 ja 2, § 315 lg-d 1 ja 2, § 327 lg-d 1 ja 2.

Kui valitseja on oma kohustuste rikkumisega tekitanud kahju korteriühistule, siis on korteriühistul MTÜS § 32 lg 2 alusel kõigepealt nõue valitseja vastu. Lisaks on ka korteriühistu võlausaldajal võimalik MTÜS § 32 lg 4 alusel esitada korteriühistu nimel nõue valitseja vastu, kui ta ei saa oma nõudeid rahuldada korteriühistu vara arvel. Selle nõude nurjumisel, st juhul, kui korteriühistu ei saa oma nõudeid rahuldada valitseja vara arvel, on korteriühistul eelnõu § 27 lg 1 alusel nõue ka valitseja juhatuse liikme(te) vastu. Selle nõude eeldus on sama, mis MTÜS § 32 lg 2 alusel esitatava nõude puhulgi – valitsejapoolne juhtorgani liikme kohustuste rikkumine.

Seega vastutab valitseja kohustuste rikkumise eest esmajoones ikkagi valitsejaks olev juriidiline isik ja tema juhatuse liikmete vastu saab nõude esitada alles siis, kui tema varast ja võimalikust vastutuskindlustuse hüvitisest ei piisa. Vastutusest vabanemiseks peab valitseja juhatuse liige tõendama, et nii valitseja kui ta ise on oma kohustusi täitnud nõuetekohaselt, st juhatuse liikmelt tavaliselt oodatava hoolsusega. Analoogne põhimõte on ka MTÜS § 32 lg 2 teises lauses.

Vastutab see isik, kes oli juhatuse liikmeks kahju tekitamise ajal. Kui neid isikuid oli mitu, siis korteriühistu ees on nad solidaarvõlgnikud (lg 2). Nõude aegumistähtaeg on viis aastat, nii nagu ka juhatuse liikme kohustuste rikkumisest tuleneva nõude puhul (MTÜS § 32 lg 3).

Lõige 4 sätestab korteriühistu pankrotihalduri õiguse esitada nõue valitseja juhatuse liikme vastu ka juhul, kui tema vastutust on võrreldes seadusjärgsega piiratud.

Erinevalt MTÜS § 32 lg-st 4 ja TsÜS § 37 lg-st 2 ei näe eelnõu § 27 ette võimalust, et korteriühistu nimel esitab valitseja juhatuse liikme vastu nõude korteriühistu võlausaldaja. Kui korteriühistu võlausaldaja ei saa oma nõudeid rahuldada ei korteriühistu ega ka MTÜS § 32 lg 4 alusel valitseja vara arvel, on nagnii tegemist korteriühistu püsiva maksejõuetuse olukorraga ja võlausaldajate nõuded tuleb lahendada pankrotimenetluses.⁷⁰

KOS § 28. Majahaldur

See säte näeb valitsejale ette kohustuse määrata üks füüsiline isik (*majahaldur*), kes täidab valitseja ülesandeid konkreetses korteriühistus. Majahaldur on eelduslikult valitseja töötaja, kuid välistatud ei ole ka võimalus, et majahalduriks on valitseja juhatuse liige. Mõlemal juhul peab tal olema kinnisvarahalduri või korterelamuhalduri kutse. Üks isik võib olla samal ajal mitme korteriühistu majahaldur (lg 3).

Eelnõu sellest versioonist on välja jäetud sellise isiku otsene vastutus korteriühistu eest ja tema seadusjärgne õigus korteriühistut esindada. Sellest tulenevalt ei kanta majahaldurit ka korteriühistu registrikaardile, küll aga peab valitseja tema andmed korteriomanikele teatavaks tegema (lg 4).

⁷⁰ Vt ka TsÜS/Saare, § 37 p 3.4.2.

Majahalduri kontaktandmete all on silmas peetud tema töötelefoni, e-posti aadressi jmt, mitte tema isiklikke kontaktandmeid.

Majahalduril ei ole korteriühistuga otsest lepingulist suhet, seega vastutab tema kui valitseja töötaja tekitatud kahju eest valitseja. See ei välista majahalduri isiklikku deliktilist vastutust tema poolt tekitatud kahju eest.

Korteriomaniikel ei ole majahalduri määramisel otsest sõnaõigust ja nad ei saa teda ka ametist tagandada, aga kuna neil on see õigus valitseja suhtes, siis hoolitseb valitseja, kes soovib korteriomanikega kestvat suhet, ise selle eest, et majahalduri isik on korteriomanike enamusele vastuvõetav.

Kui valitseja ei täida majahalduri määramise kohustust või kui määratud isik kaotab oma kvalifikatsiooni, siis on korteriomaniikel õigus lisaks valitseja tagasikutsumisele erakorraliselt üles öelda ka temaga sõlmitud käsundusleping (lõige 5). See tähendab, et valitsejal ei ole õigust nõuda hüvitist ennetähtaegse tagasikutsumise eest ka juhul, kui selles oli lepingus kokku lepitud.

Lõikes 5 sätestatud õigus ei välista ega piira korteriomanike õigust valitseja tagasikutsumiseks muul alusel, selles osas kohalduvad juhatuse liikme tagasikutsumist reguleerivad sätted (eelkõige MTÜS § 28 lg-d 2-3¹).

Lõikes 6 on välistatud võimalus, et korteriomanike kokkuleppega või korteriühistu põhikirjaga loobutakse võimalusest valitseja tagasi kutsuda, kui ta ei ole määranud seaduses sätestatud nõuetele vastavat majahaldurit. Selline piirang on vajalik, et ühel isikul, kellele esialgu kuuluvad kõik korteriomandid (nn arendaja), ei oleks võimalik kehtestada iseenda või mõne seotud isiku huvides tingimusi, mida korteriomaniikel on hiljem keeruline muuta.

Samas tuleb silmas pidada, et valitseja tagasikutsumine lg 5 alusel on korteriomanike jaoks ainult võimalus, mitte kohustus. Kui korteriomanikud seda võimalust ei kasuta, siis valitseja ametiseisund ei lõpe.

4. jaotis

Otsuste kehtetus

KOS § 29. Korteriühistu organi otsuse kehtetus

Juriidilise isiku organi otsuse kehtetust, st nii selle kehtetuks tunnistamist kui ka tühisuse tuvastamist reguleerib üldnormina TsÜS § 38. Menetluslikes küsimustes näeb eelnõu ette sellest üldnormist osaliselt veidi erineva regulatsiooni.

Lõikes 1 on õigusselguse huvides sätestatud lisaks TsÜS § 38 lg-s 2 sätestatud juriidilise isiku organi otsuse tühisuse alustele täiendava tühisuse alusena korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine.⁷¹ Kokkukutsumise korra rikkumine peab olema *oluline*. Sellise tingimuse lisamise eesmärgiks on välistada otsuse kehtetus väheolulise rikkumise tõttu.

Samas saavad korteriomaniigid ka juhul, kui kokkukutsumise korra rikkumine oli oluline, soovi korral selle siiski parandada, kui nad kas osalevad vastaval koosolekul või kui nad otsuse hiljem heaks kiidavad. Koosolekul osaledes ei pea need korteriomaniigid, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, tingimata otsuse poolt hääletama.⁷²

Peamiseks erinevuseks võrreldes muude juriidiliste isikute otsuste vaidlustamisega on vastava nõude lahendamine hagita menetluses. Sellega on säilitatud kehtiva õiguse põhimõte, et korteriomanike otsuste vaidlustamine toimub hagita menetluses (TsMS § 613 lg 1 p 4) ja seega on tegemist erandiga üldisest põhimõttest, et juriidilise isiku organi otsuste vaidlustamine toimub hagimenetluses (TsÜS § 38 lg 4 esimene lause). Samas ei välista eelnõu otsuse tühisusele tuginemist ka hagiavalduses või kostja vastuväites, nagu näeb ette TsÜS § 38 lg 7.

Korteriühistu organi otsuse kehtivuse üle peetava vaidluse lahendamine hagita menetluses välistab võimaluse, et juriidilise isiku otsuse kehtivusega pahatahtlikult manipuleeritakse. Koos vaidlustuse esitamise aegumistähtajaga annab hagiline menetlus võimaluse kostja nõusolekul ilma ajalise piiranguta varasemaid otsuseid kehtetuks muuta, ilma et kohus sisuliselt kontrolliks sellise nõude põhjendatust.

Otsuse kehtetuks tunnistamise nõue tuleb esitada 30 päeva jooksul alates otsuse vastuvõtmisest.⁷³ Koos kehtetuks tunnistamise nõudega võib esitada ka tühisuse tuvastamise nõude, kui tegemist on sama otsuse osas esitatud alternatiivsete nõuetega, samas ei ole tühisusele tuginemise võimalus piiratud selle tähtajaga. TsÜS § 38 lg 7 teise lause kohaselt on tühisusele tuginemine ajaliselt piiratud ainult juhul, kui otsuse alusel on avalikku registrisse tehtud kanne ja kande tegemisest on möödunud kaks aastat. Teiselt poolt tuleb aga arvestada, et juhatuse liikme kohta registrisse tehtud kannet võivad kolmandad isikud usaldada ja sellise juhatuse liikme poolt korteriühistu nimel tehtud tehingud heauskse kolmanda isikuga on korteriühistu suhtes kehtivad ka juhul, kui juhatuse liikme valimise otsus osutub hiljem tühiseks või kui tegemist on üldse n-õ mitteotsusega.⁷⁴

⁷¹ Eelnõu esimeses versioonis paiknes see säte § 19 lg-s 5. Kuigi TsÜS § 38 lg 2 esimese lause tingimus „otsuse vastuvõtmise korra oluline rikkumine“ hõlmab koosoleku kokkukutsumise korra rikkumist (vt TsÜS/Saare, § 38 p 3.2.2.d), on teiste seaduste analoogseid sätteid arvestades (vt näiteks ÄS § 172¹ ja § 296) ka eelnõus kokkukutsumise korra rikkumise tagajärg eraldi sätestatud.

⁷² Samasisuline on ka ÄS § 172¹. MTÜS § 21 lg 3 võimaldab koosoleku kokkukutsumise korra rikkumist parandada ainult kõigi liikmete osalemisega, st osalema peavad ka need, kelle suhtes korda ei rikutud.

⁷³ Ka Saksamaa WEG näeb korteriomanike otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamisel ette ühekuulise tähtaja (WEG § 46 lg 1).

⁷⁴ RKTko 17.05.2012, nr [3-2-1-56-12](#), p 16.

Lõikes 3 sätestatud tähtaja näol on tegemist materiaalõigusliku õigust lõpetava tähtajaga, mitte aegumistähtajaga, nagu sätestab TsÜS § 38 lg 5 esimene lause. See tähendab, et kohus kohaldab seda omal algatusel, mitte ainult juhul, kui sellele tuginetakse.

Kuna tegemist on materiaalõigusliku, mitte menetlustähtajaga, siis ei ole selle rikkumine aluseks avalduse menetlusse võtmisest keeldumisele, vaid avalduse rahuldamata jätmisele. Kuna tähtaeg hakkab kulgema juba otsuse tegemisest, siis ei pruugi huvitatud isik teda mõjutavast otsusest tähtaja jooksul üldse teada saadagi. Teisalt tähendaks aga tähtaja alguse sidumine otsusest teada saamisega (nagu see on praegu KÜS § 13 lg 3 kohaselt) liiga suurt ebakindlust kõigile ülejäänud isikutele. Seetõttu on lg-s 4 sätestatud võimalus taotleda kohtult selle tähtaja ennistamist. Seejuures kohaldatakse seaduses sätestatud menetlustähtaja ennistamise kohta sätestatud, st tähtaja möödalahendamiseks pidi olema mõjuv põhjus ja ennistamist tuleb taotleda 14 päeva jooksul alates päevast, millal takistus ära langes, aga mitte hiljem kui kuue kuu jooksul alates möödalahendamise tähtaja lõppemisest (TsMS § 67 lg 2).

Eelkõige tuleb mõjuvaks põhjuseks pidada asjaolu, et organi otsust kajastav protokoll ei ole tähtaegselt korteriomanikele teatavaks tehtud. MTÜS § 21 lg 7 kohaselt peab protokoll olema kättesaadav pärast 14 päeva möödumist üldkoosoleku lõppemisest. Tuleb aga silmas pidada, et koosolekul osalenud korteriomanik peaks otsuse vaidlustamise vajadusest olema üldjuhul teadlik juba koosoleku toimumise ajal, sest TsÜS § 38 lg 4 teise lause kohaselt on otsuse kehtetuks tunnistamise eelduseks vastuväite protokollida laskmine.⁷⁵

Eelnõu lõikest 3 on välja jäetud selle teine lause, mis sisuliselt kordas TsÜS § 38 lg 5 teist lauset. See tähendab, et korteriühistu organite otsuste puhul TsÜS § 38 lg 5 teine lause ei kohaldu ja seega ei välista otsuse kehtetuks tunnistamist see, et organ on vaidlustatud otsuse uue otsusega kinnitanud ja uut otsust ei ole vaidlustatud. TsÜS § 38 lg 5 teine lause (ja analoogsed MTÜS § 24 lg 2 ja ÄS § 178 lg 2), mille eesmärk peaks olema kulude ja aja kokkuhoid, on tegelikult üsna väikese rakendusala ja praktilise väärtusega säte, sest valdav osa menetluslikest puudustest, mida põhimõtteliselt saaks uue otsuse tegemisel vältida, toovad kaasa otsuse tühisuse ja tühise otsuse parandamine kinnitamisega ei ole nagunii võimalik, sisulisi puudusi (vastuolu seaduse või põhikirjaga) kinnitamine aga ei kõrvalda.⁷⁶ Samas aga tähendab vajadus vaidlustada sisuliselt samasugune otsus korteriomaniku jaoks suurt koormust.

Kui ühe otsuse kehtetuks tunnistamiseks või tühisuse tuvastamiseks esitatakse 30-päevase tähtaja jooksul mitu avaldust, siis vaatab kohus need läbi ühes menetluses (lg 5).

Lõikes 6 on sätestatud võimalus peatada kohtumenetluse ajaks olemasolevate juhatuse liikmete ametiseisundi kehtivus ja määrata juhatuse asendusliige. Sageli vaidlustatakse kohtus just need

⁷⁵ Vt ka TsÜS/Saare, § 38 p 3.3.1.

⁷⁶ TsÜS/Saare, § 38 p 3.4.2.b.

otsused, millega juhatuse liige ametisse nimetatakse või ta tagasi kutsutakse. Selle tagajärjeks on olukord, kus registripidaja peatab registrikande muutmiseks esitatud avalduse menetlemise TsMS § 598 alusel ja tagasi kutsutud juhatuse liige on jätkuvalt juhatuse liikmena registrisse kantud. Selline olukord tekitab õiguskäibes suurt segadust nii korteriomanikele kui ka kolmandatele isikutele.

Kohus võib põhimõtteliselt juhatuse asendusliikmeks määrata ka selle isiku, kelle juhatuse liikmeks oleku üle vaidlus käib, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik. Kui kohus asja läbivaatamise tulemusena jõuab siiski järeldusele, et asendusliikmeks määratud isik ei ole juhatuse liige, siis lõpeb tema asendusliikme ametiseisund lahendi jõustumisega.

Olemasoleva juhatuse liikme ametiseisundi peatamine tehakse nähtavaks ka korteriühistu registrikaardil, vt eelnõu § 63 lg 5. Sellega välditakse olukorda, kus kolmandad isikud teevad registrikannet usaldades kehtivaid tehinguid korteriühistu esindajaga, kellel tegelikult esindusõigus puudub.

3. jagu

Korteriomandi eseme kasutamine

Eelnõu §-des 30-31 sisalduvad korteriomandi eseme (st nii kaasomandi kui ka eriomandi eseme) kasutamist reguleerivad sätted, st tegemist ei ole korteriomaniiku õiguste ja kohustuste ammendava loeteluga.

KOS § 30. Korteriomaniiku õigused

Sätte sisuks on kehtiva KOS II § 10 ja § 12 lg 3. Korteriomaniik võib eriomandi eset kasutada oma äranägemise järgi. See tähendab, et põhimõtteliselt võib korteriomaniik oma elu- või äriruumis teha seda, mida ta soovib. See õigus ei ole siiski piiratu, seejuures peab ta arvestama seaduses kehtestatud nõudeid ja kolmandate isikute õigustatud huve. Väljaspool oma korterit on korteriomaniiku õigused rohkem piiratud, kaasomandi eset võib ta kasutada selle otstarbe kohaselt. Mis on konkreetse kaasomandi esemeks oleva ehitise või maatüki osa otstarve, sõltub konkreetsest olukorrast. Arvesse tuleb võtta nii ruumi esialgset, ehitusprojektijärgset otstarvet kui ka seda, kuidas on seda ruumi eelnevalt kasutatud. Kumbagi kriteeriumit ei saa seejuures ainumääravaks pidada. Lisaks tuleb hoiduda tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud (eelnõu § 31 lg 1 p 1).⁷⁷

Lõike 2 alusel saab korteriomaniik nõuda nii teiselt korteriomaniikult kui ka muult isikult, et nii eriomandi kui ka kaasomandi eset kasutataks nõuetekohaselt. Kui selles osas kokkulepped ja põhikiri puuduvad, siis saab nõuda kasutamist, lähtudes korteriomaniike huvidest.

⁷⁷ Lõike 1 punktist 2 on välja jäetud tingimus „arvestades teiste korteriomaniike õigustatud huve“, sest see tuleneb § 31 lg 1 punktist 1.

Eriomandi eseme kasutamisel teiste korteriomaniike huvidega arvestamise vajadus sõltub paljuski sellest, kuivõrd eraldatud eriomandi ese ülejäänud maailmast on. Ilma akendeta helikindlas ruumis võib korteriomaniik sõna otseses mõttes teha seda, mida ta ise tahab ja millal tahab. Piltlikult väljendades võib öelda, et mida õhemad on seinad, seda piiratumad on korteriomaniiku õigused. Seal, kus tegevus ka visuaalselt teisi korteriomaniikke mõjutab (näiteks rõdul), on korteriomaniiku vabadus lähedane sellele, mis eksisteerib avalikus ruumis.

Lõikega 3 laiendatakse korteriomaniiku õiguseid ka korteriomandit kasutavale isikule, kes võib iseseisvalt esitada nõude teise korteriomaniiku või teist korteriomandit kasutava isiku vastu.

Lõikes 4 on sätestatud korteriühistu õigus nõuda korteriomaniikult seaduse, kokkulepete ja põhikirja kohast käitumist.

KOS § 31. Korteriomaniku kohustused

Sätte sisuks on kehtiva KOS II § 11. Välja on jäetud KOS II § 11 lg 3, sest tegemist on VÕS § 103 tarbetu kordusega.

Korteriomaniik on ühelt poolt kohustatud hoidma korras oma eriomandi eset ja teisest küljest taluma seda, et teised korteriomaniikud teevad sama. See tähendab näiteks kohustust taluda naaberkorteris toimuvast remondist tulenevaid ebamugavusi.

Esimese lõike kolmanda punkti kohaselt peab korteriomaniik võimaldama eriomandi eset kasutada kaasomandi eseme korrashoiuks. See tähendab näiteks kohustust tagada juurdepääs korterit läbivatele vee-, kütte- jmt torudele nende parandamiseks või vahetamiseks.⁷⁸

Teises lõikes on täpsustatud, et eriomandi eseme korras hoidmine hõlmab ka selles vajaliku temperatuuri ja õhuniiskuse hoidmise kohustust. Kui mõnes korteris on küte täielikult välja lülitatud, siis tähendab see esiteks ohtu kaasomandis olevatele hoone osadele (veetorud võivad külmuda), teiseks kahjustab naaberkorterite omanike võimalust kasutada oma eriomandi eset selle otstarbe kohaselt (jäähülme põrand või sein häirib ruumi kasutamist ka juhul, kui õhutemperatuur ruumis on piisav) ja kolmandaks suurendab see üldjuhul teiste korteriomaniike küttekulusid. Liiga kõrge õhuniiskus võib samuti kahjustada kaasomandi eset.

Samas ei ole võimalik seadusega kehtestada ühe kindlat miinimumtemperatuuri ja maksimaalset õhuniiskust, mis kõigis korterites peab olema. Esiteks ei olegi kõik korteriomandite esemeks olevad hooned üldse köetavad, näiteks n-õ garaažikorteriomandid endiste garaažiühistute hoonetes, ja sellisel juhul ei ole korteriomaniikul ka kütmise kohustust. Sama kehtib ka köetavates hoonetes

⁷⁸ Vt ka RKTko 23.02.2012, nr [3-2-1-116-11](#).

asuvate ruumide puhul, mis on eriomandi esemeks, näiteks hoonesisesed, kuid väliskeskkonnale avatud parkimiskohad, rõdud, terrassid jmt. Nende puhul on juba arvestatud väliskeskkonna mõjudega kaasomandi esemele.

Ka eluruumide osas ei ole võimalik mingit üldkohustuslikku miinimumi kehtestada, sest inimeste eelistused õhutemperatuuri osas on üsna erinevad. Mõne inimese jaoks on ka +16 °C toaõhu temperatuur elamiseks piisav ja sellisel juhul ei saa ka tema naabrid nõuda, et ta tõstaks selle +22 °C peale, nagu neile meeldib.

Teiseks on korteritevahelised piirded erineva soojapidavusega. Kui korterite vaheseinad on sama soojapidavusega kui välisseinad, siis ei mõjuta ühe korteri kütmata jätmine oluliselt teiste kasutusmugavust. Samas tuleb ka sellisel juhul tagada, et oleks välditud veetorude külmumine jmt kahjulik mõju kaasomandi esemele.

Keerulisemate hoonete puhul, kus paiknevad erineva otstarbega ruumid, on mõistlik juba eriomandi kokkuleppes kindlaks määrata, millised minimaalsed tingimused igas ruumis peavad olema.

Lõikes 3 on sätestatud viide AÕS §-le 143, mis reguleerib kahjulike mõjutuste talumise kohustust naabrusõiguslikes suhetes. See viide annab selgema aluse kahjulike mõjutuste tõrjumisele või hüvitise nõudmisele. AÕS § 143 lg 1 kohaselt peab kinnisasja omanik taluma naaberkinnisasjalt lähtuvaid mõjutusi, mis ei kahjusta *oluliselt* tema kinnisasja kasutamist. 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 (TubS § 29 p 19 keelab suitsetamise korterelamu koridoris, trepikojas ja korterelamu muus üldkasutatavas ruumis) ja seega ei ole tegemist väärtetega TubS § 49 tähenduses, kuid see ei välista võimalust nõuda sellest tegevusest hoidumist KOS § 31 lg 1 p 1 alusel.

Korteriomanik on kohustatud tagama oma kohustuste täitmise ka juhul, kui korteriomandit kasutavad teised isikud (lõige 4) ja juhul, kui ta ise viibib eemal (lõige 5). Kohustus tagada oma vara valitsemine tuleneb isiku üldisest kohustusest teostada oma õigusi heas usus ja teiste isikute huve arvestades, kuid selguse huvides on lõikes 5 seda siiski täpsustatud, sest korteriomanikul on see kohustus korteriomandi olemusest tulenevalt oluliselt suurem võrreldes näiteks hoonestamata kinnisasja omanikuga. Selle kohustuse täitmiseks tuleb pikemaajalisel eemalviibimisel muu hulgas määrata isik, kes saab vajadusel tagada juurdepääsu eriomandi esemele. Selle kohustuse rikkumisel on võimalik isiku varale hoolduse seadmine TsÜS § 18 lg 1 alusel. Samuti on selle kohustuse korduval rikkumisel, kui sellega kaasnevad teistele korteriomanikele kahjulikud tagajärjed, võimalik korteriomandi võõrandamise nõudmine eelnõu § 32 alusel.

4. jagu

Korteriomandi võõrandamise nõue

Selle jao kahes paragrahvis on reguleeritud praegu KOS II §-s 14 sätestatud võimalus nõuda korteriomaniikult tema korteriomandi võõrandamist. Kohtud on selle võimaluse juures rõhutanud, et tegemist on äärmusliku ja erakorralise abinõuga, mille kasutamisel tuleb kaaluda kõiki asjaolusid, et oleks välistatud kergekäeliselt ebameeldivast elanikust vabanemise võimalus.⁷⁹

KOS § 32. Korteriomandi võõrandamise nõude esitamine

Eelnõu § 32 lg-s 2 on analoogselt KOS II § 14 lg-ga 2 ära toodud mitteammendav näidisloetelu juhtudest, millal võõrandamispõhjuste esitamine on põhjendatud.

Selle loetelu esimene punkt viitab eelnõu §-s 31 sätestatud korteriomaniiku kohustustele. Kehtiva õiguse tõlgendamisel on kohus leidnud, et KOS II § 14 alusel võõrandamispõhjuste esitamist õigustavaks oluliseks rikkumiseks võib olla korteriomaniiku tegevus, mille käigus ta ei luba oma korteriomandi reaalsena piirese jäävaid kütteseadmeid renoveerida, kui renoveerimine on vajalik.⁸⁰

Teiseks võõrandamispõhjuste esitamise aluseks on majandamiskulude tasumisega viivitamine (lg 2 p 2).⁸¹ Selle aluse puhul tuleb silmas pidada, et rahalise kohustuse täitmist saab korteriomaniikult tunduvalt kiiremini ja efektiivsemalt nõuda maksekäsu kiirmenetluses. Lisaks ei pruugi kohus võõrandamise nõuet rahuldada, kui tegemist on isiku elukohaga, asja arutamise ajaks on võlgnevus tasutud ja seda ei tekitatud pahatahtlikult.

Nõude esitamist ei välista samas see, et korteriühistu on oma nõude korteriomaniiku vastu loovutanud kolmandale isikule (nn inkassofirmale).⁸² Samuti ei pea rahalise nõude suurus olema eelnevalt kohtulahendiga tuvastatud, kuid kui korteriomaniik vaidleb nõude suurusele vastu, siis peab korteriühistu eelneva kohtulahendi puudumisel tõendama ka nõude olemasolu. Seejuures tuleb arvestada, et majandamiskulude nõude suuruse tõendamiseks ei piisa ainult arvete esitamisest.⁸³

„Teiste korteriomandite teostamise häirimine oma tegevusega“ (lg 2 p 3) kordab sisuliselt kehtiva KOS II § 14 lg 2 p 3.⁸⁴ Sellele alusele tuginemisel tuleb kohtupraktika kohaselt silmas pidada, et kui häiriv tegevus on peale korteriomaniike otsuse tegemist lõppenud, siis ei saa võõrandamist nõuda isegi juhul, kui eelnevalt olid nõude esitamise eeldused täidetud.⁸⁵

⁷⁹ Vt RKTko 22.11.2006, nr [3-2-1-107-06](#), p 12; RKTko 27.11.2007, nr [3-2-1-110-07](#), p 12; TlnRKKo 13.11.2012, nr [2-07-1547](#).

⁸⁰ TlnRKKo 09.02.2011, nr [2-08-76355](#), p 11.

⁸¹ Eelnõu esimeses versioonis seda võimalust ei olnud.

⁸² TlnRKKo 09.02.2011, nr [2-08-76355](#), p 7.

⁸³ TlnRKKo 09.02.2011, nr [2-08-76355](#), p 8.

⁸⁴ Vt näiteks TlnRKKo 13.11.2012, nr [2-07-1547](#).

⁸⁵ TlnRKKo 18.03.2009, nr [2-07-23524](#).

Võõrandamise nõude üle otsustavad korteriomaniigid häälteenamusega (lg 3), see tähendab otsuse vastuvõtmist korteriomaniigi üldkoosolekul (eelnoõ § 20 lg 1 esimene lause) või koosolekut kokku kutsumata (eelnoõ § 21). Korteriomanik, kelle vastu nõude esitamist otsustatakse, ei saa selles küsimuses hääletada (eelnoõ § 22 lg 3), kuid koosolekule tuleb ta siiski kutsuda ja tal on õigus seal osaleda. Võimalik on ka otsuse tegemine korduskoosolekul.

Otsuses peab olema selgelt välja toodud, mis põhjusel võõrandamist nõutakse. Näiteks kui otsuses on põhjusena nimetatud ainult majandamiskulude võlgnevus, siis ei saa korteriühistu hiljem kohtumenetluses hagi täiendada muude põhjustega, isegi kui need iseenesest võiksid olla võõrandamisnõude esitamise aluseks.⁸⁶ Samas ei saa korteriomanik tugineda sellele, et otsuses ei ole viidatud seaduse konkreetsele sättele, kui on piisavalt selge, millisel põhjusel võõrandamist nõutakse.

KOS § 33. Otsuse täitmise nõudmine

Eelnoõ § 33 reguleerib eelmises paragrahvis sätestatud võõrandamisnõude täitmise nõudmist. Kui korteriomanik võõrandamise nõuet vabatahtlikult ei täida, peab üks korteriomanik või korteriühistu pöörduma haviga kohtu poole. Seega ei pea korteriomanik, kelle vastu võõrandamisnõude esitamine on otsustatud, tingimata ise vaidlustama tehtud otsust, aga samas ei ole see ka välistatud.

Eelnoõ § 33 lg-s 1 on selgelt sätestatud, et hagi võib esitada ka korteriühistu, kehtivas õiguses on korteriühistu vastav (selgelt sätestamata) õigus leidnud kinnitust kohtupraktikas.⁸⁷ Korteriomanikule peab võõrandamiseks andma aega vähemalt kolm kuud enne nõudega kohtusse pöördumist, välja arvatud juhul, kui korteriomanik kohe teatab, et ta ei kavatse nõuet täita. Tingimus *nõude esitamisest* selles lõikes, samuti lõikes 3, tähendab, et tähtaeg hakkab kulgema alates hetkest, kui vastavasisuline korteriomanike üldkoosoleku otsus on korteriomanikule teatavaks tehtud.

Lõikes 3 on uudsena ette nähtud ka tähtaeg (üks aasta), mille jooksul tuleb otsuse täitmiseks kohtu poole pöörduda. Sellise tähtaja kehtestamine on vajalik, et korteriomanike enamus ei saaks jätta ühte korteriomanikku määramata tähtajaks hääleõigusest ilma – kui otsus võõrandamise nõudmiseks on tehtud, siis puudub korteriomanikul hääleõigus korteriomanike üldkoosolekul (eelnoõ § 22 lg 3).

Kui võõrandamise otsustab kohus, siis kaalub ta kõiki asjaolusid. Kui kohus otsustab hagi rahuldada, siis peab ta andma mõistliku tähtaja otsuse vabatahtlikuks täitmiseks.⁸⁸ Kui kohus ei ole seda teinud, siis määrab vabatahtliku täitmise tähtaja kohtutäitur (TMS § 25).

⁸⁶ TlnRKKo 09.02.2011, nr [2-08-76355](#), p 11.

⁸⁷ Vt näiteks RKTko 16.09.2004, nr [3-2-1-83-04](#), p 17.

⁸⁸ RKTko 22.11.2006, nr [3-2-1-107-06](#), p-d 13 ja 14; TlnRKKo 13.11.2012, nr [2-07-1547](#).

5. jagu Valitsemine

KOS § 34. Valitsemise üldised põhimõtted

Korteriomandite valitsemise osas on kehtivate seaduste, st KOS II ja KÜS-i erisused ilmselt suurimad. See algab juba terminite kasutusest. KOS II kohaselt kaasomandi eset *valitsetakse*, KÜS-i kohaselt aga *majandatakse*.

KOS III eelnõus on terminite osas jäädud KOS II-s kasutatava *valitsemise* juurde. Muus osas on regulatsioon kehtivast KOS II-st küllaltki erinev. Kehtiv õigus reguleerib kõigepealt kaasomandi osa valitsemist korteriomanike poolt ja seejärel näeb ette erisused juhuks, kui korteriomanikud on määranud valitseja (KOS II §-d 20–23).

KOS III eelnõu kohaselt toimub korteriomandi kaasomandi osa eseme valitsemine igal juhul korteriühistu kaudu (§ 34 lg 2). Erisus ilmneb korteriühistu juhtimise tasandil, kus on võimalik nii juhtimine valitud juhatuse või juriidilisest isikust valitseja poolt kui ka teatud juhtudel ühine juhtimine korteriomanike poolt.

Valitsemine *korteriühistu kaudu* tähendab mh seda, et lisaks seadusele ja korteriomanike kokkulepetele tuleb arvestada ka korteriühistu põhikirjaga, kui see on olemas. Samas ei saa korteriühistu põhikirjaga kõrvale kalduda seadusjärgsest ja lepingulisest regulatsioonist (vt ka eelnõu § 5 ja § 17 lg 2).

Valitsemise raames tehtavad otsused jagunevad järgmiselt:

- 1) tavapärase valitsemise (eelnõu § 35), otsused tehakse häälteenamusega, võimalik on otsuseid vastu võtta korduval koosolekul ühe häälega;
- 2) asja säilitamiseks vajalikud toimingud (eelnõu § 37), iga korteriomaniku ja korteriühistu õigus;
- 3) tavapärasest suuremad ümberkorraldused (eelnõu § 38), üldjuhul on vajalik kõigi korteriomanike kokkulepe, v.a juhul, kui:
 - a. ümberkorraldus ei puuduta mõnda korteriomanikku oluliselt (eelnõu § 38 lg 2) või
 - b. tegemist on kaasomandi eseme ajakohastamisega, otsus tehakse kvalifitseeritud häälteenamusega, korduskoosolekul on vaja sama palju hääli (eelnõu § 39);

Laenu võtmine kuulub põhimõtteliselt tavapärase valitsemise küsimuste hulka (eelnõu § 35 lg 2 p 6), kuid kui laenusumma ületab eelmise majandusaasta majandamiskulude summat, siis tuleb otsus teha samadel tingimustel, nagu tavapärasest suurema ümberkorralduse jaoks (eelnõu § 36).

Valitsemise üldiste põhimõtete hulka kuulub ka lõikes 3 reguleeritud olukord, kus isikul on samal alusel kõigi korteriomanike vastu korteriomandist tulenev nõue, näiteks VÕS §-s 1059 sätestatud nõue ehitise omaniku vastu kahju hüvitamiseks, mis on tekkinud ehitiselt selle osade või jääpurikate

eraldumise ja allalangemise tõttu.⁸⁹ Praeguse tõlgenduse kohaselt on korteriomanikud kui ehitise kaasomanikud selle kohustuse osas solidaarvõlgnikud. See tähendab, et võlausaldaja (sh haigekassa, kellel on RaKS § 26 kohaselt tagasinõudeõigus isiku vastu, kes vastutab kindlustusjuhtumi toimumise eest) võib esitada kogu nõude ainult ühe korteriomaniku vastu, kes võib hiljem VÕS § 69 lg 2 alusel esitada tagasinõude teiste korteriomanike vastu. Praktika kinnitab, et tegemist ei ole ainult teoreetilise võimalusega.⁹⁰

See tähendab, et üks korteriomanik võib sattuda olukorda, kus ta peab rahuldama nõude, mille suurus võib ületada tema korteriomandi väärtuse ja ka üldse kogu tema vara väärtuse. Selleks, et esitada regressinõue teiste korteriomanike vastu, peab ta pöörduma kohtusse, sh maksma riigilõivu, kui nõuet vabatahtlikult ei täideta.

Kuigi sama põhimõtte kehtib ka kinnisasja „tavalise“ kaasomandi puhul, on erisuse kehtestamine põhjendatud, sest korteriomanikel on väiksemad võimalused otsustada oma kaasomanike ringi üle – puudub seadusjärgne ostueesõigus, korteriomandi lõpetamiseks peab olema erakordselt mõjuv põhjus, samas kui tavalise kaasomandi lõpetamist võib üldjuhul nõuda igal ajal ja ilma põhjuseti. Tavalise kaasomandi puhul puudub ka iseseisev juriidiline isik, kelle vastu saaks nõude esitada.

Eelnõu kohaselt tuleb selline nõue esitada korteriühistu vastu. Kui nõude rahuldamine ei ole kehtiva majanduskava ja reserve juures võimalik, peab korteriühistu juhatus koostama uue majanduskava ja kutsuma kokku korteriomanike üldkoosoleku selle kehtestamiseks (eelnõu § 41 lg 4). Kui uue kava kehtestamine ei õnnestu, peab juhatus esitama korteriühistu pankrotiavalduse.

Selline muudatus võib mõnevõrra kahjustada võlausaldaja võimalusi oma nõude realiseerimisel, kuid see peaks olema pigem erand kui reegel.

KOS § 35. Tavapärane valitsemine

Säte reguleerib korteriomandi kaasomandi osa eseme *tavapärasest valitsemist*. Kooskõlas AÕS § 72 lg-ga 1, mida eelnõu samuti muudab, nähakse ette tavapärase valitsemise küsimuste otsustamine korteriomanike häälteenamusega.

Lõikes 2 on toodud loetelu küsimustest, mis kuuluvad tavapärase valitsemise hulka. Üldjoontes on tegemist kehtiva KOS II § 15 lg 6 loeteluga. Välja on jäetud näiteks kodukorra kehtestamine. Kui kaasomandi valitsemise osas on tegemist küsimustega, mida saab otsustada korteriomanike häälteenamusega, siis tuleb need küsimused kajastada korteriühistu põhikirjas. Selline lähenemine erineb küll põhikirja tavapärasest tähendusest juriidiliste isikute puhul, kuid korteriühistu puhul on see

⁸⁹ Eelnõu eelmistes versioonides paiknes see säte eraldi paragrahvis, II versioonis §-s 42.

⁹⁰ Vt *Seiton*.

põhjustatud, sest tagab ühes dokumendis kõigi oluliste küsimuste nähtavuse nii korteriomanikele endile kui ka kolmandatele isikutele.

Lõike 2 punkti 6 kohaselt kuulub tavapärase valitsemise hulka ka laenu võtmine mahus, mis ei ületa eelmise majandusaasta majandamiskulude summat. Suurema laenu puhul on vaja kvalifitseeritud häälteenamusega tehtud otsust (eelnõu § 36). Piirsumma juures tuleb arvesse võtta ka kõik korteriühistul juba olemas olevad rahalised kohustused.

Oluline on märkida, et lõikes 2 on esitatud mitteammendav loetelu, st nimetatud on tegevused, mis kindlasti kuuluvad tavapärase valitsemise hulka. See ei välista muude küsimuste üle otsustamist tavapärase valitsemise raames.

KOS § 36. Laenu võtmine

Selles sättes on reguleeritud suurema laenu võtmine, kui on võimalik tavapärase valitsemise raames (eelnõu § 35 lg 2 p 6). Sellise otsuse jaoks on vaja samasugust absoluutset häälteenamust, nagu hoone ajakohastamiseks (eelnõu § 39), st nii häälte enamust kui ka kaasomandiosade enamust. Seega ei saa sellist otsust teha korduskoosolekul ainult mõne korteriomaniku häälega.

Tavapärase valitsemise piire ületava laenu võtmise eesmärk on sageli hoone ajakohastamine ja siis saab mõlemad otsused teha koos, sest nõuded neile on ühesugused. Samas tuleb eristada otsust, millega tehakse kaasomandi eseme juures muudatusi ja otsust, millega võetakse, st tegelikult lubatakse juhatusel võtta korteriühistule rahaline kohustus. Nende otsuste tegemise tingimused ei ole tingimata ühesugused. Näiteks võib laenu võtmise eesmärgiks olla hoopis vajadus katta kulud, mis on tekkinud kaasomandi eseme säilitamiseks tehtud toimingutest (eelnõu § 37) või kui korteriühistu vastu on esitatud kahju hüvitamise nõue, mis tuleneb ehitise omaniku vastutusest (eelnõu § 34 lg 3).

Tavapärase valitsemise piire ületava laenu võtmisega on tegemist ka siis, kui võetav laen eraldi ei ületa piirmäära, kuid koos juba olemasolevate kohustustega saab piir ületatud. Seega tuleb arvestada ka kõiki muid laenuga sarnast mõju omavaid kohustusi, näiteks järelmaksuga kaupade ja teenuste eest tasumist jmt.

Lõige 2 sätestab korteriühistu juhatusele kohustuse teha tavapärase valitsemise piire ületav laen enne selle võtmist nähtavaks ka korteriühistute registris. Selle kohustuse rikkumise tagajärjeks on võimalik kahju hüvitamise nõue juhatuse liikme vastu.⁹¹

Märkus laenu kohta kantakse registrisse ja ka kustutatakse registrist korteriühistu kandeavalduse alusel, registripidaja laenu võtmise otsuse olemasolu ega selle õiguspärasuse üle kontrolli ei teosta.

⁹¹ Eelnõu sellest versioonist on välja jäetud korteriomaniku vastutus sellise laenu varjamise eest (eelmisses versioonis § 41 lg 3).

Seega on registris nähtav ainult see, et korteriühistu laenukoormus võib olla teatud suurus ületav, korteriühistu rahalise seisundi kohta täpsema info saamiseks tuleb pöörduda korteriühistu juhatuse poole.

Kui juhatuse liige (või isik, kes on juhatuse liikmena registrisse kantud)⁹² on korteriühistu nimel sõlminud laenulepingu või teinud muu tehingu, milleks tal õigus puudus, siis selline tehing ei ole automaatselt tühine, vaid tühistatav TsÜS § 131 lg 1 alusel. Seega on tingimuseks mitte ainult sisesuhtest tuleneva kohustuse rikkumine juhatuse liikme poolt, vaid ka see, et tehingu teine pool teadis või pidi teadma, et tehing on vastuolus esindatava, st korteriühistu huvidega. Kuna üldiselt ei ole tehingu teisel poolel kohustust kontrollida, kas esindaja tegutseb esindatava parimates huvides või talle kehtestatud piiranguid järgides, siis on tehingu tühistamise võimalus sellises olukorras võimalik pigem erandlikel asjaoludel.⁹³

KOS § 37. Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikud toimingud

Selles paragrahvis on sätestatud iga korteriomaniku õigus teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid ilma teiste korteriomanike ja korteriühistu nõusolekuta (kehtivas õiguses KOS II § 15 lg 2). Selline õigus oleks korteriomanikul kui kinnisasja kaasomanikul ka AÕS § 72 lg 4 alusel, kuid selguse huvides on see sätestatud ka KOS III eelnõus. Kaasomandi säilitamiseks vajalikud toimingud on sellised, mille tegemata jätmisel asja seisund halveneks oluliselt enne, kui on võimalik otsustada säilitamiseks vajalike toimingute tegemine tavapärasel viisil. Näiteks kui torm viib hoonelt katuse, siis on igal korteriomanikul õigus võtta kasutusele abinõud, mis aitavad kaasa hoone edasise kahjustamise vältimisele.

Tekkinud kulude osas on korteriomanikul nõue korteriühistu, mitte vahetult teiste korteriomanike vastu.

Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalike toimingute tegemise õigus on lg 2 kohaselt ka korteriühistel, st korteriühistu juhatus võib korteriühistu nimel otsustada vajalike tööde tegemise ka ilma korteriomanike üldkoosoleku otsuseta, kui koosoleku kokkukutsumiseks vajalik aeg tooks kaasa kaasomandi eseme olulise kahjustumise. Erinevalt korteriomanikust teeb korteriühistu juhatus need toimingud aga korteriühistu, mitte iseenda nimel. Seega on ka kulude kandmise kohustus vahetult korteriühistel.

See ei tähenda, et korteriomanikel puuduks tekkinud kulude osas üldse igasugune sõnaõigus, sest ainuüksi kulude tegemisest ei teki ühistul nõuet korteriomaniku vastu. Tegemist on eelnõu § 41 lg-s 4 reguleeritud olukorraga – kui kehtiva majanduskava alusel ei ole korteriühistu maksevõime säilitamine võimalik, siis tuleb kehtestada uus, mis selle tagab. Kui korteriühistu juhatus on kulude tegemisel ületanud oma pädevust, st tellinud töid, mis ei mahu hoone säilitamiseks vajalike tööde piiridesse ja

⁹² Vt RKTko 17.05.2012, nr [3-2-1-56-12](#).

⁹³ Vt ka TsÜS/Käerdi, § 131 p 3.1.3.

korteriomanikud seda hiljem heaks ei kiida, siis on ühistul võimalik nõuda juhatuse liikmetelt tekkinud kahju hüvitamist.

Seejuures tuleb arvestada, et välissuhtes, st korteriühistu ja kolmanda isiku, näiteks katust parandanud remondifirma suhtes, on tehing kehtiv ka juhul, kui korteriomanikud seda sisesuhtes heaks ei kiida. Sellise tehingu tühistamine tuleb kõne alla ainult TsÜS § 131 tingimustel, st juhul, kui kolmas isik, kellega tehing tehti, sai aru või pidi aru saama, et see kahjustab korteriühistu huve. Selles küsimuses vt ka seletuskirja eelnõu § 36 kohta.

KOS § 38. Olulised ümberkorraldused ja hoone taastamine

Selles paragrahvis sisaldub praegu KOS II §-s 16 sätestatu. KOS II § 16 lg 1 esimese lause kohaselt on *ehitusliku ümberkorralduse* tegemiseks vaja korteriomanike kokkulepet, seda ei saa otsustada *tavapärase valitsemise* piires ehk häälteenamusega. See säte kehtib praegu ka juhul, kui korteriomanikud on moodustanud korteriühistu ja valitsevad kaasomandi eset selle kaudu.

Samas tuleb silmas pidada, et mitte igasugune ehitustegevus, sh ehitusluba nõudev ehitustegevus hoones ei ole *ehituslik ümberkorraldus* eelnõu selle sätte ega ka KOS II § 16 lg 1 tähenduses. Ehitustööde mahust olulisem on küsimus, kas muudetakse mõne hoone osa funktsiooni või hoone välist kaju. Sellest tulenevalt on kindlasti ehituslikuks ümberkorralduseks hoonele ühe korruse lisamine või ka pööningu nn väljaehitamine, st selle senise funktsiooni muutmine. Samuti on põhimõtteliselt ehituslikuks ümberkorralduseks mõne senise tehnosüsteemi asendamine täiesti teistsugusega (näiteks ahjukütte asendamine keskküttega), kuid sellise muudatuse puhul tuleb arvestada ka §-ga 39.

Keskküttetorustiku osas on Riigikohus leidnud, et selle vahetamise üle otsustamine kuulub korteriühistu liikmete üldkoosoleku pädevusse, st tegemist ei ole ehitusliku ümberkorraldusega KOS § 16 lg 1 tähenduses isegi juhul, kui sellega kaasnevad korteris suuremahulised ehitustööd (näiteks seinad sees paiknevate torude asendamine).⁹⁴ See seisukoht on kohaldatav ka eelnõu § 38 sisustamisel.

Lõike 2 kohaselt ei ole ehituslikuks ümberkorralduseks korteriomaniku nõusolekut vaja, kui see ei puuduta tema õigusi üle selle määra, mida korteriomanik peab taluma omandi tavakasutuse piirides. Põhimõtteliselt sätestab sama ka kehtiva KOS II § 16 lg 1 teine lause. Näiteks juhul, kui tegemist on ehitusliku ümberkorraldusega, mis realselt mõjutab ainult ühe trepikoja elanikke, siis ei ole selliseks muudatusteks teiste trepikodade korterite omanike nõusolekut vaja. Samas tuleb arvestada, et muudatused hoone välisilmes mõjutavad kõiki korteriomanikke.

Eelnõu § 13 lg 2 kohaselt on võimalik korteriomanikult nõuda kokkuleppe sõlmimiseks vajaliku tahteavalduse andmist, see kehtib ka käesolevas paragrahvis reguleeritud kokkuleppe kohta. Seega

⁹⁴ RKTko 13.02.2012, nr [3-2-1-116-11](#), p 28.

on erinevalt kehtivast õigusest võimalik ka selliste ehituslike ümberkorralduste tegemine, mille jaoks on vajalik kõigi korteriomaniike nõusolek, kuid seda siiski ainult eelnõu § 9 lg-s 2 sätestatud tingimustel, st ümberkorralduse tegemata jätmine peab kohtu arvates olema vastuolus hea usu põhimõttega ja samas ei tohi see ülemääraselt kahjustada ühegi korteriomaniiku õigustatud huve.

KOS § 39. Kaasomandi eseme ajakohastamine

Selles paragrahvis on sätestatud KOS II-ga võrreldes uudne võimalus otsustada kvalifitseeritud häälteenamusega kaasomandi eseme ajakohastamiseks⁹⁵ vajalike muudatuste tegemine. Silmas on peetud muudatusi, mis muidu kuuluksid täielikult või osaliselt §-s 38 nimetatud ehituslike ümberkorralduste hulka ja mille tegemiseks oleks vaja kõigi korteriomaniike nõusolekut.

Ajakohastamisega on tegemist näiteks siis, kui tõstetakse hoone energiatõhusust, st tehakse muudatusi, mille tulemusena väheneb energia tarbimine. Samas ei piirdu ajakohastamine ainult energiatõhususega, vaid hõlmab ka selliseid muudatusi, mis ei anna otsest rahalist kokkuhoidu või võivad jooksvaid kulusid isegi suurendada, kuid mille puhul senine olukord ei ole üldlevinud arusaamade kohaselt enam ajakohane. Näiteks võib *ajakohastamine* hõlmata kuivkäimla asendamist ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, ühiskasutatava WC asendamist individuaalsete WC-dega, ahjukütte asendamist keskküttega jmt.

Samas tuleb sellise otsuse puhul arvestada ka keeluga kahjustada ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve. Korteriomaniku õigustatud huvide hulka kuulub nii soov säilitada harjumuspärane elukorraldus kui ka soov vältida ülejõu käivaid kulusid. Seega tuleb kaaluda ühelt poolt neid huvisid ja teiselt poolt teiste korteriomaniike huvi kaasomandi eset ajakohastada.

Eelnõu § 39 alusel tehtud otsus kehtib kõigi korteriomaniike kohta vahetult, mitte ei ole eelduseks korteriomaniiku puuduva nõusoleku nõudmisele kohtus, nagu näeb ette eelnõu § 9 lg 2. Seega peab korteriomaniik, kes otsusega ei nõustu, selle ise vaidlustama. Vaidlustamise sisuliseks aluseks saab olla väide, et tegemist on küsimusega, mille jaoks on vajalik kõigi puudutatud korteriomaniike nõusolek eelnõu § 38 lg 1 kohaselt ja mille puhul tuleb puuduv nõusolek asendada kohtulahendiga eelnõu § 13 lg 2 kohaselt.

Lisaks otsuse vaidlustamisele eelnõu § 29 kohaselt võib korteriomaniik, kes muudatuste tegemisega ei nõustu, esitada ka vastuväite kulude tasumise osas. Kui vastuväide on sisuliselt põhjendatud, siis ei saa korteriomaniik pärast muudatuste realiseerimist enam nõuda olukorra taastamist, kuid saab keelduda seonduvate kulude tasumisest (vt ka seletuskirja eelnõu § 40 kohta). Tuleb siiski silmas pidada, et selline nõue on põhjendatud ainult erandlikel juhtudel, mitte lihtsalt põhjusel, et korteriomaniikule muudatused ei meeldi.

⁹⁵ Sättest on välja jäetud eelnõu esimeses versioonis kasutatud sõna „parendamine“, sest see on liiga laia tähendusega.

KOS § 40. Kohustuste jaotus korteriomanike vahel

Eelnõu § 40 sätestab tingimused, mille alusel majandamiskulud korteriomanike vahel jagunevad. Lõikes 1 on sätestatud kaks põhimõtet. Esiteks kaasomandiosa suurus kui kulude jaotuse üldine alus (kehtiva KOS II § 13 lg 1 ja AÕS 75), millest korteriomanikud saavad kõrvale kalduda kokkuleppega (eelnõu § 13 lg 1). Teiseks majanduskava kui alus korteriühistu rahalistele nõuetele korteriomaniku vastu.

Üldpõhimõtte kohaselt tähendab majanduskava kehtestamine seda, et otsustatakse korteriomanike poolt korteriühistule tehtavate perioodiliste ettemaksete suurus. Näiteks otsustatakse, et igakuine majandamiskulu on 10 000 eurot, mis jaguneb korteriomanike vahel vastavalt nende kaasomandi osa suurusele. Laekunud rahast kannab korteriühistu vajalikud kulud. Selline on ka kehtiva KOS II § 22 lg 2 regulatsioon.

Sellise mudeli eeliseks on lihtsus ja selgus – korteriomanik teab, kui suure kuluga ta peab arvestama ja korteriühistu juhatus teab, millised on korteriühistu tulud. Sellisel juhul on tegemist ka kindla suurusega perioodiliste maksetega, mille puhul on võimalik nõuda pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus (TsMS § 369). See tähendab, et kui korteriomanik ei ole majandamiskulude makseid õigeaegselt tasunud, on korteriühistel võimalik kohtus nõuda mitte ainult juba tekkinud võla väljamõistmist, vaid ka kõigi kehtivas majanduskavas ettenähtud maksete tähtaegset tasumist. Sellisel juhul on korteriühistel olemas täitedokument kuni kehtiva majanduskava lõpuni.

Selle mudeli puuduseks on tema vähene paindlikkus, mistõttu praktikas kasutatakse seda eelkõige selliste korteriomandite puhul, kus tegelikust tarbimisest sõltuvad kulud on väikesed, näiteks endiste garaažiühistute lõpetamisel tekkinud korteriomandid.

Lõike 2 kohaselt on võimalik põhikirjaga näha ette sellest põhimõttest erinev kohustuste jaotuse alus ja tasumise kord. Üheks võimaluseks on ette näha, et tegelikust tarbimisest sõltuvad kulud tasub korteriomanik pärast kulude suuruse selgumist. Seejuures võib nende kulude korteriomanike vahelise jaotuse aluseks olla nii üldine, lg-s 1 sätestatud põhimõte (kaasomandiosa suurus) kui ka korteriomaniku poolt tarbitud teenuse maht.

Võimalik on ka kindla suurusega ettemaksu ja tegeliku tarbimise kombineerimine, sellisel juhul tuleb aasta lõpus teha tasaarvestus vastavalt kulude tegelikule suurusele. Selle iseenesest hea mudeli rakendamist võib takistada korteriomanike vähene usaldus korteriühistu juhtide vastu ja ettekujutus, et ainult pärast kulude suuruse selgumist nende eest tasumine annab piisava kontrolli ühistu tegevuse üle.

Põhikirjaga on võimalik ette näha ka muid kohustuste jaotamise viise, kuid seda ainult tingimusel, et see on mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve. Hea usu põhimõtte

vastaste tingimuste sätestamisel põhikirjas võib korteriomaniik keelduda nende täitmisest, on Riigikohus kehtiva õiguse tõlgendamisel leidnud.⁹⁶ Need järeldused kohalduvad ka eelnõu § 40 lg 2.

Seega juhul, kui korteriomaniikud soovivad kulude jaotamisel oluliselt kõrvale kalduda seadusjärgsest regulatsioonist, siis tuleb kulude jaotus ette näha eriomandi kokkuleppes. Eriti oluline on seda teha juhul, kui korteriomandite esemeks on erineva otstarbega ruumid ja korteriomaniike huvid sellest tulenevalt vastandlikud. Põhimõtteliselt saab iga korteriomaniik eelnõu § 13 lg 2 alusel nõuda eriomandi kokkuleppe muutmist, kuid selleks, et tema nõue oleks edukas, peab senine kulude jaotus selgelt rikkuma tema õigustatud huve. Kui kulude jaotuse alus on eriomandi kokkuleppes paika pandud, ei saa korteriomaniike enamuse põhikirjaga teistsuguseid reegleid kehtestada (vt ka eelnõu § 17 lg 2).

Kui põhikirjas on ette nähtud kulude jaotus vastavalt tegelikule tarbimisele, siis tuleb põhikirjas ette näha ka see, kuidas toimub tegeliku tarbimise suuruse kindlaks tegemine.

Üldiselt levinud vahendiks on veemõõtja kasutamine tarbitud vee koguse kindlaks tegemiseks. Seejuures tuleb arvestada, et korteriühistu ei ole korteriomaniiku suhtes teenuse osutajaks, vaid ainult korteriomaniike poolt ühiselt tarbitud teenuse eest teenuse osutajale tasumise vahendiks. Seega, kui korteriomaniikud on kokku ühes kuus vett tarbinud 100 m³ ja korteriühistu on kohustatud vee- ja kanalisatsiooniteenuse osutajale selle eest tasuma 200 eurot, siis tuleb korteriomaniike vahel ära jagada kulu suurusega 200 eurot. Kui kõigi korteriomaniike esitatud veenäitude summa on täpselt 100 m³, siis on jagamine lihtne. Praktikas on nii täpse kokkulangevuse saavutamine aga keeruline juba seetõttu, et näitude võtmise aeg on erinev. Seega tuleb põhikirjas ette näha nii see, kuidas jaguneb veekulu korteriomaniike vahel näitude erinevuse korral, kui ka see, kuidas jaguneb kulu, kui mõni korteriomaniik näitu ei esita.

Kulude jagamine vastavalt korteriomaniiku poolt tarbitud teenuse mahule on võimalik ka muul viisil, kui mõõteseadmeid kasutades. Näiteks on võimalik põhikirjaga määrata, et soojusenergia eest tasutakse vastavalt köetavate ruumide pindalale või ruumalale. Samas peab jaotuse alusel siiski olema piisavalt adekvaatne seos kuluga – näiteks tarbitud vee kulu jagamine vastavalt köetavate ruumide ruumalale ilmselt ei oleks adekvaatne.

Eelnõu § 40 lg-s 2 sätestatud võimaluse kasutamisel fikseeritakse majanduskava kehtestamisel majandamiskulude täpne rahaline suurus ainult osaliselt (eelnõu § 41 lg 2).

⁹⁶ RKTko 25.05.2011, nr [3-2-1-28-11](#), p 16.

Lõikes 3 on sätestatud alus, millal korteriomanik võib erandlikel asjaoludel keelduda iseenesest kehtiva majanduskava täitmisest täies mahus, st võib osaliselt või täielikult keelduda kandmast mõnda liiki kulu.⁹⁷

Eelnõu selle sätte kujundamisel on lähtunud Riigikohtu asjakohasest praktikast. Riigikohus leidis nii korteriühistuga kui ka ühistuta kortermajade kohta, et:

*„[...] otsuse vastu hääletanud korteriomanikult ei saa vähemalt tervikuna nõuda enamuse otsusel tehtud muude kui vajalike kulutuste hüvitamist, kui majanduslikel või muudel põhjustel ei saa temalt kulude kandmist täies ulatuses eeldada, kuna see tooks talle kaasa rasked tagajärjed“.*⁹⁸

Varasemas lahendis on Riigikohus leidnud, et hea usu põhimõtte vastane võib olla ka iseenesest õiguspärase põhikirja sätte alusel tehtud otsuse täitmise nõudmine.⁹⁹

KOS § 41. Majanduskava

Majanduskava on ühest küljest korteriühistu järgmise majandusaasta eelarve ja samas ka alus korteriühistu rahalistele nõuetele korteriomaniku vastu. Eelnõu § 41 lg 1 sätestab analoogselt KOS II § 22 lg-ga 1 ja KÜS § 15 lg-ga 1, et korteriühistu juhatus peab järgmiseks majandusaastaks koostama korteriühistu majanduskava.

Korteriomanike kohustuste jaotus majandamiskulude kandmisel, mis on majanduskava üks osa (lg 1 p 3), tuleb kavas näidata vastavalt sellele, mida selle korteriühistu puhul on korteriomanikud lisaks seadusele omavaheliste kokkulepetega ja põhikirjaga ette näinud. Seega on see osa majanduskavast ainult informatiivse tähendusega. Majanduskava kehtestamisega ei saa korteriomanikele kehtestada rahalisi kohustusi teistsuguse jaotusega, kui seadus, korteriomanike kokkulepped ja põhikiri seda ette näevad.

Lõikes 2 on täpsustatud, et kui korteriomanike kokkuleppe või korteriühistu põhikirjaga on ette nähtud majandamiskulude tasumine pärast kulude suuruse selgumist, siis ei saa majanduskavaga piirata nende kulude suurust korteriomaniku jaoks. See tähendab, et selliste kulude osas on korteriühistul nõudeõigus korteriomaniku vastu isegi juhul, kui majanduskava muude kulude jaoks üldse puudub. Samas tuleb silmas pidada, et vaidluse korral peab korteriühistu tõendama nii kulude suurust kui ka jaotuse põhjendatust, ei piisa ainult arve esitamisest korteriomanikule.¹⁰⁰

⁹⁷ Seega on eelnõus loobutud selle esimeses versioonis kehtiva KOS II § 13 lg 3 eeskujul sõnastatud sättest, mille kohaselt korteriomanik võib keelduda tavapärase valitsemise kulusid ületavate kulude tasumisest, millega ta ei ole nõustunud.

⁹⁸ RKTko 13.02.2012, nr [3-2-1-116-11](#), p 24.

⁹⁹ RKTko 18.07.2011, [3-2-1-50-11](#), p 11.

¹⁰⁰ RKTko 16.06.2010, nr [3-2-1-53-10](#), p 14; RKTko 13.02.2013, nr [3-2-1-181-12](#), p 15.

Majanduskava alusel tehtavad maksed on üldjuhul ainus alus korteriühistu tuludele. Jättes kõrvale eelmises lõigus nimetatud tegelikust tarbimisest sõltuvad kulud, ei saa korteriühistu korteriomanikelt nõuda rohkem raha, kui kehtivas majanduskavas on ette nähtud. Samas võivad korteriühistul tekkida kulud, mida majanduskavas ette ei ole nähtud (näiteks eelnõu § 34 lg-s 3 sätestatud nõue), samuti ei pruugi korteriomanikelt raha laekuda majanduskavas ettenähtud mahus ja ajal. Sellise olukorra esmaseks leevenduseks on ette nähtud reservkapitali loomine (eelnõu § 48), kuid kui sellest hoolimata satub korteriühistu maksevõime ohtu, peab korteriühistu juhatus kohaselt koostama uue majanduskava ja nägema selles ette kulude vähendamise ja/või tulude suurendamise (lg 4). Tulude suurendamiseks on üldjuhul ainuke võimalus korteriomandi majandamiskulude suuruse tõstmine.

Kui korteriomanikud uut, piisava suurusega majanduskava ei kehtesta, on juhatusel kohustus esitada pankrotiavaldus ja sellisel juhul kehtestab majanduskava kohus.

KOS § 42. Viivis ja sissenõudmiskulude hüvitamine

Säte reguleerib majandamiskulude tasumisega hilinemisel nõutava viivise suurust ja sissenõudmiskulude hüvitamist. Kui korteriomanik viivitab majandamiskulude tasumisega, siis eelnõu § 42 lg 1 kohaselt on korteriühistul õigus nõuda temalt viivist VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud suuruses. Selle sätte kohaselt on viivise määraks VÕS §-s 94 sätestatud intressi määr, millele lisandub seitse¹⁰¹ protsenti aastas. VÕS § 94 lg 1 järgne intress on aastatel 2004 kuni 2012 olnud vahemikus 0,75–4,0%. Viimane, 31.12.2012 avaldatud intressimäär oli 0,75% ja seega alates 01.01.2013 kehtiv VÕS § 113 lg 1 teise lause kohane viivis on 7,75% aastas.¹⁰²

Kehtiva õiguse kohaselt (KÜS § 7 lg 4) saab korteriühistu korteriomanikult nõuda viivist 0,07% päevas majandamiskulude maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast arvates. Aastases arvestuses on selle viivise suurus 25,55%. See tähendab, et võrreldes kehtiva õigusega väheneb viivise suurus, mida korteriühistu saab korteriomanikult nõuda, kuid samas kaob ära ka tingimus, et seda saab arvestada alles alates järgmise kuu algusest. Seega, kui korteriühistu põhikirjas on ette nähtud majandamiskulude tasumiseks konkreetne kuupäev, siis saab viivist nõuda alates järgmisest päevast.

Korteriühistule üldise seadusjärgse viivise kehtestamine lähtub arusaamast, et seadusjärgne viivise määr peaks olema sama suur kõikidel juhtudel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Seadusjärgsest kõrgema viivise nõudmiseks peab olema asjassepuutuva korteriomaniku nõusolek, st seda saab kehtestada korteriomanike kokkuleppega, kuid mitte korteriühistu põhikirjaga. Kui praegune seadusjärgne viivise määr on korteriühistu põhikirjas korratud, siis alates KOS III jõustumisest kohaldub seadusjärgne määr.

¹⁰¹ Riigikogu menetluses on võlaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu (372 SE), mille kohaselt see arv tõuseb kaheksale.

¹⁰² VÕS § 94 lg 2 kohaselt avaldab Eesti Pank VÕS § 94 lg-s 1 nimetatud Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatava viimase intressimäära väljaandes Ametlikud Teadaanded.

Lõike 2 kohaselt saab korteriühistu nõuda korteriomanikult võla sissenõudmiskulude hüvitamist võlaõigusseaduses sätestatud suuruses ja tingimustel. VÕS § 113 lg 5 teise lause kohaselt võib võlausaldaja sõltumata viivise maksmisest nõuda võlgnikult viivitusest põhjustatud mõistlike võla sissenõudmiskulude hüvitamist. Kui jõustub VÕS § 113¹, mis võimaldab võla sissenõudmiskuludena nõuda 40 euro hüvitamist võlgnikult, kes ei ole tarbija, siis kohaldub see ka korteriühistu nõudele.¹⁰³

VÕS § 34 kohaselt on tarbija VÕS tähenduses füüsiline isik, kes teeb tehingu, mis ei seonu iseseisva majandus- või kutsetegevuse läbiviimisega. Seega tuleb iga füüsilisest isikust korteriomaniiku puhul hinnata, kas ta on korteriomaniiku tarbijana või mitte. Sellele küsimusele vastamine võib osutada keeruliseks, sest vähemalt esialgu pole selge, mida pidada korteriomandi puhul *tehinguks* VÕS § 34 tähenduses. Ilmselt võib siiski öelda, et kui eriomandi esemeks on eluruum, mida omanik kasutab koduna, siis on ta korteriomaniiku tarbija VÕS § 113¹ tähenduses. See ei välista võla sissenõudmiskulude hüvitamise nõudmist korteriomaniiku, sest ka VÕS § 113 lg 5 võimaldab nõuda mõistlike võla sissenõudmiskulude hüvitamist.

Siinkohal tuleb rõhutada ka seda, et VÕS § 113¹ reguleerib ainult võla sissenõudmiskulude hüvitamist ega muuda korteriomaniiku korteriühistu suhtes tarbijaks muus tähenduses.

Eelnõu ettevalmistamise käigus kaaluti ka võimalust kohaldada VÕS § 113¹ kõikidele korteriühistu nõuetele sõltumata sellest, kes on korteriomaniik, kuid sellest siiski loobuti. Selline lahendus oleks küll selgem, kuid võiks füüsilisest isikust korteriomaniiku ülemääraselt kahjustada. Ka ei oleks see kooskõlas vastava direktiivi kohaldamisalaga, millesse kuuluvad majandus- ja kutsetegevuses tehtavad tehingud ehk ettevõtjatevahelised ning riigi, KOV-i või muu avalikes huvides tegutseva isiku ja ettevõtja vahelised tehingud.

6. jagu

Korteriühistu nõude tagamine

KOS § 43. Korteriomandi omandaja vastutus

See paragrahv sätestab kohustuste ülemineku erisused korteriomaniiku eriõigusjärglasele. Üldõigusjärglasele, eelkõige pärijale, lähevad kõik varalised õigused ja kohustused üle põhimõtteliselt piiramatult.¹⁰⁴

Lõike 2 kohaselt põhimõtteliselt säilib seni KÜS § 7 lg-s 3 sätestatud uue korteriomaniiku vastutus endise korteriomaniiku kohustuste eest, st uus korteriomaniik vastutab endise korteriomaniiku kohustuste eest solidaarselt endise korteriomaniikuga.¹⁰⁵

¹⁰³ Võlaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu (372 SE).

¹⁰⁴ Seejuures tuleb siiski arvestada pärimisseaduses sätestatud võimalust piirata pärija vastutust pärandvara väärtust ületavate kohustuste eest.

Eelnõu kohaselt vastutab uus korteriomaniik endise korteriomaniiku kohustuste eest *käendajana*. See viide peaks selgemalt väljendama põhimõtet, et omandi üleminek ei vabasta korteriomandi võõrandajat kohustustest, mis on juba muutunud sissenõutavaks. Samuti muudab see selgemaks korteriomandi võõrandaja ja omandaja vahelised suhted näiteks selles osas, mis puudutab vastuväidete esitamise võimalust (VÕS § 149).

Käendusega on tagatud *korteriomandist tulenevad kohustused*, see tähendab eelkõige majandamiskulu nõudeid, samuti viiviseid, aga välistatud ei ole ka muud nõuded, sh deliktliised. Omandaja ei vastuta selliste endise korteriomaniiku kohustuste eest, mille puhul õigustatud isikuks on küll korteriühistu, kuid mis ei tulene korteriomandist, vaid mingist muust õigussuhtest. Näiteks kui korteriühistu on müünud korteriomaniikule vana muruniiduki vms asja ja korteriomaniik ei ole ostuhinda tasunud, siis see ei ole korteriomandist tulenev kohustus, vaid müügilepingust tulenev kohustus.

Eelnõus on, erinevalt kehtivast õigusest, korteriomandi omandaja vastutus piiratud korteriomandi väärtusega. Sellega on omandaja ootamatu võlanõude puhul kaitstud vähemalt selle eest, et nõude suurus ületab korteriomandi väärtuse.

Omandaja vastutus ei kohaldu juhul, kui korteriomand omandatakse täite- või pankrotimenetluses. Kuigi kehtivas õiguses on kohtupraktika nõude üleminekut täitemenetluses teatud määral tunnustanud,¹⁰⁶ ei saa seda pidada igakülgseks lahenduseks ja seetõttu on eelnõus selle asemel ette nähtud korteriühistu pandiõigus korteriomandile (vt § 44).

Paragrahvist on välja jäetud korteriomandi omandaja vastutuse piiramine tavapärase valitsemise kulusid ületava laenu tagasimaksete eest. Korteriühistul on endiselt kohustus kanda sellise laenu kohta märkus korteriühistute registrisse (eelnõu § 36 lg 2), seega on korteriomandi omandajal võimalus laenust teada saada ja seda ostuhinna juures arvestada.

KOS § 44. Korteriühistu pandiõigus

See säte annab korteriühistule majandamiskulude nõude tagamiseks pandiõiguse korteriomandile. Kuigi vormiliselt on tegemist täiesti uudse õigusega, on sisuliselt tegemist praegu KÜS § 7 lg-s 3 sätestatud õiguse täpsema reguleerimisega. Lisaks näeb ka KÜS § 9 ette korteriühistu nõudeõiguse tagamise hüpoteegiga korteriomandi arvel.¹⁰⁷

¹⁰⁵ RKTko 15.06.2011, nr [3-2-1-48-11](#), p 12.

¹⁰⁶ TlnRKKo 10.03.2010, nr [2-08-14449](#); RKTko 20.02.2013, nr [3-2-1-192-12](#), p-d 11 ja 15.

¹⁰⁷ Seda sätet võib pidada nii hüpoteegi nõudeõiguseks kui ka seadusjärgseks hüpoteegiks, mis on alates korteriühistu moodustamisest iga korteriomandi esimesel vabal järjekohal ilma kinnistusraamatu kandeta. See tähendaks, et kõik hilisemad hüpoteegid on korteriühistu hüpoteegist järjekohas tagapool. Kuna kohtupraktikas ei ole viimane tõlgendus kinnitust leidnud, ei ole ka eelnõu koostamisel sellest lähtunud.

KÜS § 7 lg 3, mille kohaselt korteriomandi võõrandamisel või pärimisel on korteriomandi omandaja kohustatud korteriühistule tasuma korteriomandi võõrandaja või pärandaja poolt tasumata jäänud majandamiskulude ja muude maksete eest, on erinorm üldise põhimõtte suhtes, et iga isik vastutab ainult tema kaasomanikuks oleku ajal sissenõutavaks muutunud kohustuste täitmise eest.¹⁰⁸

Kui üldiselt on tegemist tõhusa vahendiga korteriühistu nõuete maksmapanemisel, ei ole sellest abi olukorras, kus korteriomand on koormatud hüpoteegiga, mille väärtus ületab korteriomandi väärtust¹⁰⁹ ja kui hüpoteegipidaja ei ühine korteriühistu algatatud täitemenetlusega. Sellisel juhul tuleks korteriomand võõrandada koos hüpoteegiga, mistõttu selle omandamisest ei pruugi keegi olla huvitatud. Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja andmetel on ligikaudu pool korteriühistu nõuetest sellised, mida ei ole eelnimetatud põhjustel võimalik koheselt täita.

Sellises olukorras on korteriühistul oma nõude maksmapanemiseks järgmised võimalused:

- a) täitmine korteriomani muu vara arvel;
- b) korteriomandi sundvalitsemine (TMS § 162 jj), see on võimalik siiski ainult juhul, kui korteriomani ei kasuta korteriomandit eluruumina (TMS § 172);
- c) korteriomandi omandamine korteriühistu poolt ja selle üürile andmine;
- d) korteriomani pankroti väljakuulutamise, pankrotimenetluse käigus kustutatakse korteriomandilt hüpoteek ka juhul, kui hüpoteegipidajal puudub võlaõiguslik nõue korteriomani vastu.¹¹⁰

Seega on korteriühistu nõue kehtiva õiguse kohaselt küll eelistatud ja seda isegi hüpoteegiga tagatud nõude ees,¹¹¹ kuid selle maksmine on mõnel juhul keeruline ja kulukas. Teisalt võib aga korteriühistu nõue osutada isegi *liiga eelistatuks* ning korteriomani ja hüpoteegipidaja õigusi ülemäära kahjustavaks. Kuna korteriühistu nõue ei pea kohtupraktika kohaselt uuele omanikule üleminekuks olema täitedokumendiga tunnustatud (piisab, kui korteriühistu teatab võla suuruse kohtutäiturile),¹¹² siis pole välistatud, et tahtmatult või ka tahtlikult teatatakse täiturile põhjendamatu nõudest. Ostja, kes selle nõude rahuldab, ei ole eelduslikult huvitatud selle vaidlustamisest, sest tema jaoks on oluline korteriomandi eest makstav kogusumma. Hüpoteegipidaja, kes täitemenetluses on

¹⁰⁸ RKTko 02.11.2005, nr [3-2-1-105-05](#), p 28.

¹⁰⁹ Tuleb arvestada, et kui korteriomand on koormatud ühishüpoteegiga, siis eelduslikult hüpoteegi väärtus ületabki iga koormatud kinnistu väärtust. Kinnistusraamatusse kantud ühishüpoteeke on 24 294 ja need koormavad kokku 50 792 kinnistut, sh 24 hoonestusõigust (0,04%), 7577 kinnisasja (14,92%), 30 korterihoonestusõigust (0,06%), 43 161 korteriomandit (84,98%). 24 309 ühishüpoteegiga koormatud kinnistul, st 47,86% on erinevad omanikud, neist 23 218 (95,51%) on füüsilised isikud (andmed 04.02.2013 seisuga).

¹¹⁰ Selline olukord esineb eelkõige juhul, kui korter on panditud kolmanda isiku kohustuse täitmise tagatiseks ja see kolmas isik täidab oma kohustusi nõuetekohaselt.

¹¹¹ Eelistatus hüpoteegiga tagatud nõude ees seisneb selles, et kui korteriühistu nõue on täitemenetluses ostjale teatavaks tehtud, siis maksab ostja korteriomandi eest selle võrra vähem. Juhul, kui korteriomandi müügist saadud rahast ei ole võimalik rahuldada nii korteriühistu kui hüpoteegiga tagatud nõuet, jääb ainult viimane osaliselt rahuldamata.

¹¹² Vt RKTko 20.02.2013, nr [3-2-1-192-12](#) p 11 ja 15; TlnRKKo 10.03.2010, nr [2-08-14449](#), p 19–21. Selle lahendi juures tuleb silmas pidada, et tegemist on maakohu, mitte ringkonnakohtu seisukohaga, sest hageja apellatsioonkaebuse jättis kohus riigilõivu tasumata jätmise tõttu läbi vaatamata (vt TlnRKKm 01.09.2009, nr [2-08-14449](#)).

sissenõudja, ei saaks selles olukorras võla suurusele vastu vaielda ka sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi kaudu, sest see võimalus on ainult võlgnikul (TMS § 221) ja kolmandal isikul (TMS § 222), mitte aga sissenõudjal. Endine korteriomaniik ja hüpoteegipidaja saaksid põhimõtteliselt küll esitada korteriühistu ja/või selle juhatuse liikme vastu kahju hüvitamise nõude, kuid seda ainult juhul, kui korteriühistu on süüliselt esitanud valeandmeid. Samas näiteks aegunud nõude esitamist ei saa lugeda valeandmete esitamiseks.

Nende probleemide kõrvaldamiseks ongi eelnõus sätestatud korteriühistu seadusjärgne pandiõigus korteriomandile. Pandiga on tagatud *korteriomandist tulenevad nõuded*, vt selles osas seletuskirja eelnõu § 43 kohta.

Pandiga on tagatud ka need korteriomandist tulenevad nõuded, mis muutuvad sissenõutavaks pärast korteriomandi arestimist täitemenetluses (vt eelnõu seletuskirjas TMS-i muudatuste kohta), kuid mitte rohkem, kui on pandiõiguse suurus.

Lõike 2 kohaselt kohaldatakse korteriühistu pandiõigusele *esimesel järjekohal oleva hüpoteegi* kohta sätestatud. See tähendab, et nii täite- kui ka pankrotimenetluses rahuldatakse korteriomandi müügist saadud rahast kõigepealt korteriühistu pandiga tagatud nõue ja alles seejärel „tavalise“ hüpoteegiga tagatud nõue. Samuti tähendab see korteriühistu jaoks võimalust pöörata sissenõue korteriomandile ka juhul, kui see on hiljem¹¹³ koormatud hüpoteegiga, sest kõik „tavalised“ hüpoteegid on korteriühistu pandiõigusest tagapool ja lõpevad (TMS § 158 lg 3). Kui hüpoteegipidaja soovib vältida tagatise kadumist, siis on tal võimalik korteriühistu nõue ise rahuldada ja see siis korteriomaniikult (või kolmandalt isikult, kui korteriomaniik ei ole ise laenuvõtja) välja nõuda.

Hüpoteegi kohta sätestatu kohaldamine tähendab muu hulgas ka seda, et korteriomandile sissenõude pööramiseks vajab korteriühistu endiselt täitedokumenti, st kohtulahendit. Ilma kohtulahendita saab hüpoteegipidaja pöörata sissenõude korteriomandile ainult juhul, kui ta on sõlminud kinnisasja omanikuga notariaalselt tõestatud kokkuleppe, mis näeb ette kinnisasja omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele (TMS § 2 lg 1 p 19).

Kui täidetakse kohtulahendit, millega korteriomaniikult on välja mõistetud majandamiskulude võlgnevus, siis täitemenetluse üldiste põhimõtete kohaselt üritatakse seda kõigepealt täita korteriomaniiku muu vara arvel.¹¹⁴ Sissenõude pööramine kinnisasjale on rahalise nõude täitmisel viimane abinõu, mis võetakse kasutusele alles siis, kui võlgnikku vähem koormavad täitmise viisid ei ole olnud tulemuslikud. Seega ei ole põhjust karta, et korteriomandi võõrandamine majandamiskulude võlgnevuse tõttu muutub liiga hõlpsaks ja korteriomaniiku õigustatud huve kahjustavaks.

¹¹³ Enne KOS III jõustumist kinnistusraamatusse kantud hüpoteekide kohta kehtib korteriühistu pandiõigus mõnede piirangutega, vt eelnõu § 72.

¹¹⁴ TMS § 53 lg 3: Vara arestimise järjekorra määrab kohtutäitur, kuulates eelnevalt ära sissenõudja ettepaneku. Järjekorda määrates arvestatakse, et sissenõudja nõue tuleb rahuldada kõige kiiremal viisil ning et võlgniku õigustatud huve ei või kahjustada.

Lõige 3 sätestab korteriühistu pandiõiguse suuruse, mis on iga korteriomandi puhul erinev ja sõltub konkreetse korteriomandi eelmise aasta majandamiskulude suurusest.

Kuna korteriühistu pandiõiguse suurus eelduslikult muutub iga aasta, siis on vaja sätestada ka see, mis hetke seisuga pandiõiguse suurus määratakse. Lõike 4 esimese lause kohaselt tehakse seda omandi ülemineku päeva seisuga. Omandi enampakkumisel müüdud kinnisasjale tekib enampakkumise akti alusel kinnistusraamatusse kande tegemisega (TMS § 156).¹¹⁵ Pandiõiguse suuruse määramisel võetakse aluseks korteriühistu viimane majandusaasta aruanne, mis on registrile esitatud, v.a juhul, kui korteriühistu ei pea aruannet registrile esitama. Viimasel juhul lähtutakse viimasest kinnitatud aruandest. Korteriühistu esimesel majandusaastal ja sellele järgnevatel kuudel, kui aruannet veel ei ole, määratakse pandiõiguse suurus majanduskava järgi.

Lõike 6 kohaselt on korteriomanikel võimalik määrata korteriühistu pandiõigusele ka kindel rahaline suurus. See võib olla nii suurem kui ka väiksem seaduses sätestatust. Kui korteriühistu pandiõigus on seadusjärgsest väiksem, siis teoreetiliselt peaks see tõstma iga korteriomandi kui tagatise väärtust ja seega korteriomanikul peaks põhimõtteliselt olema võimalik rohkem laenu saada. Kuid samas peab iga korteriomanik arvestama ka suurema riskiga, mis tuleneb korteriühistu, st korteriomanike ühise nõude väiksemast tagatusest. See risk aga mõjutab omakorda korteriomandi väärtust negatiivselt. Seega annab pandiõigusele kindla rahalise suuruse määramine osapooltele küll mõnevõrra suurema kindluse ja selguse täite- ja pankrotimenetluses, kuid lõppkokkuvõttes ei saa ühegi korteriomandi väärtust, sh väärtust tagatisena vaadelda lahus sellest korteriühistust, mille kaudu seda korteriomandit valitsetakse.

Korteriühistu pandiõigusele kindla rahalise suuruse määramisel tuleb arvestada sellega, et eriomandi kokkuleppe hilisemaks muutmiseks on vajalik ka hüpoteegipidaja nõusolek.

Korteriühistu pandiõigus on kinnisomandi seadusjärgne kitsendus ja seetõttu ei kanta seda kinnistusraamatusse. Ka juhul, kui eriomandi kokkuleppes on selle pandi rahaline suurus kindlaks määratud, ei kanta seda korteriomandi registriosa neljandasse jakku, nagu ülejäänud hüpoteeke, sest tema järjekohas on määratud seadusega. Korteriühistu pandiõiguse rahalise suuruse kindlakstegemiseks tuleb tutvuda eriomandi kokkuleppega.

7. jagu

Õigus saada teavet

Eelnõu 3. peatüki 7. jaos on sätestatud nii korteriomaniku õigus saada teavet kui ka tema kohustus anda teavet, st korteriühistu õigus saada teavet. Lisaks selles jaos sätestatule on korteriomanikul

¹¹⁵ Seejuures tuleb arvestada, et korteriomandi eseme juhusliku hävimise riisiko ja kulutuste kandmise kohustus läheb ostjale üle juba enampakkumisel tema pakkumise parimaks tunnistamisega (TMS § 155).

õigus tutvuda ka olulisemate üldkoosolekul arutamisele tulevate dokumentidega (eelnõu § 20 lg 3) ja korteriomaniike üldkoosoleku protokolliga (eelnõu § 20 lg 1 koosmõjus MTÜS § 21 lg-ga 7).

KOS § 45. Korteriomaniku õigus saada teavet

Sätte eeskujuks on ÄS § 166, mis reguleerib osaniku õigust teabele, kuid erinevalt sellest sättest on eelnõus keeldumise alusena sätestatud teise korteriomaniku ja kolmanda isiku huvid. Seega ei saa teabe andmisest ja dokumentide esitamisest keelduda, viidates *korteriühistu huvide* kahjustamisele. Korteriühistu kui korteriomandite ühise majandamise vahendil ei saa olla selliseid huvisid, mis õigustaksid korteriomanikule teabe andmisest keeldumist. Teise korteriomaniku õigustatud huvi hulka ei kuulu tema majandamiskulude võlgnevus. Kolmandaks isikuks selle sätte tähenduses võib põhimõtteliselt olla ka korteriühistu juhatuse liige, kuid seda pigem erandlikel asjaoludel. Korteriühistu juhatuse liikmele makstava tasu suuruse jmt küsimuste osas on korteriomanikul õigus teavet saada.

Riigikohus on leidnud, et ÄS §-s 166 sätestatud osaniku õigus saada teavet kuulub igale osa ühisomanikule isiklikult ja seda õigust ei pea osa ühisomanikud ühiselt teostama, kuna teabeõigust teostades ei saa üks osa ühisomanik kuidagi teist ühisomanikku kahjustada.¹¹⁶ See järeldus on kohaldatav ka korteriomandi ühistele omanikele. Seega juhul, kui korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, siis on teabe saamise õigus igal ühisel omanikul isiklikult, kuigi muid õigusi saavad nad teostada ainult ühiselt.

KOS § 46. Korteriomaniku kohustus anda teavet

Selle sätte kohaselt on teatud teabe andmise kohustus ka korteriomanikul. Kui korteriomanik elab või asub mujal, siis tuleb teatada oma elu- või asukoha aadress. Sõltumata elu- või asukohast tuleb teatada telefoninumber või elektronposti aadress. Viimane kohustus kehtib juhul, kui korteriomanikul on sellised sidevahendid olemas, st seadus ei kohusta korteriomanikku selliseid sidevahendeid hankima.

Lõikes 3 on sätestatud korteriühistu õigus pidada korteriomaniku elu- või asukohaks tema korteriomandi asukohta, kui korteriomanik ei ole teatanud, et ta elab mujal või et tema asukoht on mujal.

KOS § 47. Korteriühistu pangasaladuse erisus

Tegemist on sisult uudse sättega, millega antakse igale korteriomanikule õigus saada krediidasutuselt teavet korteriühistu õiguste ja kohustuste kohta. Arvestades korteriühistu tegevuse suurt mõju korteriomaniku õigustele, on oluline tagada korteriühistu tegevuse võimalikult suur läbipaistvus. Kuigi eelnõu § 45 lg 1 kohaselt on korteriomanikul õigus saada kogu vajalik teave korteriühistu juhatusest,

¹¹⁶ RKTkm 04.06.2012, nr [3-2-1-77-12](#), p 16.

aitab võimalus saada teavet ka krediidasutuselt kindlamalt tagada korteriomanike kontrolli korteriühistu juhatuse tegevuse üle.

Korteriomaniikul on selle õiguse teostamisel oluline silmas pidada, et korteriühistu konto väljavõttes sisalduvad teiste isikute andmed on endiselt pangasaladus krediidasutuste seaduse tähenduses, seega laieneb korteriomaniikule selle saladuse hoidmise kohustus (KAS § 88 lg 7). Samuti on oluline silmas pidada, et konto väljavõte ei anna ammendavat ülevaadet korteriühistu rahalise seisundi kohta.

Krediidasutuse seisukohast on teabe andmisel vaja kontrollida, kas isikul on olemas vajalik seos korteriühistuga ehk kas ta on korteriomaniikuna kantud kinnistusraamatusse. KRS § 77¹⁶ lg 1 kohaselt on elektroonilise kinnistusraamatu andmete väljastamine tasuline. Juhul kui see regulatsioon kehtib ka KOS III jõustumise ajal, siis peab korteriomaniik teabe nõudmisel arvestama kuludega, mis sellega kaasnevad.

Lisaks eelnõu §-s 45 sätestatule muudetakse eelnõu §-ga 83 ka KAS-i, sest KAS § 88 lg 3 kohaselt on ammendav loetelu pangasaladuse avaldamise lubatavatest juhtudest sätestatud KAS-s.

8. jagu

Korteriühistu vara ja raamatupidamine

KOS § 48. Reservkapital

Eeskujuks on KÜS § 8 lg 1, senise osakapitali asemel on korteriühistul eelnõu kohaselt kohustuslik reservkapital. See termin vastab paremini selle kapitali tähendusele.¹¹⁷

Reservkapitali suuruseks on vähemalt ühe kuu eeldatavad majandamiskulud. Seega, kui korteriomaniikud otsustavad majandamiskulude suurust tõsta, siis tuleb tõsta ka reservkapitali, kui selle senisest suurusest ei piisa.

Ühe kuu majandamiskulud ei ole ühegi konkreetse kuu kulud, vaid 1/12 aasta kuludest.

KOS § 49. Järelevalve

Järelevalve teostamine toimub MTÜS §-s 34 sätestatud reeglite järgi. See tähendab, et järelevalvet juhatuse üle teostab üldkoosolek, kes võib selle ülesande täitmiseks määrata revisjoni või audiitorkontrolli.

¹¹⁷ Eelnõust on välja jäetud selle esimeses versioonis sisaldunud nõue, et kui majandamiskulude eest tasutakse n-õ järelmaksuna, siis peab reservkapital olema kahe kuu majandamiskulude suurune.

KOS § 50. Raamatupidamine

See paragrahv reguleerib korteriühistu raamatupidamise erisusi. RPS § 2 lg 2 kohaselt on raamatupidamiskohustuslased kõik juriidilised isikud. Seejuures peavad kõik juriidilised isikud pidama tekkepõhist raamatupidamist, sest lihtsam, kassapõhine raamatupidamine on lubatud ainult füüsilisest isikust ettevõtjale (RPS § 43 lg 1). Raamatupidamiskohustuse üheks osaks on ka majandusaasta aruande koostamine (RPS § 14 lg 1).

Kuigi üldine raamatupidamiskohustus kõigi korteriomandite valitsemisel oleks mitmes mõttes kasulik, tuleb siin arvestada ka sellise tegevuse suure halduskoormusega ja võimalike kaudsete negatiivsete mõjudega. Korteriomanike ühisus praegu raamatupidamiskohustuslane ei ole. Kui edaspidi peavad ka korteriomanditeks jagatud paarismaja omanikud pidama tekkepõhist raamatupidamist, siis võib tekkida oht, et senise sobivana tundunud korteriomandi vormi asemel valitakse tavaline kaasomand ja kasutuskorra kokkulepped.

Lõike 2 kohaselt võib ilma juhatuseta tegutsev korteriühistu pidada kassapõhist raamatupidamist ja eelnõu § 51 lg 5 kohaselt ei pea selline ühistu esitama majandusaasta aruannet registrile.

KOS § 51. Majandusaasta aruanne

Paragrahv reguleerib korteriühistu majandusaasta aruande koostamist, esitamist ja kinnitamist. Üldiselt kohalduvad MTÜS vastavad sätted, aruande koostamist reguleerib RPS.

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruande audiitorkontroll on kohustuslik juhul, kui see tuleneb AudS nõuetest või kui see on ette nähtud korteriühistu põhikirjaga.¹¹⁸

Vastavalt AudS §-dele 91 ja 92 võib audiitorkontrolli kohustus tähendada kas auditi kohustust või ülevaatuse kohustust. Kui arvestada nende sätete tingimusi, siis valdava osa korteriühistute jaoks seadusest tulenevat audiitorkontrolli kohustust ei eksisteeri. Kui näha see kohustus ette põhikirjas, siis tuleb otsustada, kumb kontrolli liik valida, kas audit või ülevaatus.

Lõike 3 kohaselt tuleb korteriühistu majandusaasta aruandes näidata ka majandamiskulude suurus ja nende jaotus korteriomanike vahel.

Aruanne tuleb esitada korteriühistute registrile kuue kuu jooksul majandusaasta lõppemisest arvates, nii nagu muudegi ühingute puhul. Erinevalt muudest ühingutest ei esita korteriühistu oma majandusaasta aruandes andmeid põhitegevusala kohta, sest korteriühistu puhul on tema tegevusala määratud juba tema liigiga. Korteriühistu raamatupidamise aruande esitamata jätmisel ei saa

¹¹⁸ Eelnõust on välja jäetud esimeses versioonis sisaldunud nõue, et audiitorkontroll on kohustuslik vähemalt 100 korteriomandiga korteriühistule.

kohaldada MTÜS § 36¹, sest korteriühistu registrist kustutamine on võimalik ainult koos korteriomandite lõpetamisega.

Aruannet ei pea registrile esitama korteriühistu, mis peab kassapõhist raamatupidamist (lõige 5).

9. jagu

Korteriühistu maksejõuetuse erisused

Eelnõu 3. peatüki 9. jao paragrahvid reguleerivad korteriühistu maksejõuetuse erisusi. Korteriühistu kui korteriomandite majandamise vahendi puhul tekib küsimus, kes ja millisel viisil vastutab korteriühistu kohustuste eest, kui kohustusi ei ole võimalik täita korteriühistu vara arvel. Korteriühistu ja korteriomanike vastutuse osas on välja pakutud võimalust, et aluseks tuleks võtta täisühingu regulatsioon, sest korteriühistul endal puudub piisav vastutusvara. Korteriühistu kui juriidilise isiku pankrot tuleks seejuures välistada.¹¹⁹

Võib nõustuda küll sellega, et korteriühistu puhul ei saa kohaldada kõiki tavapäraseid pankrotimenetluse vahendeid, sest korteriühistu on korteriomandite ühise majandamise vahend ja seega peab tema lõpetamine olema võimalik ainult koos korteriomandite lõpetamisega. Samas oleks korteriomaniku kaudne täiendav osavastutus¹²⁰ põhjendamatult koormav nii võlausaldajatele kui ka korteriomanikele. Ühest küljest peaks võlausaldaja olukorras, kus korteriühistu tema nõuet rahuldada ei suuda, esitama hagi iga korteriomaniku vastu. Teisest küljest peaks korteriomanik arvestama võimalusega, et tema poole võib oma nõudega pöörduda mitu korteriühistu võlausaldajat, kellega ta peaks igaühega eraldi vaidlema. Kui korteriomanik võlausaldaja nõude rahuldaks, tekiks tal omakorda tagasinõudeõigus ühistu vastu, kui ta on ise sisesuhtes oma kohustused täitnud. Selline lahendus oleks ehk mõeldav väikeste majade puhul, kuid juba mõnekümne korteriomandi puhul oleks tekkiv „õiguslik rägastik“¹²¹ väga keeruline.

Kehtivas õiguses ei ole korteriühistu pankroti erisusi sätestatud. Kuna korteriühistute pankrotte on esinenud suhteliselt harva ja erinevatel põhjustel, siis ei ole võimalik välja tuua selgelt väljakujunenud seisukohti ka kohtupraktikast.

Üks näide pankrotistunud korteriühistust on Korteriühistu Väike-Aru 4 Pärnus. Ajutine haldur on selles asjas leidnud, et „korteriühistu pankrotimenetluse puhul ei ole sotsiaalsest aspektist otstarbekas lihtsalt pankrotimenetluse läbiviimine ja pankrotimenetluse lõpus ühistu registrist kustutamine“. Selle asemel tuleks korteriühistut ajutise halduri arvates tervendada kompromisside sõlmimise teel.¹²²

¹¹⁹ *Pärna* 2010, lk 173-174.

¹²⁰ *Pärna* 2010, lk 173.

¹²¹ Vt seletuskirja viide 13.

¹²² PMKm 27.12.2010, [2-10-53768](#).

Samas puudub selge regulatsioon, kuidas selline tervendamine peaks toimuma ja mis saab siis, kui võlausaldajad ei nõustu kompromissiga.

Eelnõus ongi lähtunud põhimõttest, et korteriühistu pankroti väljakuulutamine on küll võimalik, kuid üldjuhul on välistatud tema lõpetamise otsustamine. Korteriühistu võib pankrotimenetluses lõpetada ainult juhul, kui on võimalik ka korteriomandite lõpetamine, st eelkõige juhul, kui hoone on kas hävinud või seda pole valmis ehitatudki või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule.

KOS § 52. Pankrotiseaduse kohaldamine

See säte näeb ette pankrotiseaduse kohaldamise koos KOS III-s sätestatud erisustega.

Korteriühistu maksejõuetuse korral tuleb eristada kahte olukorda. Esiteks võib olla tegemist n-ö likviidsusraskustega, st korteriühistul on küll kehtestatud majanduskava ja selle alusel on tekkinud nõuded korteriomanike vastu, kuid neid nõudeid ei ole õnnestunud realiseerida. Korteriühistu võlausaldajal on sellisel juhul võimalik täitemenetluses nõuda korteriühistu nõude arestimist (TMS 7. peatükk). See võimalus iseenesest ei välista pankrotiavalduse esitamist, sest sellise nõude realiseerimine võib olla erinevatel põhjustel raskendatud.

Teiseks võib korteriühistu olla maksejõuetu seetõttu, et korteriomanikud ei ole kehtestanud majanduskava, mis tagaks korteriühistu püsiva maksejõulisuse. Korteriühistu juhatusel on küll kohustus sellises olukorras koostada n-ö jätkusuutlik majanduskava, kuid selle kehtestamine on korteriomanike pädevuses. Kui korteriomanikud keelduvad sellise majanduskava kehtestamisest, siis on juhatus kohustatud ise esitama pankrotiavalduse (TsÜS § 36).

Tulenevalt korteriühistu olemusest peaks tema pankroti korral nõuete rahuldamise osakaal olema tunduvalt suurem kui tavapäraselt. Korteriühistul on nõuded korteriomanike vastu, st isikute vastu, kellel on olemas reaalne vara (korteriomand), mida on võimalik realiseerida. Võimalus pöörata täitemenetluse käigus sissenõue korteriomandile ei tähenda ainult võimalust rahuldada olemasolev nõue, vaid see parandab eelduslikult ka korteriühistu edaspidist likviidsust, sest eelduslikult saab korteriomanikuks senisest maksevõimelisem isik.

KOS § 53. Ajutise majanduskava kehtestamine

Pärast pankroti väljakuulutamist kehtestab kohus korteriühistule ajutise majanduskava, mis peab tagama vähemalt pankrotimenetluse kulude katmise ja korteriomandite tavapärase valitsemise pankrotimenetluse ajal. Võimalusel tuleks juba pärast pankroti väljakuulutamist ajutise majanduskava alusel hakata koguma raha ka võlausaldajate nõuete rahuldamiseks, et mitte tekitada hiljem järsku maksekoormuse tõusu korteriomanikele. Kuid kui see ei ole kõiki asjaolusid arvestades võimalik, siis tuleb tagada vähemalt n-ö jooksvate kulude ja pankrotimenetluse kulude katmine.

Pankroti väljakuulutamisel määrab kohus pankrotihaldurile kuni 30-päevase tähtaja ajutise majanduskava esitamiseks (lg 2).

Lõige 3 võimaldab kohtul kehtestada majanduskava nii, et tegelikust tarbimisest sõltuvad kulud tasutakse pärast kulude suuruse selgumist ja seda ka siis, kui korteriühistu põhikiri ei näe sellist võimalust ette. Sellisel juhul määratakse majanduskavas kindlaks summa, mis tuleb tasuda lisaks tegelikust tarbimisest sõltuvatele kuludele.

KOS § 54. Majanduskava kehtestamine

Pärast nõuete kaitsmist on korteriühistu pankroti puhul kaks võimalust – kas korteriühistu maksevõime taastatakse n-ö sunniviisilise kompromissi läbi või korteriühistu lõpetatakse koos korteriomandite lõpetamisega.

KOS § 55. Maksevõimet taastava majanduskava kehtestamine

See paragrahv reguleerib maksevõimet taastava majanduskava kehtestamist. Kohus peab majanduskava kehtestades silmas pidama mitte ainult vajadust võimalikult kiiresti rahuldada võlausaldajate nõuded, vaid ka seda, milline on konkreetsete korteriomaniike võime seda teha, samuti seda, milline on korteriomandite tähendus korteriomaniike jaoks – kas tegemist on inimeste elukohtadega või äripindadega. Majanduskava alusel tehtavad maksed jagunevad korteriomaniike vahel samal alusel nagu tavalise majanduskava puhul, st vastavalt kaasomandi osa suurusele (eelnõu § 40 lg 1) või tegelikule tarbimisele, kui see on põhikirjaga ette nähtud (eelnõu § 40 lg 2). Seega on pärast majanduskava kehtestamist kohtu poolt iga korteriomaniiku jaoks selge, milline on tema edasiste kulutuste suurus.

Maksevõimet taastava majanduskava kehtestamine on n-ö sunniviisiline kompromiss, st kohus määrab, milline osa võlausaldajate nõuetest rahuldatakse ja kui pika aja jooksul. Nõuded, mille rahuldamine ei ole mõistliku aja jooksul võimalik, lõpevad. Kuigi see võib tunduda võlausaldajate huvisid ebamõistlikult kahjustav, tuleb siiski arvestada, et üldjuhul peaks korteriühistu pankrotis olema nõuete rahuldamine võimalik tunduvalt suuremas mahus, kui pankroti puhul tavaliselt.

KOS § 56. Korteriühistut lõpetava majanduskava kehtestamine

Kuigi üldjuhul peaks korteriühistu pankrot lõppema maksevõime taastamisega, ei saa siiski täielikult välistada ka võimalust, et kohus otsustab korteriühistu lõpetamise. Kuna seda saab teha ainult koos korteriomandite lõpetamisega, siis peab korteriomandite lõpetamine olema kõiki asjaolusid arvestades põhjendatud. Kuna korteriomandite lõpetamisel jääb kinnisasi endiste korteriomaniike kaasomandisse, siis tuleks vältida seda, et probleemse korteriühistu asemele tekitatakse veel probleemsem kaasomaniike kogum.

4. peatükk

KORTERIOMANDITE JA KORTERIÜHISTU LÕPPEMINE

Eelnõu 4. peatükis on reguleeritud korteriomandite ja korteriühistu lõppemine. Nii nagu korteriomandite tekkimine, on ka korteriomandite lõppemine õiguslikult lahutamatult seotud korteriühistu lõppemisega. Korteriühistu lõpetamise osas ei kohaldata MTÜS-i regulatsiooni, sest TsÜS-i regulatsioon (§-d 41–46) on piisav.

KOS § 57. Korteriomandite ja korteriühistu lõpetamise viisid

Selles paragrahvis on reguleeritud korteriomandite ja korteriühistu lõpetamise viisid. Nii nagu korteriomandite loomisel, on ka nende lõpetamise aluseks kaasomanike kokkulepe või ainuomaniku ühepoolne tahteavaldus.

Teises lõikes sätestatakse selgelt põhimõtte, et korteriühistu kui juriidilise isiku lõpetamine on võimalik ainult koos korteriomandite lõppemisega.

KOS § 58. Eriomandi lõpetamine kokkuleppega

Selles paragrahvis on reguleeritud korteriomandite kokkuleppe sõlmimine eriomandi lõpetamiseks. Erinevalt kehtivast õigusest ei saa korteriomandeid lõpetada ainuüksi seeläbi, et korteriomandite enamus seda soovib ja tõendab hoone muutumist täiesti kasutuskõlbmatuks (KOS II § 6 lg 2 p 2). Eelnõu kohaselt on ka sellisel juhul vajalik korteriomandite kokkulepe. Võimalus nõuda selle kokkuleppe sõlmimiseks vajaliku tahteavalduse andmist on sätestatud eelnõu §-s 59.

Korteriomandite lõpetamiseks on vajalik korteriomandite kokkuleppe sõlmimine ja korteriomandite registriosade sulgemine kinnistusraamatus. Registriosade sulgemiseks tuleb esitada kinnistamisavaldus. Kinnistamisavalduse võivad esitada kõik korteriomandid ühiselt või lisatakse ühe korteriomandite kinnistamisavaldusele teiste korteriomandite kui puudutatud isikute nõusolekud. Kinnistamisavaldusele tuleb lisada ka vormikohane käsutustehing (KRS § 35 lg 1 p 1), milleks kõnealusel juhul on korteriomandite vahel sõlmitud eriomandi lõpetamise kokkulepe.

Kinnistamisavalduse vorminõude osas kehtib KRS § 34 lg 2¹, st see peab olema notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud. Senisest notariaalselt tõestatud kinnistamisavaldusest loobumise osas vt seletuskirja eelnõu 2. peatüki, eelkõige § 6 kohta.

Lõigetes 3 ja 4 on sätestatud vorminõuded eriomandi lõpetamise kokkuleppele ja tehingule, millega selleks kohustatakse.

KOS § 59. Eriomandi lõpetamise nõudmine

Säte annab aluse nõuda eriomandi ja korteriühistu lõpetamist. Viidatud on eelnõu §-le 9, mis on alus eriomandi kokkuleppe muutmise nõudmisele. Mõistetavalt on eriomandi lõpetamise võimalus veelgi erandlikum kui selle muutmine. Selline nõue võib olla põhjendatud näiteks juhul, kui hoone on täielikult hävinud ning korteriomanike enamus ei ole huvitatud ehitise taastamisest.

KOS § 60. Korteriomandite registriosade ja korteriühistu registrikaardi sulgemine

Selles paragrahvis on reguleeritud korteriomandite lõpetamise menetluslik osa. Pärast eriomandi lõpetamise kokkuleppe sõlmimist tuleb läbi viia korteriühistu likvideerimine, mis toimub TsÜS §-de 41–46 alusel. Avalduse likvideerijate registrisse kandmiseks esitab korteriühistu registriosakonnale.

Pärast likvideerimise läbiviimist tuleb esitada avaldus korteriomandite registriosade sulgemiseks ja korteriühistu registrist kustutamiseks. Avalduse võib KRS § 34 lg 1 kohaselt esitada isik, kelle õigusi kanne puudutab või kelle kasuks kanne tehakse. Seega võib avalduse esitada ka ainult üks korteriomaniik, kuid kande tegemiseks on vajalik puudutatud isikute, st kõigi korteriomaniike ja piiratud asjaõiguste omajate nõusolek.

Lõikest 3 on võrreldes KOS II-ga välja jäetud § 6 lg 3 esimene ja teine lause, sest asjaolu, et eriomandi lõpetamise tulemuseks on kaasomandis olev kinnisasi, tuleneb piisavalt selgelt muudest sätetest. Samuti ei vaja kordamist põhimõtte, et kaasomandi osad eriomandi lõpetamisega iseenesest ei muutu, nende muutmiseks on vajalik eraldi tehing.

Lõikes 4 on reguleeritud kinnistusraamatu pidaja ja korteriühistute registri pidaja tegevus korteriomandite registriosade ja korteriühistu registrikaardi sulgemisel. Korteriomandite registriosad suletakse alles siis, kui on võimalik ka korteriühistu registrikaardi sulgemine.

Kohtu kinnistus- ja registriosakonna täpsem töökorraldus sellise avalduse menetlemisel sätetatakse nii kinnistusosakonna kui ka registriosakonna kodukorras (lg 5).KOS § 61. Korteriomandite lõpetamine omaniku avalduse alusel

See paragrahv reguleerib korteriomandite ja korteriühistu lõpetamist omaniku ühepoolse avalduse alusel, korteriomandite loomisel on analoogne säte eelnõu § 8.

5. peatükk

KORTERIHOONESTUSÕIGUS

KOS § 62. Korterihoonestusõigus

Eelnõu 5. peatükis on sätestatud korterihoonestusõiguste loomise võimalus, võrreldes kehtiva KOS II 3. peatükiga siin sisulisi muudatusi ei ole. Sõnastuse muudatused on tingitud KOS III 2. peatükis tehtud muudatustest.

6. peatükk

KORTERIÜHISTUTE REGISTER

KOS § 63. Registri pidamine

Eelnõu 6. peatükiga luuakse korteriühistute jaoks mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri osana eraldiseisev register. Analoogne juriidiliselt eraldiseisev register on usuliste ühenduste register (vt KiKoS § 5 lg 4). Korteriühistute registri pidamisele kohaldatakse mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri kohta MTÜS-s ja teistes õigusaktides sätestatud. Lisaks MTÜS-le tuleb eelkõige arvestada ÄS nende sätetega, millele MTÜS § 76 viitab. Kuna nii äriregister kui ka mittetulundusühingute ja sihtasutuste register on kohtulikud registrid TsMS § 475 lg 1 p 10 ja 58. peatüki tähenduses, siis kohaldub nende pidamisele ka TsMS.

Näiteks tuleneb MTÜS § 76 viitest ÄS §-le 63, et ka mittetulundusühingud ja korteriühistud peavad esitama registripidajale andmed oma sidevahendite kohta, ÄS § 63¹ lg 2 kohustab korteriühistut esitama registrile dokumentide kättesaamiseks pädeva isiku Eesti aadressi, kui vähemalt poolte juhatuse liikmete elukoht ei ole Eestis, mõnes teises Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigis või Šveitsis.

Lõige 3 sätestab, et kannete tegemise pädevus on registriosakonnal, kelle tööpiirkonnas on korteriomandite asukoht. See tähendab, et ka juhul, kui korteriühistu juhatus asub mõne teise kohtu tööpiirkonnas, jääb korteriühistu registrikaart ikkagi korteriomandite registriosadega samasse piirkonda ja kinnistusosakonnal on vaja suhelda ainult sama kohtu registriosakonnaga.¹²³

Lõikes 4 on sätestatud korteriühistu registrikaardile kantavad andmed, mis korteriühistu olemusest tulenevalt mõneti erinevad muude juriidiliste isikute registrikaardi andmetest. Korteriühistu asukoht kantakse registrikaardile ainult juhul, kui see erineb korteriomandite asukohast. Korteriomandite asukoha aadress kajastub korteriühistu nimes ja seetõttu pole vaja seda eraldi registrikaardile kanda.

¹²³ Alates 01.01.2013 on kehtetu KRS § 5, mis reguleeris kinnistuspiirkondi, kuid MTÜS § 75 lg 2 näeb endiselt ette registriosakonna tööpiirkonna. ÄS § 22 lg 2, mis võimaldab äriregistrit pidaval maakohtu registriosakonnal teha kande ka teise maakohtu registriosakonna poolt peetaval registrikaardil, mittetulundusühingute registrile (ja seega ka korteriühistute registrile) ei kohaldu (MTÜS § 76).

Korteriühistule ainuomasteks andmeteks on valitseja andmed (lg 4 p 6). Kanne valitseja kohta tehakse registrisse korteriühistu kandeavalduse alusel, nii nagu ka kanne korteriühistu juhatuse liikme kohta.¹²⁴

Korteriühistule ainuomane on ka märkus laenu võtmise kohta summas, mis ületab eelmise majandusaasta majandamiskulusid (lg 4 p 11). Sellise märkuse registrisse kandmise eest vastutab korteriühistu juhatus (eelnõu § 36 lg 2).

Korteriomandite registriosade numbreid korteriühistu registrikaardile ei kanta, sest seos korteriühistu ja korteriomandite vahel luuakse korteriühistu registrikoodi märkimisega korteriomandi registriosa pealkirja (eelnõu § 6 lg 3 teine lause).

Lõige 5 näeb ette registrisse märkuse kandmise selle kohta, et kohus on peatanud juhatuse liikme ametiseisundi, vt ka seletuskirja eelnõu § 29 lg 6 kohta.

7. peatükk

RAKENDUSSÄTTED

1. jagu

Kohaldamine vallasasjadele

KOS § 64. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohaldamine vallasasjadele

Kuigi ehitiste ja nende osade kui vallasasjade vaba tsiviilkäive lõppes AÕSRS § 13 lg 6 viienda lause kohaselt juba 1. märtsil 2006. aastal, ei saa siiski täiesti kindel olla, et KOS III jõustumise ajaks omandireform selles osas 100-protsendiliselt lõppenud on. Seetõttu näebki eelnõu § 64 ette KOS III kohaldumise ka vallasasjana tsiviilkäibes olevale eluruumile ja mitteeluruumile ning nende majandamiseks asutatud korteriühistule.

See tähendab, et kui enne KOS III jõustumist on vallasasjadena tsiviilkäibes olevate korterite omanikud asutanud korteriühistu ja korteriomandeid ei seata ka KOS III jõustumise ajaks, siis jätkab see ühistu tegevust KOS III alusel. Kui seejärel toimub korteriomandite seadmine EES alusel, siis kantakse olemasoleva korteriühistu andmed kinnistusraamatusse (vt ka seletuskirja eelnõu § 6 ja EES muutmise kohta).

Kui KOS III jõustumisel eksisteerib mõni ehitis, mille korterid on vallasasjadena tsiviilkäibes ja selle majandamiseks ei ole asutatud korteriühistut, siis ei ole korteriühistu asutamine pärast KOS III jõustumist võimalik enne, kui korteriomandite seadmisel. Sellisel juhul tekib korteriühistu koos

¹²⁴ Eelnõu sellest versioonist on välja jäetud valitseja määratud vastutava isiku kandmine korteriühistu registrikaardile.

korteriomandite tekkimisega (eelnoõ § 6). Senikaua toimub kaasomandis oleva ehitise majandamine kaasomandi üldise regulatsiooni järgi.

Eelnoõ § 64 kohaldub ainult juhul, kui erastatud või muul viisil omandatud korterid on vallasasjana tsiviilkäibes KOS III jõustumisel. Kui ehitise omandiõigus on endiselt erastamise kohustatud subjekti omandis ja pärast KOS III jõustumist tuleb erastatavate korterite omandiõigus EES alusel üle anda, siis on see võimalik ainult korteriomandi vormis. AÕSRS § 13 lg 6 lausetes 6–9 sätestatud erandite hulgas eluruumide erastamine puudub, seega tuleb kohaldada EES § 21⁷, mis reguleerib korteriomandi erastamist.

2. jagu

Üleminekusätted

Kuna eelnoõ mõjutab erinevaid olemasolevaid õigussuhteid, siis on väga oluline kehtestada igale suhtele täpsed ja selged reeglid, et sujuvalt üle minna ühelt regulatsioonilt teisele.

Selle eesmärgi saavutamiseks tuleb olemasolevad õigussuhted kõigepealt tuvastada. Probleem seisneb selles, et õigusregistrite praegune seis ei võimalda täpselt määrata korteriühistute ringi ega siduda iga üksikut korteriühistut konkreetse kinnisasja ja korteriomandiga.

Enne KOS III jõustumist tuleb lahendada olemasolevate korteriühistute ja kinnistusraamatu sidumise küsimus. Kuna uue seaduse jõustumisel jätkavad senised korteriühistud tegevust ja seaduse alusel tekib uus juriidiline isik ainult seal, kus seda asutatud ei ole, siis on vaja selgust, kus milline olukord valitseb. Praegu ei ole registritest võimalik täieliku kindlusega tuvastada, kas korteriomandite valitsemiseks (majandamiseks) on asutatud korteriühistu või toimub majandamine ühisuse vormis.

Korteriühistute ja kinnistute sidumise viivad läbi vastavate registrite pidajad ametiülesande korras. See eeldab nii registrite infosüsteemi arendamist kui ka kinnistus- ja registriosakondade aktiivset tööd, mistõttu selle tegevuse kestuseks on arvestatud kaks aastat.

KOS § 65. Olemasolevad korteriomandid

Selle paragrahviga kehtestatakse üldnorm, mille järgi kohaldub KOS III kõigile olemasolevatele korteriomanditele.

KOS § 66. Korteriomanike ühisused

See paragrahv on üleminekusäte korteriomanike ühisustele, st sellistele korteriomanditele, mille valitsemiseks ei ole asutatud korteriühistut. Sellisel juhul tekib KOS III jõustumisel seaduse alusel automaatselt korteriomandite valitsemiseks korteriühistu. Füüsilisest isikust valitseja loetakse valitud juhatuse liikmeks ja juriidilisest isikust valitseja korteriühistu valitsejaks.

Kehtiva KOS II § 20 lg 1 teise lause kohaselt on valitsejal ametiaeg, mille pikkus on kuni viis aastat. Sama pikk võib olla ka korteriühistu juhatuse liikme ametiaja maksimaalne tähtaeg (MTÜS § 28 lg 1¹ teine lause). Kui valitseja muutub juhatuse liikmeks või valitsejaks KOS III tähenduses, siis tema ametiaja kulgemisele see mõju ei avalda, st tema ametiaeg lõpeb siis, kui see oleks lõppenud ilma KOS III-ta.

KOS § 67. Ühe kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistud

See paragrahv on üleminekusäte valdavale osale olemasolevatest korteriühistutest. N-ö tavalise, ühe kinnisasja valitsemiseks (majandamiseks) asutatud korteriühistu puhul toimub üleminek uuele seadusele ilma, et ühistul või korteriomanikel oleks vaja teha aktiivseid jõupingutusi. Samas tuleb seda sätet vaadelda koos KÜS-i muudatustega, mis selle ülemineku sellisel viisil võimalikuks teevad.

Peamiseks probleemiks ja takistuseks KOS III kohesele jõustumisele on asjaolu, et korteriomandid ja korteriühistud on täna registreeritud eri registrites – kinnistusraamatusse on eraldi kinnistutena kantud korteriomandid ning mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse on kantud nende kinnisasjade valitsemiseks asutatud korteriühistud – ning õiguslikku tähendust omav seos nende registrite vahel puudub.

Kuigi KÜS § 3 lg 2 p 4 kohaselt tuleb korteriühistu asutamisel mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrile esitada andmed selle kohta, millise kinnisasjaga on tegemist, ei ole see säte piisav ja seda kahel põhjusel.

Esiteks on suur osa Eesti korteriühistuid asutatud enne korteriomandite seadmist, st ajal, kui korterid olid tsiviilkäibes vallasasjadena. Seega ei olegi MTÜ registrile kunagi esitatud andmeid valitsetava kinnisasja kohta.

Teiseks probleemiks on see, et kuigi andmed kinnisasja kohta uue korteriühistu asutamisel registrile esitatakse, ei kanta neid registrisse, vaid ainult kontrollitakse korteriühistu asutamisel. Seega ka juhul, kui korteriühistu on asutanud korteriomandite omanikud, ei ole võimalik registritest õiguskindlalt tuvastada, kas konkreetse kinnisasja valitsemiseks on korteriühistu asutatud või mitte.

Kuigi sageli võib korteriühistu nime ja aadressi põhjal teha järeldusi selle kohta, millise kinnisasja korteriomanikud selle ühistu liikmeteks on, ei ole selline seos piisav, sest korteriühistule võib panna mis tahes nime.¹²⁵ Ka korteriühistu kui juriidilise isiku registrisse kantud asukoha aadressi alusel ei saa luua kindlat seost ühistu ja kinnisasja vahel, sest TsÜS § 29 lg 1 kohaselt on juriidilise isiku asukohaks tema juhatuse asukoht, mis võib erineda kinnisasja asukohast. Kui eriomandi (ehk korteriomandite

¹²⁵ Näiteks on olemas korteriühistud Skandaal, NORD, Pae Luikede Järv jmt.

reaalosa) esemeteks on mitteiluruumid (näiteks garaažid), siis on juhatuse ja kinnisasja erinev asukoht¹²⁶ pigem reegel kui erand.

Omaette probleemide ring on seotud nende juriidiliste isikutega, kes küll kannavad korteriühistu nime, kuid tegelikult ei ole korteriühistud. Riigikohtu praktika¹²⁷ kohaselt on korteriühistuks korteriühistuseaduse tähenduses korteriomanike (st korteriomandite omanike), vallasasjana erastatud korterite omanike või korterihoonestusõiguse omanike loodud mittetulundusühistu.¹²⁸ Seega ei ole kinnisasja kaasomanikel või vallasasjana tsiviilkäibes oleva ehitise kaasomanikel või naaberkinnisasjade (näiteks eraldi kinnisasjadena käibes olevate ridaelamubokside) omanikel võimalik asutada korteriühistut KÜS-i tähenduses.

Kuigi selliste „korteriühistu-nimeliste kinnisasja kaasomanike klubide” arv ei ole tõenäoliselt kuigi suur, on edasiste regulatsioonide probleemideta rakendamise jaoks oluline eristada nad tõelistest korteriühistutest. Eelviidatud Riigikohtu lahendi kohaselt ei ole ehitise kui vallasasja või kinnistu kaasomanikel iseenesest keelatud asutada mittetulundusühingut ehitise, sh elamu majandamiseks, kuid selline mittetulundusühing ei tohi kanda korteriühistu nime, samuti ei ole sellise MTÜ otsused kohustuslikud mitteliikmetele. Kui selline MTÜ kannab korteriühistu nime, siis peab ta oma nime muutma ning ka muus osas viima oma põhikirja seadusega vastavusse.

Lisaks korteriühistu nime kandvatele juriidilistele isikutele, kes ei ole korteriühistud KÜS-i tähenduses ja kelle täpne arv ei ole teada, on MTÜ ja SA registris ka 23 juriidilist isikut, kes kannavad nime „korteriomanike ühistu”, neist 14 puhul on juriidilise isiku alaliigiks¹²⁹ märgitud „korteriühistu”. Lisaks on registris 15 „majaühistut”, kellest ainult ühe alaliigiks on „korteriühistu”, kuid see ei tähenda, et ülejäänud 14 kindlasti ei ole korteriühistud KÜS-i tähenduses. Kuna praegu puudub seaduses säte, mis kohustaks korteriühistut kandma korteriühistu nime, siis ei saa registripidaja keelduda sellise nimega juriidilist isikut registrisse kandmast ega nõuda sellistest nimedest loobumist.

Eelkirjeldatud probleemide tõttu ei ole praegu võimalik ka täpselt öelda, mitu korteriühistut Eestis eksisteerib. Välja saab tuua ainult ligikaudseid arve. Mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrist¹³⁰ on võimalik leida 10 062 juriidilist isikut, mille nimes sisaldub sõna „korteriühistu”.¹³¹ Neist 122 on registrist kustutatud, 27 on likvideerimisel ja 3 pankrotis. Järele jääb 9910 registrisse kantud

¹²⁶ Siinkohal on mõistet *asukoht* käsitletud kui konkreetset kohta, mis on määratletav mh postiaadressi kaudu, mitte kui kohaliku omavalitsuse üksust. Seega võib korteriühistul ja korteriomandite esemeks oleval kinnisasjal olla erinev asukoht ka juhul, kui mõlemad asuvad sama kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil. Mõnevõrra teistsugust käsitlust vt TsÜS/Saare, § 29 p 3.3.

¹²⁷ RKTko 16.11.2006, nr [3-2-1-101-06](#), p 10.

¹²⁸ Tegelikult peaks korteriühistu olema võimalik ka sellise ehitise puhul, mis on ehitise kaasomanike kokkuleppega reaalosadeks (korteriteks) jagatud. Sellise kokkuleppe sõlmimise näeb korteriomandi seadmise eeldusena ette EES § 21⁶.

¹²⁹ Sellisel alaliigi märkimisel puudub praegu igasugune õiguslik tähendus. Seega võib sellise alaliigiga juriidiline isik tegelikult mitte olla korteriühistu ja ilma sellise alaliigita juriidiline isik olla korteriühistu.

¹³⁰ Andmed 08.03.2013 seisuga.

¹³¹ See tähendab, et tulemus sisaldab ka korteriühistute liite jmt nimega juriidilisi isikuid.

korteriühistu-nimelist juriidilist isikut, neist 8560 puhul on juriidilise isiku alaliigiks märgitud „korteriühistu“. Kokku on alaliik „korteriühistu“ märgitud 8596 registrisse kantud juriidilise isiku puhul.

Lahendusvariante on sellises olukorras põhimõtteliselt kaks:

- 1) kohustada kõiki korteriühistuid teatama registripidajale, millise kinnisasja majandamiseks nad on asutatud, või
- 2) kohustada registripidajat siduma korteriomandid ja korteriühistud ametiülesande korras.

Arvestades asjaolu, et arenduskulud tehniliste võimaluste loomiseks on ühesugused ning selgitustöö ja järelevalve kohustuse täitmise tagamiseks oleks sama koormav kui aktiivne tegevus, on eelnõus eelistatud teist varianti.

KOS III jõustumisel „tõstetakse“ korteriühistud, mis on eelnevalt korteriomanditega seotud, korteriühistute registrisse. Seejuures kustutatakse nende registrikaartidelt kinnistute numbrid, sest eri registrite vaheline seos tekib kinnistusraamatusse kantud korteriühistu registrikoodi kaudu. Korteriühistu senine nimi muutub korteriühistu täiendavaks nimeks (vt seletuskirja eelnõu § 18 kohta).

KOS § 68. Mitme kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistud

Eelnõu § 68 koos §-dega 69 ja 72 (KÜS § 17²) on üleminekusäte sellele osale olemasolevatest korteriühistutest, mis KÜS § 3 lg 5 kohaselt on asutatud „mitme maja majandamiseks“. Kuigi KÜS § 3 lg 5 räägib mitmest „majast“, reguleerib see säte tegelikult olukorda, kui üks korteriühistu on moodustatud mitme kinnisasja majandamiseks, mitte sellist olukorda, kui ühel kinnisasjal paikneb mitu hoonet ehk maja.¹³²

Nii nagu korteriühistute puhul üldiselt, ei ole ka selliste ühistute puhul võimalik kindlaks teha nende täpset arvu, kuid kaudselt hinnates on nende osakaal kõigist korteriühistutest u 1%, st neid on u 100.¹³³

Kuigi seaduse tekst räägib korteriühistu *asutamise*st mitme maja (*pro* kinnisasja) majandamiseks, ei ole sellised korteriühistud alati asutatud KÜS-i alusel, vaid sageli on tegemist kunagiste elamukooperatiivide „reorganiseerimise“ käigus tekkinud korteriühistutega. Sellise tegevuse aluseks oli KOS I § 18. Kuigi võib üsna kindlalt väita, et selle sätte mõtteks ei olnud tegelikult „hiidkorteriühistute“ teket lubada, kujunes praktika teistsuguseks.

Nii ongi näiteks Tallinnas asuv Korteriühistu Masti, mis tekkis elamuühistu Masti ümberkujundamise tulemusena, põhikirja kohaselt asutatud 29 elamu valitsemiseks (majandamiseks).¹³⁴ Täna on¹³⁵ on

¹³² Vt RKTkm 12.10.2011, nr [3-2-1-77-11](#).

¹³³ Mitme kinnisasja majandamiseks asutatud korteriühistute osakaalu kindlaks tegemiseks vaadati läbi 200 juhuslikult valitud „korteriühistu“ alaliigiga juriidilise isiku põhikirja ja tuvastati, et neist kaks olid asutatud mitme kinnisasja majandamiseks.

registrisse kantud selle korteriühistu kolm jagunemisotsust. Esimesel jagunemisel eraldus korteriühistust Masti kuus korteriühistut, teisel kaks ja kolmandal üks. Korteriühistu Masti põhikirja samas muudetud ei ole, seal kajastuvad endiselt ka need elamud, mille valitsemiseks on asutatud uus ühistu.

Kuna korteriühistule kui juriidilisele isikule kohaldub üldnormina MTÜS, tuleb MTÜS-s ühinemise ja jagunemise kohta sätestatud kohaldada ka KÜ puhul. Eriti keeruline on MTÜS-i sätete kohaldamine KÜS § 3 lg 5 lausetele 2–4.¹³⁶ Iga selle lõike lause tekitab suure hulga tõlgendusprobleeme, sest mõistekasutus lihtsalt ei haaku teiste seadustega. Nii näiteks on seaduse säte, mis lubab „eraldumist majade kaupa“, tekitanud isikutel eksliku ootuse, et ka ühel kinnisasjal asuvat mitut hoonet ehk maja saab majandada mitme korteriühistu kaudu.¹³⁷

Probleemid „hiidkorteriühistutega“ ei piirdu aga ainult sellega, et eraldumise läbiviimine on keeruline. Laiemalt on küsimus selles, et KOS ei arvesta võimalusega, et toimub mitme kinnisasja ühine valitsemine/majandamine, mistõttu sellise ühistu puhul muutuvad käärid KÜS-i ja KOS-i vahel veelgi suuremaks. Sellisest korteriühistust eraldumisel tekivad omakorda küsimused nii võlausaldajate huvide kaitsest kui eraldunud kinnisasjade korteriomanike vastutusest „vana“ korteriühistu kohustuste ees.

Ilmekas näide probleemidest, mis mitme kinnisasja korteriühistuga võivad kaasneda, on Korteriühistu Aljans lugu. Korteriühistu Aljans asutati 02.02.2002 nelja kinnisasja¹³⁸ majandamiseks. Mõned aastad hiljem kanti registrisse neli korteriühistut, mis olid asutatud samade kinnisasjade eraldi majandamiseks,¹³⁹ ilma et seejuures oleks otsustatud Korteriühistu Aljans jagunemine või lõpetamine. 27.10.2010 kuulutas Harju Maakohus välja Korteriühistu Aljans pankroti, mis lõppes 08.09.2011 raugemisega. Seejuures jäid võlausaldajate nõuded vara puudumisel rahuldamata 54 601,76 euro suuruses summas.

See näide lükkab ümber väite, et mitme kinnisasja korteriühistud on igal juhul efektiivsemad ja võlausaldajate jaoks usaldusväärsemad kui ühe kinnisasja ühistud.

¹³⁴ Tähelepanuväärseks võib pidada ka asjaolu, et need elamud ei asu üksteise vahetus läheduses, vaid paiknevad üle Lasnamäe kilomeetrite kaugusel.

¹³⁵ Andmed 14.03.2013 seisuga.

¹³⁶ KÜS § 3 lg 5: *Korteriühistu võib asutada ühe või mitme maja korteriomandite majandamiseks. Kui korteriühistu hõlmab rohkem kui üht maja, võib sellest eralduda üksnes majade kaupa. Eraldumisotsuse poolt peab olema rohkem kui pool eralduda sooviva maja korteriomanike häälte arvust. Eraldumisotsus peab olema notariaalselt kinnitatud.*

¹³⁷ Vt RKTkm 12.10.2011, nr [3-2-1-77-11](#).

¹³⁸ Loxsa linnas asuvad kinnisasjad asukohaga Lasteaia 6, 8 ja 10 ning Rohuaia 9. Erinevalt Korteriühistu Masti kinnisasjadest on siin tegemist naaberkinnisasjadega.

¹³⁹ 09.09.2005 kanti registrisse Korteriühistu Contact (registrikood 80226669) Lasteaia 10 kinnisasja majandamiseks, 04.09.2008 Korteriühistu L- Lootus (registrikood 80273002) Lasteaia 6 kinnisasja majandamiseks, 02.10.2008 Korteriühistu Rohuaia 9 (registrikood 80273539) Rohuaia 9 kinnisasja majandamiseks ja 22.10.2008 Korteriühistu "Loxsa Pääsuke" (registrikood 80273976) Lasteaia 8 kinnisasja majandamiseks.

Mitme kinnisasja korteriühistute osas kaaluti eelnõu ettevalmistamisel järgmisi võimalusi:

1. säilitada võimalus valitseda/majandada mitme kinnisasja korteriomandeid ühe korteriühistu kaudu, st olemasolevad ühistud jätkaksid oma tegevust ja võimalik oleks ka uute tekkimine nii asutamise kui ka ühinemise teel. Sellise valiku puhul tuleks seaduses reguleerida nii selliste korteriühistute tegevuse erisused (milliste otsuste tegemine on ühe kinnisasja korteriomanike pädevuses ja milliste tegemine kõigi korteriühistu liikmete pädevuses) kui ka nende ühinemine ja jagunemine;
2. lõpetada kõigi selliste korteriühistute tegevus ja luua iga kinnisasja jaoks uus korteriühistu;
3. säilitada seniste mitme kinnisasja korteriühistute tegevus, kui korteriomanikud võtavad enne KOS III jõustumist vastu vastava otsuse.

Eelnõu esimeses versioonis eelistati teist lahendust, kuid kooskõlastamise käigus laekunud arvamuste põhjal otsustati kolmanda lahenduse kasuks. Seega, kui kõigi asjaomaste kinnisasjade korteriomanikud võtavad enne KOS III jõustumist vastu otsuse jätkata senise ühistu tegevust, siis sellise ühistu tegevus jätkub (vt selles osas eelnõu § 82 p 4). Kui aga sellist otsust ei tehta, siis tekib KOS III jõustumisel igale kinnisasjale eraldi korteriühistu ja olemasolev korteriühistu loetakse lõpetatuks. Korteriühistu lõpetatuks lugemine ei tähenda tema automaatset kustutamist registrist, vaid lõpetamisotsuse tegemist, millele järgneb likvideerimine.

Kui mitme kinnisasja korteriühistu jätkamise otsust ei tehta, siis eksisteerib pärast KOS III jõustumist paralleelselt vähemalt kolm juriidilist isikut – senine, „vana“ korteriühistu ja vähemalt kaks uut, ühe kinnisasja korteriomandeid valitsevat korteriühistut. Likvideeritav korteriühistu peab rahuldama võlausaldajate nõuded ja andma vara üle uutele korteriühistutele. Tekkivad korteriühistud vastutavad välissuhtes, st võlausaldajate ees „vana“ ühistu kohustuste eest osavõlgnikena vastavalt eriomandi eseme üldpinna suurusele. Omavahelistes suhetes võib kohustuste jagunemine olla teistsugune, näiteks kui pangalaenu kasutati ainult ühes majas remondi tegemiseks, siis peavad selle maja korteriomanikud ka remondiga seotud kulud kandma. Tekkivate korteriühistute vastutus peaks ka sellisel kujul tagama võlausaldajate huvide piisava kaitse ja välistama vajaduse esitada likvideeritava korteriühistu pankrotiavaldus.

KOS § 69. Mitme kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistu tegevuse jätkamine

See säte reguleerib olukorda, kui korteriomanikud on otsustanud enne KOS III jõustumist jätkata mitme kinnisasja majandamist ühe korteriühistu kaudu. Sellisel juhul ei kohaldata eelnõu § 68, st seaduse jõustumisel ei teki iga kinnisasja jaoks uut korteriühistu.

Mitme kinnisasja majandamisega tegelev korteriühistu võib oma põhikirjas ette näha, et küsimused, mis KOS III kohaselt kuuluvad korteriomanike üldkoosoleku pädevusse, kuuluvad sellises ühistus iga kinnisasja korteriomanike üldkoosoleku pädevusse, mitte kõigi korteriühistu liikmete üldkoosoleku pädevusse.

Lõike 3 kohaselt ei kohaldata sellise ühistu puhul eelnõu § 34 lg-s 3 sätestatud, st korteriomaniiku vastutuse erisust. Eelnõu § 34 lg 3, mille kohaselt tuleb nõue korteriomaniiku kui ehitise kaasomaniiku vastu esitada korteriühistu kaudu, lähtub sellest, et tegemist on ühe kinnisasja kaasomaniike vastutuse erisusega ja nõude esitamine korteriühistu vastu tähendab nõude esitamist samade isikute vastu, ainult korteriühistu kaudu. Kui tegemist on mitme kinnisasja majandamisega ühe korteriühistu kaudu, siis tähendaks nõude esitamine korteriühistu vastu, et vastutus langeb ka teise kinnisasja omanikele.

Lõike 4 kohaselt võivad korteriomaniikud ka pärast KOS III jõustumist otsustada mitme kinnisasja korteriühistu lõpetamise, otsusele kehtivad samad nõuded, mis sellise korteriühistu tegevuse jätkamise otsusele. Sellise otsuse tegemisel luuakse igale kinnisasjale eraldi ühistu ja senine ühistu likvideeritakse.

Lõige 5 näeb ette võimaluse mitme kinnisasja korteriühistust eraldumiseks, kui kinnisasju on rohkem kui kaks. See võimaldab eralduda soovijatel luua oma ühistu ja ülejäänutel jätkata senises ühistus.

KOS § 70. Tähtaeg juhatuse või valitseja valimiseks ja registrisse kandmiseks

Sättega kehtestatakse kuuekuuline tähtaeg, mille jooksul peavad KOS III alusel tekkinud korteriühistud esitama avalduse oma juhatuse või valitseja korteriühistute registrisse kandmiseks. Kui korteriomaniike ühisusel on eelnevalt olemas valitseja, siis saab temast vahetult seaduse alusel kas korteriühistu juhatuse liige (füüsilise isiku puhul) või valitseja (juriidilise isiku puhul). Sellisel juhul on vaja esitada ainult kandeavaldus juhatuse liikme või valitseja registrisse kandmiseks ja lisada avaldusele korteriomaniike üldkoosoleku otsuse protokoll.

Kui korteriomaniike ühisuse valitsejat ei ole valitud või tegemist on eelnõu § 68 alusel tekkinud ühistuga, siis tuleb poole aasta jooksul pärast KOS III jõustumist juhatuse või valitseja ka valida.

Korteriühistul ei pea olema juhatust ega valitsejat, kui korteriomaniike arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule (eelnõu § 24 lg 3). See kehtib ka seaduse jõustumisel tekkinud korteriühistute puhul.

KOS § 71. Tähtaeg laenu kohta märkuse registrisse kandmiseks

Sättega kehtestatakse üheaastane tähtaeg, mille jooksul korteriühistu juhatuse peab esitama avalduse tavapärase valitsemise kulud ületava laenu kohta registrisse märkuse kandmiseks.

KOS § 72. Korteriühistu pandiõiguse rakendamine

See säte näeb ette korteriühistu pandiõiguse erisused juhtudeks, kui korteriomand on KOS III jõustumisel juba koormatud hüpoteegiga. Korteriühistu pandiõigus tekib ka sellisel juhul, kuid see ei pruugi kogu suuruses paikneda esimesel järjekohal. Lõike 1 kohaselt on esimesel järjekohal paikneva

pandiõiguse suurus sõltuv täite- või pankrotimenetluses korteriomandi müügist saadud summast, moodustades sellest viis protsenti,¹⁴⁰ kuid mitte rohkem, kui oleks korteriühistu pandiõiguse suurus eelnõu § 44 lg 3 kohaselt, st ühe aasta majandamiskulud.

Seega jaguneb korteriühistu pandiõigus varasema hüpoteegi olemasolul kaheks – üks osa on esimesel järjekohal ja teine osa (kui esimesel järjekohal olev osa ei ole piisavalt suur) on esimesel vabal järjekohal, st pärast seda hüpoteeki, mis on KOS III jõustumisel viimasena kinnistusraamatusse kantud. Seega on korteriühistul ka varasema hüpoteegi olemasolul võimalus pöörata sissenõue korteriomandile nii, et varasem hüpoteek kustutatakse, aga varasema hüpoteegi pidajale on tagatud kindel osa jaotamisele minevast tulemist.

Näide: Täitemenetluses müüakse korteriomand, mis on koormatud hüpoteegiga enne KOS III jõustumist. Hüpoteegiga tagatud nõude suurus on 15 000 eurot.¹⁴¹ Korteriühistu pandiõiguse kogusuurus ehk selle korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa on 2000 eurot. Korteriühistu nõude suurus on 2500 eurot. Lisaks on sundtäitmisega ühinenud ka korteriomaniku muu võlausaldaja, kelle nõude suurus on 500 eurot. Nõuete summa kokku on $15\,000 + 2500 + 500 = 18\,000$ eurot.

Kui jaotamisele mineva tulemi suurus on 18 000 eurot või rohkem, siis saavad kõik esitatud nõuded rahuldatud ja põhimõtteliselt ei ole tähtis, millises järjekorras. Kui aga jaotamisele mineva tulemi suurus on väiksem kui nõuete kogusumma, siis jaguneb tulem eelnõu kohaselt järgmiselt.

Variant A. Jaotamisele mineva tulemi suurus on 17 500 eurot. Korteriühistu saab tulemist esimesel järjekohal paikneva pandiõiguse osa alusel $5\% \cdot 17\,500 = 875$ eurot. Järele jääb $17\,500 - 875 = 16\,625$ eurot. Sellest 15 000 saab endale hüpoteegipidaja, järele jääb $16\,625 - 15\,000 = 1\,625$ eurot. Sellest 1125 eurot saab endale korteriühistu pandiõiguse teise osa alusel, mis paikneb esimesel vabal järjekohal ja sellega on korteriühistu pandiga tagatud nõue 2000 eurot rahuldatud. Järele jäänud 500 eurot jaguneb korteriühistu ja muu võlausaldaja vahel võrdselt, st kumbki saab 250 eurot. Rahuldamata jääb korteriühistu nõue $2500 - 875 - 1125 - 250 = 250$ euro ulatuses ja muu võlausaldaja nõue 250 euro ulatuses.

Variant B. Jaotamisele mineva tulemi suurus on 12 000 eurot. Korteriühistu saab tulemist esimesel järjekohal paikneva pandiõiguse osa alusel $5\% \cdot 12\,000 = 600$ eurot. Järele jääb $12\,000 - 600 = 11\,400$ eurot. Selle saab kogu ulatuses endale hüpoteegipidaja, sest tema nõue on sellest suurem ($15\,000 > 11\,400$). Rahuldamata jääb korteriühistu nõue $2500 - 600 = 1900$ euro ulatuses, hüpoteegipidaja nõue $15\,000 - 11\,400 = 3600$ euro ulatuses ja muu võlausaldaja nõue kogu 500 euro ulatuses.

¹⁴⁰ Tingimuse, et 5% täitemenetluses jaotamisele minevast tulemist makstakse majandamiskulude katteks, nägid ette ka eelnõu eelmised versioonid.

¹⁴¹ Hüpoteegi suurus ei ole näites eraldi välja toodud, st see on nõudega võrdne või sellest suurem. Kui hüpoteegipidaja nõue on hüpoteegi summast suurem, siis selles osas paikneb see muu isiku nõudega samal järjekohal.

Nõude rahuldamata jäämine ei tähenda selle lõppemist, korteriühistul on võimalik pöörata oma nõue endise korteriomani muule varale.

Siinkohal väärrib veel kord rõhutamist ka see, et esimesel järjekohal paikneva korteriühistu pandiõiguse eesmärgiks ei ole korteriomandi võõrandamine koos hüpoteegi kustutamisega, vaid majandamiskulude võlgnevuse laekumise tagamine. Olukorras, kus korteriühistu saab pöörata sissenõude korteriomandile nii, et seda koormav hüpoteek kustutatakse, ei ole majandamiskulude võlgnevus enam ainult korteriühistu mure, vaid ka hüpoteegipidaja ja laenuvõtja mure. Seega ei saa tekkida olukord, kus korteriomani (või kolmandast isikust laenuvõtja) pikka aega tasub küll laenu pangale, kuid mitte majandamiskulusid korteriühistule.

3. jagu

Seaduste muutmise ja kehtetuks tunnistamine

3. jao sisukord:

Asjaõigusseaduse (§ 73) ja riigivaraseaduse (§ 88) muutmise	95
Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (§ 74) muutmise.....	98
Ehitusseaduse (§ 75) muutmise.....	98
Elektrituruseaduse (§ 76) muutmise	98
Eluruumide erastamise seaduse (§ 77) muutmise	99
Hooneühistuseaduse (§ 78) muutmise	99
Kaugkütteseaduse (§ 79) muutmise	100
Kinnistusraamatuseadus (§ 80) muutmise	100
Korteriomandiseaduse (§ 81) muutmise	100
Korteriühistuseaduse (§ 82) muutmise	101
Krediitiasutuste seaduse (§ 83) muutmise.....	102
Käibemaksuseaduse (§ 84) muutmise	102
Pankrotiseaduse (§ 85) muutmise	102
Planeerimisseaduse (§ 86) muutmise.....	103
Riigilõivuseaduse (§ 87) muutmise.....	103
Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (§ 89) muutmise	104
Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (§ 90) muutmise.....	105
Täitemenetluse seadustiku (§ 91) muutmise	106
Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seaduse (§ 92) muutmise	109

Asjaõigusseaduse (§ 73) ja riigivaraseaduse (§ 88) muutmise

AÕS § 71 lg 2 ja § 72 lg 2 muutmise

AÕS § 71 lg 2 kohaselt kuulub kaasomanikule tema osale vastav osa ühise asja *viljast*, kui seaduses, tehingu või lepinguga ei ole sätestatud teisiti. AÕS § 72 lg 2 kohaselt ei või ilma kaasomaniku nõusolekuta vähendada *tulu*, mida tal on õigus asjast saada. Alates 01.06.2002 kehtiva TsÜS § 62 kohaselt on eseme vili üks esemest saadava kasu liike, lisaks viljale on esemest võimalik saada ka kasutuseeliseid. Seega on muudatuste eesmärgiks viia muudetavad sätted terminoloogiliselt kooskõlas TsÜS-iga.

Peale selle sisaldab AÕS § 71 lg 2 viiteid „teistele seadustele“ ning „tehingule või lepingule“, millega võib seaduses sätestatud põhimõttest kõrvale kalduda. Võimalus kehtestada ühe seadusega teise suhtes erinorme ei sõltu sellest, kas üldnormi sätestavas seaduses on sellisele võimalusele viidatud

või mitte. Ka ei sõltu eraldi „volitusnormi“ olemasolust sätte dispositiivsus, st antud juhul võimalus kaasomanike vahelise tehinguga seaduses sätestatud kasu jaotusest kõrvale kalduda, kuid arvestades üldist õigusteoreetilist eeldust, et asjaõigust reguleerivad normid on imperatiivsed, on sellise kokkuleppe võimalus siin selgelt sätestatud.

AÕS § 72 lg 1 muutmine

AÕS § 72 lg 1 muutmise eesmärgiks on luua suurem selgus ka tavalise kaasomandi regulatsioonis selles osas, mis puudutab kaasomanike kokkulepete ja enamuse otsuste suhet.

AÕS § 72 lg 1 kehtib praegu järgmises sõnastuses:

Kaasomanikud valdavad ja kasutavad ühist asja kokkuleppe või kaasomanike enamuse otsuse kohaselt, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas.

Hoolimata sellest, et tegemist on keskse sättega kõigiks juhtudeks, kui asi või muu ese kuulub korraga mitmele isikule, puudub praegu piisav üksmeel selle sätte tähenduse osas. Küsimus on esiteks selles, mis erinevus on kaasomanike kokkuleppel ja enamuse otsusel ehk milliseid küsimusi saab otsustada kaasomanike enamusega.

Teiseks on ebaselge see, kas tingimus „enamuse otsus, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas“, sisaldab endas *ühekordset* (üle poole omandist) või *kahekordset* enamuse nõuet (üle poole omandist ja lisaks ka üle poole kaasomanike isikutest).

Teisel juhul oleks seletuskirjas eelnõu § 22 kohta toodud näites olukord selline, et isik, kellele kuulub 4/7 omandist, ei saaks enamuse otsust teha ka juhul, kui üks ülejäänud kolmest kaasomanikust temaga nõustuks, sest siis jaguneksid hääled täpselt pooleks. Samas, kui selle 4/7 omanik võõrandaks osa oma omandi osast (osa suurus ei ole seejuures oluline) kahele perekonnaliikmele (kelle puhul ei kehti ka kaasomanike ostueesõigus), siis saaks ta enamuse otsuseid teha üldse ilma ülejäänud 3 kaasomanikku kaasamata.

Kohtupraktikast ei ole võimalik leida selget vastust küsimusele, kuidas tuleks AÕS § 72 lg-t 1 selles küsimuses tõlgendada. Ka viimaste aastate üks olulisemaid lahendeid, milles Riigikohus tegeles kaasomanike õigussuhtega,¹⁴² ei anna sellele küsimusele vastust. Otsuse p-s 8 kohus ainult tsiteerib AÕS § 72 lg-t 1.

Otsusele on lisatud kahe kohtuniku eriarvamus, mille p-s 2 juhitakse esmalt tähelepanu vajadusele „eristada selgelt küsimusi, mida kaasomanikud võivad kaasomandi valdamisel ja kasutamisel lahendada üksnes kokkuleppel, nendest, mida nad võivad otsustada enamusega.“ Selle vajaduse

¹⁴² RKTkm 17.04.2008, nr [3-2-1-12-08](#).

põhjendamisel viidatakse aga mh mõttelise osa jagamisega kaasomanike "paljundamise" võimalusele. Selline argument näitab, et vähemalt kahe riigikohtuniku arvates tuleks AÕS § 72 lg-t 1 tõlgendada selliselt, et selles sisaldub eelkirjeldatud kahekordse enamuse nõue.

Selline tõlgendus ei ole eelnõu koostajate arvates kooskõlas seaduse mõttega ja annab tulemuseks ebamõistliku olukorra, milles õiguste teostamise vahendiks valitaksegi kaasomanike „paljundamine“. Sellises olukorras ei ole lahenduseks mitte senisest veelgi keerulisemate häälte jagunemise skeemide kujundamine, vaid hoopis enamuse otsusega lahendatavate küsimuste selge piiritlemine. Sellisel juhul on selge, et „suuromanik“ saab otsuseid teha küll üksinda, kuid ainult nendes küsimustes, mis mahuvad „tavapärase valdamise ja kasutamise“ raamidesse. Mis sinna igal konkreetsel juhul mahub, sõltub nii asjast või muust õiguse esemest kui ka selle asja omanikest või õiguse omajatest. See ei piira „väikeomaniku“ õigust nõuda kasutuskorra määramist kohtult AÕS § 72 lg 5 esimese lause alusel.

AÕS § 126 lg-te 2 ja 3 ning RVS § 7 lg 2, § 10 lg-te 4 ja 5 muutmine

Nende muudatuste eesmärgiks on sätestada senisest selgemalt, kuidas toimub ja mis tagajärjed on kinnisomandist loobumisel. Praegune regulatsioon lähtub loogikast, et omanikul on oma kinnisomandist võimalik igal ajal loobuda ning seejärel on riigil selle kinnisasja hõivamise ainuõigus. RVS § 10 lg 4 sätestab riigile kohustuse „korraldada kinnisasja hõivamist asjaõigusseaduse § 126 lõike 3 tähenduses.“ See tähendab, et sisuliselt on riigil kohustus hõivata kinnisasi, millest omanik on loobunud. Sellises olukorras puudub vajadus reguleerida „hõivamist“, mis seisneb kande tegemises kinnistusraamatusse. Asja tegelik hõivamine, st selle oma valdusesse saamine toimub asja valitsemise raames.

Seetõttu näebki eelnõu ette, et juhul, kui isik loobub kinnisasjast, läheb selle omand kohe kinnistusraamatu kande tegemisel üle riigile. AÕS § 126 lg-s 2 sätestatakse selgelt, et notariaalselt tõestatud peab olema see ühepoolne tehing, millega omanik omandist loobub. Selle tehingu ärakiri tuleb lisada kinnistamisavaldusele. Omand läheb üle kinnistusraamatu kande tegemisega. Kuna riik ei saa asja omandamisest keelduda, siis ei loeta teda selle kande tegemisel puudutatud isikuks.

Kinnisomandist loobumise regulatsioon kohaldub ka korteriomandist loobumisele. Seejuures tuleb silmas pidada, et omandist loobumisega ei lõpe korteriomaniku need kohustused korteriühistu ees, mis olid tekkinud enne loobumist, samuti ei ole see vastutus piiratud omandi väärtusega. Omandaja, sh riigi kui n-õ sundomandaja vastutus „vanade võlgade“ eest on piiratud korteriomandi väärtusega (eelnõu § 43 lg 2 teine lause).

AÕS § 158² lg 6 muutmine

Selles sättes korrigeeritakse mõistekasutust – korteriomandite puhul on tegemist osaliselt jagatud omandiga (õigus asjale), mitte jagatud (kinnis)asjaga (õiguse ese), vt ka kehtiva KOS II § 3. Seega on

korrektnel mõistekasutus *korteriomandite esemeks olev kinnisasi või ka korteriomanditeks jagatud kinnisomand*.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (§ 74) muutmine

Muudatus on vajalik omandireformi käigus tekkinud probleemide kõrvaldamiseks. Riigikohtu hiljutine lahend tõi AÕSRS § 12 lg 5 kohaldamisala määratlemisse selgust juurde, näiteks sai selgeks, et nimetatud sätte alusel on võimalik lahendada ka olukord, kus ehitise omandi mõtteliste osade summa ehitisregistris erineb ühest.¹⁴³ Eelnõus kavandatud muudatused on siiski vajalikud, et oleks võimalik lahendada kõik probleemsed olukorrad kaasomandis olevate ehitistega sõltumata omandi tekkimise alusest.

Hagita menetluse määrus asendab elamu kaasomanike kokkulepet EES § 21⁶ tähenduses ja võimalik on korteriomandi seadmine EES-i alusel.

Ehitusseaduse (§ 75) muutmine

Tegemist on terminoloogilise muudatusega. Ehitisregistrisse kantavate andmete sisu osas vt ka seletuskirja eelnõu § 6 kohta.

Elektrituruseaduse (§ 76) muutmine

Esimese ELTSis tehtava muudatusega lisatakse väiketarbijate hulka hooneühistu. Hooneühistu on küll vormiliselt tulundusühistu, st äriühing, kuid sisuliselt on tegemist samasuguse tarbijaga nagu korteriühistu, st ühistu on oma liikmete jaoks vahend teenuste tarbimiseks ühiselt kasutatavas hoones. See muudatus jõustub pärast seaduse vastu võtmist üldises korras, st kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Teise muudatusega jäetakse ELTS § 12 lg-st 1³ välja korteriomanike ühisus kui elektrienergia tarbija, sest alates KOS III jõustumisest korteriomanike ühisust senisel kujul ei eksisteeri.

Elektrienergia tarbimise viiside osas on korteriomanikel suur otsustusruum. Võimalikud on nii korteriomanike otselepingud elektrienergia müüjaga iga korteri elektriga varustamiseks, nii et korteriühistu on tarbijaks ainult n-õ üldelektri osas. Samas on võimalik ka kogu elektri tarbimine korteriühistu kaudu.

¹⁴³ RKTkm 29.09.2010, nr [3-2-1-65-10](#), p-d 19 ja 20.

Eluruumide erastamise seaduse (§ 77) muutmine

EES § 3 lg 7 ja §-de 15–15² kehtetuks tunnistamine

Need sätted reguleerivad „erastatud eluruumide haldamise korraldamist“ ja selle üleandmist korteriühistule. KOS III jõustumisel kaotavad need sätted igasuguse sisu ja võiksid edasisel kehtimisel olla pigem eksitavad.

EES § 21⁴ täiendamine lõikega 1¹

Sätte eesmärgiks on tagada, et kui enne KOS III jõustumist seatakse korteriomandid EES alusel ja erastatud eluruumide omanikud on eelnevalt asutanud korteriühistu, siis laekuvad kinnistusraamatu pidajale ka andmed korteriomandite ja korteriühistu seose kohta. Selle info alusel saab registriosakond teostada KÜS § 17¹ sätestatud korteriomandite andmete registrisse kandmise.

Kui korteriomandite seadmine EES alusel toimub pärast KOS III jõustumist, siis kantakse korteriühistu andmed korteriomandite registriosade pealkirja, nagu näeb ette eelnõu § 6 lg 3 teine lause.

EES § 22 lg 11 kehtetuks tunnistamine

See säte reguleeris olukorda, kui erastatud eluruumide mõtteliste osade summa „ei klappinud“, st summa erines ühest. Eluruumide erastamisel oli selline tulemus üsna sagedane.

Riigikohtu arvamuse kohaselt¹⁴⁴ ei saa EES § 22 lg-t 11 pärast korteri omandi üleandmist enam kohaldada ja seega võib selle sätte senisel kujul säilitamine tekitada ainult segadust. Vajadusel lahendatakse see olukord AÕSRS § 12 lg 5 alusel, vt ka seletuskirja selle sätte muutmise kohta.

Hooneühistuseaduse (§ 78) muutmine

HÜS § 6 lg 3 p 2 muutmise ja § 6 täiendamine lg-tega 5–7

Nende muudatuste eesmärgiks on parendada hooneühistu liikmete andmete regulatsiooni. Kehtiva HÜS § 6 lg 3 p 2 kohaselt kantakse hooneühistu liikmete nimekirja, mida peetakse mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri juures, ka hooneühistu liikme elu- või asukoht ja kontaktandmed. HÜS § 6 lg 4 kohaselt on liikmete nimekirja kantud andmed avalikud.

Selline olukord tekitab probleeme isikuandmete kaitse seisukohast ja praktikas ei olegi need andmed avalikult kättesaadavad olnud. Lisaks on ebaselge, kuidas peaks toimuma nende andmete

¹⁴⁴ RKHKm 17.12.2008, nr [3-3-1-61-08](#), p 16.

uuendamine, st kas liikmel endal on kohustus sinna nimekirja kantud andmeid jooksvalt uuendada või toimub see ainult siis, kui liikmesust võõrandatakse.

Analoogselt eelnõu §-s 44 sätestatud korteriomaniku kohustusele peab ka hooneühistu liige oma elu- või asukoha andmed, olemasolul ka muud kontaktandmed esitama hooneühistu juhatusele.

HÜS täiendamine §-ga 15¹

Tulundusühituseaduse § 67 lg 3 teise lause kohaselt ei või tulundusühistu revidendiks olla ühistu liige. HÜS § 1 lg 2 kaudu kohaldub see nõue ka hooneühistutele. Hooneühistud on üldjuhul tagasihoidliku käibega endised garaažiühistud ja neile võib palgalise revidendi nõue olla liiga koormav. Seetõttu kehtestatakse selle muudatusega erisus TÜS suhtes ja võimaldatakse valida hooneühistu revidendiks ka sama ühistu liige. Samas on võimalik põhikirjaga ette näha, et revident ei tohi olla ühistu liige.

Kaugkütteseaduse (§ 79) muutmine

Kaugkütteseadust täiendatakse sättega, millega nähakse ette, et üldjuhul on kaugküttevõrguga liitujaks korteriühistu, kuid tehniliste võimaluste olemasolu korral võib liituda ka vahetult korteriomanik. Näiteks ridaelamu puhul ei oleks mõistlik nõuda, et soojusenergia tarbimine toimuks kindlasti korteriühistu vahendusel (vt ka seletuskirja ÜVVKS muutmise kohta).

Väljastatud ei ole ka võimalus, et korraga on tarbijateks korteriühistu ja korteriomanik, kuid see peaks olema siiski erandlik olukord. Soojusenergia puhul tuleb arvestada, et erinevalt näiteks vee tarbimisest mõjutab ühe korteri kütmine (ja kütmata jätmine) üldjuhul ka teiste korterite temperatuuri.

Kinnistusraamatuseadus (§ 80) muutmine

Kinnistusraamatuseaduses tehakse muudatus, mis annab korteriühistule õiguse tasuta tutvuda korteriomandite registriosade andmetega elektroonilises kinnistusraamatus.

Korteriomandiseaduse (§ 81) muutmine

Praegu kehtivas KOS II-s tehakse muudatused, mis jõustuvad üldises korras, st enne KOS III tervikuna jõustumist.

KOS II § 13 täiendamine lg-ga 4

KOS II täiendatakse sättega, mis paneb korteriomandi omandajale vastutuse majandamiskulude võlgnevuse eest ka juhul, kui valitsemine toimub ilma korteriühistuta. Korteriühistu puhul on vastav norm sätestatud KÜS § 7 lg-s 3.

Kuigi KOS § 13 lg 4 sõnastus ei ole täpselt samasugune, kui KÜS § 7 lg 3 oma (see on tingitud nende seaduste üldiselt erinevast terminoloogiast), peaks sisuline tulemus olema ühesugune – korteriomandi omandaja vastutab solidaarselt võõrandajaga majandamiskulude tasumise eest.

KOS III jõustumisel hakkab kehtima osaliselt samasisuline § 43 ja § 44, mis sätestab korteriühistu pandiõiguse (vt eelnõu seletuskirja nende sätete ja TMS muudatuste kohta).

KOS II täiendamine §-ga 16¹

Selle paragrahvi luuakse võimalus otsustada kaasomandi eseme ajakohastamiseks vajalike muudatuste tegemine korteriomani ke kvalifitseeritud häälteenamusega. Samasuguse häälteenamusega saab otsustada ka laenu võtmise, mis ületab eelmise majandusaasta majandamiskulude summat. KOS III-s on vastavad sätted § 36 ja § 39.

See säte, nii nagu ka KOS II § 16, kohaldub ka juhul, kui valitsemine toimub korteriühistu kaudu.

Korteriühistuseaduse (§ 82) muutmise

KÜS-s tehtavad muudatused on seotud eelnõu §-dega 67–69, mis reguleerivad KOS III rakendamist selle seaduse jõustumisel olemas olevatele ühe või mitme kinnisasja majandamiseks asutatud korteriühistutele. KÜS-i § 3 lg 6 ja § 17 lg 4 muudatused, mis jõustuvad kaks aastat enne KOS III põhiregulatsiooni jõustumist, kohalduvad otseselt ainult nendele ühistutele, mis kantakse registrisse pärast muudatuste jõustumist. Seejuures kohaldub § 17 lg 4 ainult sellisel eelduslikult vähetõenäolisel juhul, kui korteriühistu asutavad veel vallasasjadena tsiviilkäibes olevate korterite omanikud.

KÜS täiendamine §-ga 17¹

Tunduvalt suurem mõju on KÜS-i täiendamisel §-ga 17¹, mis reguleerib olemasolevate korteriühistute ja korteriomandite sidumist. See säte jõustub eelnõu kohaselt 1. jaanuaril 2016. a, st kaks aastat enne KOS III põhiregulatsiooni jõustumist. Selle sätte alusel kannab registripidaja olemasolevate korteriühistute registrikaartidele andmed nende korteriomandite kohta, mille valitsemiseks on korteriühistu asutatud.

Kuigi üldjuhul peaks korteriomandite sidumine olemasolevate korteriühistutega olema lihtne, ei ole siiski välistatud, et registripidaja ei suuda mõne korteriühistu tegelikku olemust tuvastada. Sellisel juhul peab selline korteriühistu hiljemalt kolm kuud enne KOS III jõustumist esitama ise kandeaeralduse puuduvate andmete registrisse kandmiseks (lg 5).

Lõige 6 reguleerib olukorda, kui korteriühistu registrikaardile kantud kinnistute numbrid kinnistusraamatus muutuvad enne KOS III jõustumist, st kui eriomandi kokkuleppe muutmise

tulemusena mõni korteriomand kaob või tekib juurde. Sellisel juhul muudetakse korteriühistu registrikaardile kantud andmeid registri- ja kinnistusosakonna omavahelise andmevahetuse käigus.

KOS III jõustumisel kustutab registripidaja kinnistute numbrid korteriühistu registrikaardilt (eelnõu § 67 lg 3).

KÜS täiendamine §-ga 17²

See säte¹⁴⁵ võimaldab mitme kinnisasja majandamiseks asutatud korteriühistu liikmetel otsustada tegevuse jätkamine samas vormis, st ühe korteriühistu kaudu. Otsuse poolt peab olema sama palju korteriomanikke, kui KÜS § 3 lg 1 kohaselt on vaja korteriühistu asutamiseks, st vajalik on nii korteriomanike arvuline enamus kui ka see, et neile kuulub enamus kaasomandist igas kinnisasjas.

Õigusselguse huvides on lõike 2 teises lauses sätestatud, et vastava üldkoosoleku otsuse protokoll peab olema notariaalselt tõestatud.

Otsus tuleb esitada registripidajale hiljemalt 2016. aasta lõpuks, v.a juhul, kui selleks ajaks ei ole registripidaja saatnud korteriühistule teadet korteriomandite andmete kandmise kohta korteriühistu registrikaardile. Viimasel juhul tuleb otsus esitada kahe nädala jooksul teate saamisest. Kui korteriühistu ei ole ka 2017. aasta juuni lõpuks saanud registripidajalt mingit infot korteriomandite ja korteriühistu sidumise kohta, siis peab ta ise registripidajat informeerima nii enda olemasolust (st sellest, et ta on üldse korteriühistu) kui ka kavatsusest jätkata mitme kinnisasja majandamisega.

Selliste korteriühistute tegevust pärast KOS III jõustumist reguleerib eelnõu § 69.

Krediidasutuste seaduse (§ 83) muutmine

KAS-s tehtavad muudatused on seotud eelnõu §-s 47 sätestatud korteriühistu pangasaladuse erisusega.

Käibemaksuseaduse (§ 84) muutmine

Tegemist on terminoloogilise muudatusega.

Pankrotiseaduse (§ 85) muutmine

PankrS-s tehakse muudatused, mis täpsustavad pärast korteriomaniku pankroti väljakuulutamist sissenõutavaks muutuvate majandamiskulude tasumist.

¹⁴⁵ Eelnõu esimene versioon seda sätet ei sisaldanud.

PankrS täiendatakse §-ga 46¹, mis sätestab, et pärast pankroti väljakuulutamist sissenõutavaks muutunud korteriomaniike ühisuse või korteriühistu majandamiskulude nõuded tuleb täita ja need kuuluvad massikohustuste hulka.

PankrS § 46 kohaselt otsustab haldur, milliste võlgniku lepinguliste kohustuste täitmist ta jätkab. Kui haldur otsustab lepingulise kohustuse täitmist jätkata, on lepingu teise poole nõue võlgniku vastu massikohustus (PankrS § 46 lg 6), mis täidetakse enne jaotise alusel raha väljamaksmist pankrotivarast (PankrS § 146 lg 1 p 3). Korteriomandi puhul ei saa kumbki pool (haldur ega korteriomaniike ühisus/korteriühistu) otsustada, kas jätkata korteriomandist tulenevate kohustuste täitmist või mitte. Seega ei tohiks tekkida küsimustki, kas nende kulude näol on tegemist massikohustusega, kuid selguse huvides näeb eelnõu siiski ette seaduse täiendamise vastavasisulise sättega.

Kohustus täita korteriomaniike ühisuse või korteriühistu nõue ei võta haldurilt ära võimalust nõude põhjendatusele vastu vaielda, nii nagu ka tavapärase lepingulise kohustuse puhul.

Majandamiskulude nõude realiseerimisele korteriomaniiku pankroti korral avaldavad mõju ka eelnõu §-d 43 ja 44. Eelnõu § 43 lg 2 kohaselt ei kohaldu korteriomandi võõrandamisel pankrotimenetluses selle sätte üldine põhimõte, et omandaja vastutab korteriomandi eelmise omaniku kohustuste eest käendajana.¹⁴⁶ Seega omandab ostja n-ö võlavaba korteriomandi. Enne pankroti väljakuulutamist sissenõutavaks muutunud majandamiskulude võlgnevuse tagamiseks näeb aga eelnõu § 44 ette korteriühistu pandiõiguse korteriomandile. Seega rahuldatakse korteriühistu nõue eelisjärjekorras, st enne hüpoteegiga tagatud nõuet, kuid seda piiratud ulatuses (vt ka eelnõu seletuskirja §-de 44 ja 72 kohta, samuti TMS muudatuste kohta).

Planeerimisseaduse (§ 86) muutmine

Muudatuse eesmärgiks on viia PlanS terminoloogia vastavusse eelnõu omaga ja sätestada selgelt põhimõtte, et võimalus edastada teade korteriühistule ei välista teatamist otse korteriomaniikele.

Riigilõivuseaduse (§ 87) muutmine

RLS-i täiendamine §-ga 64¹

Kuna korteriühistute register on formaalselt eraldiseisev register (analoogselt usuliste ühenduste registriga), siis tuleb sellesse kannete tegemise eest näha ette ka eraldi riigilõiv. Erinevalt teistest juriidilistest isikutest ei ole korteriühistu puhul ette nähtud riigilõivu korteriühistu registrisse kandmisel,

¹⁴⁶ Kas kehtiva õiguse kohaselt KÜS § 7 lg 3 pankrotimenetluses kohalduv, on vaieldav, selgelt väljakujunenud kohtupraktika selles küsimuses puudub.

sest korteriühistu kantakse registrisse koos korteriomandite kandmisega kinnistusraamatusse ja selle toimingut eest on riigilõiv ette nähtud.

Registrisse kantud andmete muutmisel on riigilõiv sama suur (6,39 eurot) kui mittetulundusühingute ja sihtasutuste puhul (RLS § 63 lg 3). Seega on uue lõivuga tegemist ainult formaalselt (praegu tasuvad olemasolevad korteriühistud sisuliselt sama lõivu RLS § 63 lg 3 alusel) ja lõivu laekumise suurenemine võib tekkida ainult sellest, et korteriühistute arv suureneb. Samas väheneb lõivu laekumine korteriühistute asutamise eest, sest sellist eraldiseisvat toimingut KOS III jõustumisel enam ei tehta.

RLS § 339 ja § 340 lg 4 muutmine

Muudatused on terminoloogilised. Nende sätete praeguse sõnastuse kohaselt sõltub riigilõiv korteriomandi kinnistamisel *korteriomandi reaalsale vastava maa kaasomandiosa maksustamishinnast* ja korterihoonestusõiguse kinnistamisel *korterihoonestusõiguse reaalsale vastava hoonestusõiguse tehinguväärtusest*. Selline sõnastus tekitab küsimuse, et mille alusel riigilõiv määratakse, kui korteriomandi kaasomandiosa suuruse aluseks ei ole nn reaalsosa suurus (vt ka seletuskirja eelnõu § 6 kohta). Kuna muudetavate sätete sõnastus ei ole kooskõlas ka kehtiva KOS II-ga, siis jõustuvad muudatused üldises korras.

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (§ 89) muutmine

TsMS § 88 muutmine

Muudatus on terminoloogiline, vt ka seletuskirja AÕS § 158² lg 6 muutmise kohta.

TsMS § 481 lg 1¹ p 3 kehtetuks tunnistamine

Selle sätte kohaselt ei kohaldata maksekäsu kiirmenetlust „lepinguväliste nõuetele, välja arvatud korteriomaniike ühisusest ja korteriomandite valitsemisest tulenevad nõuded, samuti korteriühistu nõuded ühistu liikmete vastu“.

Eelnõu kohaselt tunnistatakse see säte kehtetuks osas, mis puudutab korteriomaniike ja korteriühistu suhteid, kuid see ei tähenda, nagu ei saaks korteriühistu edaspidi esitada majandamiskulude võlgnevuse puhul korteriomaniiku vastu maksekäsu kiirmenetluse avaldust. Praeguse sõnastuse probleemiks on asjaolu, et neid nõudeid on käsitletud lepinguväliste kohustuste täitmise nõuetena. Korteriühistu ja korteriomaniike suhe majandamiskulude tasumise osas on aga tehinguline suhe, sh aegumise osas.¹⁴⁷ Seega võib see säte praegusel kujul mõjuda eksitavalt aegumistähtaja arvestamisel.

¹⁴⁷ RKTkm 14.02.2012, nr [3-2-1-174-11](#), p 11.

Selgesõnalise võimaluse lahendada rahaline nõue korteriomandi asjades maksekäsu kiirmenetluses sätestab ka TsMS § 613 lg 5.

TsMS § 613 lg 1 ja § 614 muutmine

Muudatused on tingitud eelkõige asjaolust, et eelnõu kohaselt toimub korteriomandite valitsemine korteriühistu kaudu ning kaob senine mõiste *korteriomanike ühisus*. TsMS § 614 lg 2 kohaselt on korteriühistu organi otsuse vaidlustamisel menetlusosalisteks korteriühistu ja isik, kes otsuse vaidlustab.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (§ 90) muutmine

TsÜS § 25 lg 1 teise lause kehtetuks tunnistamine

TsÜS § 25 lg 1 teise lause kehtetuks tunnistamine tuleneb vajadusest täpsustada, millised juriidiliste isikute liigid Eesti õiguses eksisteerivad.

TsÜS § 25 lg 1 teises lauses on loetletud eraõiguslike juriidiliste isikute liigid. Sellisel loetelul oleks sisuline tähendus juhul, kui tegemist oleks selgelt ammendava loeteluga. Nii see aga ei ole juba selle tõttu, et lisaks selles sättes nimetatud juriidilistele isikutele eksisteerivad Eestis ka Euroopa Liidu õiguse alusel asutatud juriidilised isikud.¹⁴⁸

Lisaks neile võib kehtivas õiguses selgelt eriliigiliseks juriidiliseks isikuks pidada ka usulist ühendust (vt KiKoS § 5 lg 1 ja § 17). Nende teist liiki juriidiliseks isikuks ümberkujundamise keeld (KiKoS § 5 lg 3) peaks hõlmama ka mittetulundusühinguks, sh usuühinguks (KiKoS § 4) ümberkujundamist. Kuna aga TsÜS § 25 lg 1 teises lauses ei ole usulist ühendust juriidilise isikuna eraldi nimetatud, siis võib tekkida küsimus, kas mittetulundusühing on usulise ühenduse suhtes *teist liiki juriidiline isik* või mitte. Sama küsimus tekib AÜS § 6 lg 3 puhul, mis keelab ametiühingu ümberkujundamise teist liiki mittetulundusühinguks.

Eelnõus on korteriühistu selgelt määratletud eriliigilise juriidilise isikuna, mille tegevusele kohaldatakse MTÜS ainult otseste viidete kaudu. Korteriühistu tekkimise ja lõppemise eripära välistab juba iseenesest tema ümberkujundamise teist liiki juriidiliseks isikuks, st ka mittetulundusühinguks, kuid see välistus on sätestatud ka eelnõu § 16 lg-s 2.

Õigusselguse huvides tuleks sellises olukorras kas muuta TsÜS § 25 lg 1 teise lause loetelu ja lisada sinna ka korteriühistu (ja teised eriliigilised juriidilised isikud, näiteks usulised ühendused ja ametiühingud) või tunnistada see säte üldse kehtetuks. Eelnõus on valitud teine tee. Sellega ei kao juriidiliste isikute *numerus clausus*'e põhimõte, sest see tuleneb sama lõike esimesest lausest.

¹⁴⁸ Vt ka TsÜS/Saare, § 25 p 3.2.1.

TsÜS § 125 lg 5 muutmine

TsÜS § 125 lg 5 muudatus on terminoloogiline. Praegu võlaõigusseadusena tuntud õigusakt kandis vastuvõtmisel nime *lepingute ja lepinguväliste kohustuse seadus*. Kui nime hiljem muudeti, siis jäi viide TsÜS § 125 lg-s 5 muutmata.

Täitemenetluse seadustiku (§ 91) muutmine

TMS täiendatakse sätetega, mis reguleerivad korteriomandile sissenõude pööramise erisusi. Lisaks neile muudatustele, mis hakkavad kehtima koos KOS III jõustumisega, sisaldab eelnõu ka TMS muudatusi, mis jõustuvad üldises korras ja kehtivad kuni KOS III jõustumiseni. Selguse huvides on selgitused nende kahe etapi kohta esitatud kokkuvõtlikult, mitte üksikute muutmiskäskude kaupa. Seejuures tuleb arvestada, et eespool on seletuskiri nende muudatuste kohta, mis hakkavad kehtiva KOS III jõustumisel ehk ajaliselt hiljem, kuid eelnõus on sama sätte muutmiskäskud nende jõustumise ajalisel järjekorras, st kõigepealt on esitatud see redaktsioon, mis jõustub varem.

KOS III jõustumisel kehtima hakkavad TMS muudatused (eelnõu § 91 p-d 1, 3, 4, 6–8, 10 ja 11)

TMS muudatused, mis jõustuvad koos KOS III jõustumisega, lähtuvad eelnõu §-st 43, mille kohaselt majandamiskulude võlgnevus täitemenetluses ostjale üle ei lähe, ning §-dest 44 ja 72, mis sätestavad korteriühistu pandiõiguse korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks.

Kõige põhimõttelisem muudatus võrreldes kehtiva õigusega seisneb selles, et korteriühistu nõuded korteriomaniku vastu rahuldatakse täitemenetluse käigus ja ostja omandab n-õ võlavaba korteriomandi. Selleks, et seejuures ei jääks rahuldamata korteriühistu nõuded, mis muutuvad sissenõutavaks täitemenetluse ajal või vahetult enne seda, näeb eelnõu ette täitedokumentide loetelu täiendamise punktiga, mille kohaselt on täitedokument ka korteriühistu tõend korteriomandist tuleneva nõude kohta (TMS § 2 lg 1 p 27).

See säte ei anna korteriühistu arvele või mistahes võlateatele siiski täitedokumendi tähendust. Esiteks saab korteriühistu täitedokumendiks oleva tõendi esitada ainult koos täitmisavaldusega, millele on lisatud tavapärase täitedokument (TMS § 23 lg 4⁴) või siis, kui korteriomandile on pööratud sissenõue mõne muu sissenõudja avalduse alusel (TMS § 149¹ lg 3). Seega vajab korteriühistu täitemenetluse algatamiseks endiselt kohtulahendit.

Teiseks peab korteriühistu ka juhul, kui ta koos täitmisavaldusega või korteriomandi arestimise järgselt tõendi esitab, kohtutäiturile oma nõude põhjendatust tõendama. Selleks tuleb esitada kehtiv majanduskava ja kulude kandmist ja jaotust tõendavad dokumendid (TMS § 23 lg 4⁴ p-d 2 ja 3). Selles osas on korteriühistu tõendamiskoormus võrreldav hüpoteegipidaja omaga, kui on sõlmitud kohesele sundtäitmisele allumise kokkulepe, mis TMS § 2 lg 1 p 19 kohaselt on täitedokument. TMS § 23 lg 4¹ kohaselt tuleb koos sellise täitedokumendiga esitada kohtutäiturile ka pandileping, tagatiskokkulepe

ning põhi- ja kõrvalnõuete alus ja detailne arvestus. Kohtutäitur peab esitatud dokumentide põhjal kontrollima hüpoteegipidaja nõude põhjendatust, sest hüpoteek ei anna hüpoteegipidajale abstraktset õigust nõuda täitemenetluses kinnisasja müümist.¹⁴⁹ Kohtutäituri kontroll ei vabasta korteriühistut siiski vastutusest esitatud andmete õigsuse eest.

Sissenõude pööramine korteriomandile TMS § 23 lg 4⁴ tähenduses võib toimuda nii rahalise nõude kui ka korteriomandi võõrandamise nõude (eelnoõ §-d 32 ja 33) täitmiseks. Ka viimasel juhul rahuldatakse täitemenetluse ajal ja vahetult enne seda tekkinud korteriühistu nõue ilma eraldi kohtulahendita, kuid varasema võla sissenõudmiseks peab korteriühistel olema täitedokument.

TMS § 23 lg 4⁴ p 1 kohaselt tuleb esitada tõend *korteriomandist tuleneva nõude* suuruse kohta. Selle mõiste sisustamisel tuleb lähtuda eelnoõ § 43 lg-st 2 ja § 44 lg-st 1, mis seda samuti kasutavad (vt eelnoõ seletuskirja nende sätete kohta).

Teatada tuleb *kuni kolm kuud* enne avalduse esitamist sissenõutavaks muutunud võlast, st nõudest, mille maksetähtaeg on möödunud selle aja jooksul. See aeg on eelduslikult piisav, et oleks selge, kas korteriomaniik täidab kohtulahendi vabatahtlikult või mitte. See ei tähenda, et täitemenetluse alustamisega tuleb pärast kohtulahendi jõustumist tingimata kolm kuud oodata.

Teatada tuleb ainult võla sellest osast, mille kohta puudub muu täitedokument. See tähendab, et kui pärast kohtulahendi jõustumist on sissenõutavaks muutunud ainult ühe kuu nõue, siis tuleb esitada tõend ainult selle summa kohta, sest kohtulahendiga tunnustatud nõue täidetakse kohtulahendi alusel.

Lisaks olemasoleva võla tõendile tuleb teatada ka majandamiskulude edasise arvestuse alus, st see, millised kulud ühisuse või ühistu kaudu kantakse ja kuidas need korteriomaniike vahel jaotatakse (TMS § 23 lg 4⁴ p 4). Seda tuleb teha ka juhul, kui korteriühistel puudub sellel hetkel sissenõutav nõue korteriomaniiku vastu. Kui enampakkumise toimumise ajaks on majandamiskulude nõue muutunud sissenõutavaks, siis teatab korteriühistu sellest enne enampakkumise toimumist (TMS § 153¹ lg 3).

TMS § 149¹ reguleerib korteriomandi arestimise erisusi, kui korteriomand arestitakse teise sissenõudja nõude täitmiseks. Sellisel juhul peab kohtutäitur korteriühistule arestimisest teatama (TMS § 149¹ lg 1) ja korteriühistu peab esitama võla kohta tõendi (TMS § 149¹ lg 3).

Enampakkumise teates infot korteriühistu nõude suuruse kohta ei avaldata (erinevalt kuni KOS III jõustumiseni kehtivast õigusest), sest ostjale see nõue üle ei lähe ja seega see ka ei koorma müüdavat korteriomandit TMS § 153 lg 1 p 5 tähenduses.

¹⁴⁹ RKTkm 05.03.2010, nr [3-2-1-8-10](#), p 12.

Enne enampakkumise toimumist esitab korteriühistu kohtutäiturile täiendava tõendi nende võlgade kohta, mis on tekkinud pärast esimese tõendi esitamist (TMS § 153¹ lg 3).

Pärast ostja pakkumise parimaks tunnistamist enampakkumisel vastutab ostja korteriomandiga seotud kulude kandmise eest, st ka kõigi nende majandamiskulude tasumise eest, mis muutuvad sissenõutavaks pärast enampakkumist, kuigi vastava teenuse tarbimine võib olla toimunud enne seda (TMS § 155).

Korteriühistu nõude rahuldamisel tuleb arvestada eelnõu §-des 44 ja 72 sätestatud korteriühistu pandiõiguse suurusega konkreetse korteriomandi puhul (vt eelnõu seletuskirja nende sätete kohta). See tähendab, et tulemi jaotamisel on korteriühistu nõue hüpoteegiga tagatud nõude ees küll eelistatud, kuid ainult piiratud ulatuses. Korteriühistu pandiõigusega tagamata ulatuses rahuldatakse korteriühistu nõue pärast kinnistusraamatusse kantud õigustest tulenevaid nõudeid (TMS § 174 lg 3 p 3).

Kuni KOS III jõustumiseni kehtivad TMS muudatused (eelnõu § 91 p-d 2, 5 ja 9)

Nende muudatuste eesmärgiks on reguleerida kuni KOS III jõustumiseni selgemalt sissenõude pööramist korteriomandile, lähtudes kehtiva KÜS § 7 lg-st 3, mille kohaselt muutub korteriomandi omandaja endise omaniku võla osas kaastutajaks. Eelnõu kohaselt hakkab sama põhimõtte alates seaduse vastuvõtmisest kehtima ka korteriomanike ühisuse puhul (KOS II § 13 lg 4). Kohtupraktika kohaselt kohaldub KÜS § 7 lg 3 ka juhul, kui korteriomand müüakse täitemenetluses.¹⁵⁰

Korralduslikult ei erine enne KOS III jõustumist kehtiv regulatsioon oluliselt hilisemast, kuid õigusliku tähenduse poolest on erinevus siiski märkimisväärne. KÜS § 7 lg 3 sätestab väljaspool täitemenetlust üle mineva kohustuse, st nõudest peab kohtutäiturile küll teatama (TMS § 23 lg 4³), kuid see teade ei ole täitedokument ja kohtutäitur ei vastuta selle eest, et korteriühistu nõue rahuldatud saab. Seega korteriomanike ühisus või korteriühistu ka ei ühine täitemenetlusega TMS § 149 tähenduses, kui tal puudub võlgnikust korteriomaniku vastu täitedokument.

Erinevalt hilisemast õigusest kohtutäitur esitatud infot ei kontrolli, kogu vastutus esitatud info õigsuse eest lasub selle esitajal. Korteriomanikust võlgnikul või hüpoteegipidajal, kelle õigusi on ebaõige info avaldamisega rikutud, on õigus nõuda kahju hüvitamist nii korteriomanike ühisuselt kui ka selle valitsejalt (ning vastavalt korteriühistult ja selle juhatuse liikmelt). Ka enampakkumiselt korteriomandi ostnud isiku jaoks ei ole avaldatud võla suurus siduv, kui nõue on põhjendamatu, võib ta keelduda selle tasumisest ja isegi juba tasutud summa tagasi nõuda.¹⁵¹

¹⁵⁰ RKTCo 20.02.2013, nr [3-2-1-192-12](#).

¹⁵¹ Viimase võimaluse olemasolu kinnitab kohtupraktika, vt RKTCo 20.02.2013, nr [3-2-1-192-12](#).

TMS § 149¹ lõige 2 võimaldab kohtutäituril saata teade ükskõik millisele teisele korteriomanikule, kui tal ei õnnestu korteriühistu või valitseja isikut tuvastada. Pärast KOS III jõustumist vajadus selle sätte järele kaob ja see tunnistatakse kehtetuks, sest korteriomandid ja korteriühistu on registrites seotud, nii et korteriühistu tuvastamine ei ole enam probleem. Isegi juhul, kui korteriühistul puudub juhatuse (eelno § 24 lg 3), piisab teate kättetoimetamisest ühele korteriomanikule tulenevalt juhatuse liikmete passiivse esindusõiguse üldistest põhimõtetest (vt ka seletuskirja eelno § 24 kohta).

Kohtutäitur avaldab talle teatatud võla ja kulude edasise arvestuse aluse enampakkumise teates, sest tegemist on kinnisasja koormava kolmanda isiku õigusega (TMS § 153 lg 1 p 5).

Enne enampakkumise toimumist peab korteriomanike ühisus või korteriühistu teatama kohtutäiturile ostjale üle mineva võla lõpliku suuruse (TMS § 153¹ lg-d 1 ja 2). Silmas on peetud neid laekumata nõudeid, mille edasise arvestuse alusest on eelnevalt TMS § 23 lg-te 4² ja 4³ või § 149¹ lg 3 kohaselt teatatud. Need nõuded teeb kohtutäitur ostjale teatavaks enampakkumise toimumise ajal.

Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seaduse (§ 92) muutmine

ÜVVKS-s tehakse muudatused, mis on vajalikud suurema õigusselguse saavutamise jaoks.

ÜVVKS § 1 lg 1 praegune sõnastus näeb ette „kinnistute veega varustamise“ ja lg 1¹ kohaselt on kinnistuks ÜVVKS tähenduses ainult kinnistud KRS § 5¹ p 1 ja 2 tähenduses ehk kinnisasjad ja hoonestusõigused. Seega ei ole kinnistuks ÜVVKS tähenduses KRS § 5¹ p-des 3 ja 4 nimetatud kinnistud ehk korteriomandid ja korterihoonestusõigused.

Kinnistu kasutamine sellises tähenduses on vale juba seetõttu, et KRS tähenduses on kinnistu kinnistusraamatu kui õigusregistri objekt ehk õiguslik fiktsioon, mille veega varustamine ja millelt reovee ärajuhtimine on loogiliselt võimatu. Samuti ei saa kinnistu ega ka kinnisasi kui õiguse objekt olla lepingulise suhte pooleks. See aga on ÜVVKS-i üldisem probleem, mille lahendamine ei ole praeguse eelno raames võimalik.

KOS III eelno raames on siiski võimalik selgemalt reguleerida otseselt korteriomandiga seotud küsimusi. Seejuures tuleb eristada kahte küsimust. Esiteks, mitme ühenduse kaudu kinnisasja veega varustamine toimub ja kus see või need paiknevad. PlanS 9 lg 2 p 7 kohaselt määratakse detailplaneeringuga mh ka tehnoorkude ja –rajatiste asukoht krundil. Seega määratakse detailplaneeringuga ära see, kus paiknevad ühendused teenuse pakkuja võrguga ja kui palju neid on. Mitme ühenduse olemasolu iseenesest aga ei määra ära vastust küsimusele, kes on vastava lepingu pooleks. Eriti terav on see küsimus just korteriomanditeks jaotatud kinnisomandite puhul.

Riigikohus on ÜVVKS § 8 lg 5 tõlgendamisel leidnud, et „ühisveevärgist vee võtmise ja reovee ühiskanalisatsiooni juhtimise lepingu poolteks [saavad] olla vee-ettevõtja ühelt poolt ja teiselt poolt korteriomanikud ainult ühiselt, sh volitatud esindaja kaudu või ka korteriühistu kui korteriühistu

liikmete, kes on KÜS § 5 lg-st 1 tulenevalt samal ajal ka korteriomanikud, huvide esindajana oma nimel.¹⁵²

Kuigi üldjuhul on selline põhimõtte mõistlik, ei arvesta see siiski kõikide korteriomandite eripäradega. Nagu juba eelnevalt on öeldud, võib korteriomandi eriomandi esemeks olla ka näiteks pool paarismajast või ridaelamuboks. Selliste ehitiste puhul võib olla tehniliselt oluliselt lihtsam ühendada ühisveevärgiga vahetult iga korteri veevõrk. Samuti on sagedane olukord, kus hoone esimesel korrusel paiknevad äriruumid, mille veega varustamise ja heitvee ärajuhtimise osas kehtivad teistsugused nõuded, kui ülejäänud hoones paiknevate eluruumide osas.

Sellistel juhtudel puudub mõistlik põhjus nõuda, et vee-ettevõtja kliendiks oleks tingimata korteriühistu (kuigi see ei ole iseenesest välistatud), mitte vahetult korteriomanik. Kui tegemist on elamus paikneva äriruumiga, siis tähendab kogu vee tarbimine korteriühistu kaudu mh ka seda, et ülejäänud korteriomanikud kannavad riski, mis tekib äriruumi omaniku maksejõuetusest. Seetõttu tuleks eelistada selliste korteriomandite eraldi varustamist kõigi vajalike teenustega, samas seavad tehnilised võimalused sellele omad piirid.

ÜVVKS §-le 8 lisatav lõige 5¹ näebki ette põhimõtte, et üldjuhul on vee-ettevõtja kliendiks korteriühistu, kuid tehniliste võimaluste olemasolul võib selleks olla ka iga korteriomanik eraldi. Samuti on võimalik mõne korteriomaniku või kõigi korteriomanike ja korteriühistu üheaegne kliendiks olek. Seejuures tuleb arvestada, et kui liitumislepingu sõlmimiseks ei ole vajalik teiste korteriomanike ega korteriühistu nõusolek, on teiste korteriomanike nõusolek vajalik juhul, kui liitumiseks vajalike tehniliste võimaluste loomine eeldab olulisi ehituslikke muudatusi. Samuti tuleb arvestada avalik-õigusliku ehitusõiguse nõuetega.

Selleks et korteriomanik saaks olla liituja, peab olema võimalik tema tarbijapagaldise ühendamine teenuse pakkuja võrguga. Seejuures võib liitumispunkt paikneda nii eriomandi eseme piires kui väljaspool seda (vt ka seletuskirja eelnõu § 4 kohta). ÜVVKS § 3 lg 2 kohaselt on eelistatud liitumispunkti paiknemine avalikult kasutataval maal.

Silmas tuleb pidada, et lisaks eelnõuga ÜVVKS lisatavale § 8 lg-le 5¹ tuleb korteriomanikul, kes soovib ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liituda, arvestada ka kõigi teiste sama seaduse sätetega. Juhul kui uue liitumise tõttu halveneks teiste klientide, sh sama maja teiste korteriomanike veega varustamine, on vee-ettevõtjal mitte ainult õigus, vaid ka kohustus keelduda taotluse rahuldamisest ÜVVKS § 5 lg 4 p 1 alusel.

Kui ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamine toimub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava väliselt liituja või kolmanda isiku taotluse alusel ja kokkuleppel vee-ettevõtjaga ning ühisveevärgi

¹⁵² RKTko 30.04.2008, nr [3-2-1-25-08](#), p 12.

ja -kanalisatsiooni omanikuga, katab sellise arendamise ja ühendamise kulutused täies ulatuses taotleja, st korteriomaniik, kes soovib eraldi liitumist (ÜVVKS § 6 lg 7).

4. Eelnõu terminoloogia

Eelnõuga saab ka seni kasutusel olnud termin *korteriühistu* osaliselt uue tähenduse, sellega tähistatakse juriidilist isikut, mis tekib seaduse alusel koos korteriomandite tekkimisega.

Juba olemasolevate mõistete tähistamiseks võetakse kasutusele uued terminid *eriomand* (§ 1), *erikasutusõigus* (§ 14) ja *hoonejaotusplaan* (§ 7).

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu ei tegele otseselt Euroopa Liidu õigusega reguleeritud küsimustega.

6. Seaduse mõjud

KOS III, nagu iga uue seaduse mõjud võib jagada kaheks – esiteks uue regulatsiooni enda mõjud ja teiseks mõjud, mis tekivad uue regulatsiooni rakendamiseks vajalikest tegevustest. Kuna KOS III puhul toimub selle rakendamine valdavalt osas „ennetaval“, st enne KOS III põhiregulatsiooni jõustumist, siis on järgnevalt kõigepealt välja toodud rakendussätete mõjud.

Kahe aasta jooksul enne KOS III jõustumist viiakse läbi olemasolevate korteriühistute ja korteriomandite „inventuur“ ja nende omavaheline sidumine. Korteriühistud ja kinnistud seob ametiülesande korras mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri pidaja ehk kohtu registriosakond koostöös kohtu kinnistusosakonnaga. Seega on KOS III rakendamiseks vajalik maakohtute registriosakondade ja kinnistusosakondade ning Justiitsministeeriumi Registrate ja Infosüsteemide Keskuse aktiivne töö nelja aasta (2015–2018) jooksul, mis tõstab nende üksuste töökoormust (kulude osas vt seletuskirja 7. osa).

Korteriühistutele tähendab KOS III rakendamine vajadust osaleda korteriühistute ja korteriomandite sidumisel, mis valdava osa ühistute jaoks tähendab lihtsalt registripidaja saadetud teate teadmiseks võtmist, seega mitte eriti suurt koormust. Ise peavad kandeavalduse esitama ainult need korteriühistud, kelle seost korteriomanditega ei suuda registripidaja 2015. aasta I poolaasta lõpuks tuvastada.

Kõik olemasolevad korteriühistud peavad oma põhikirjad üle vaatama ja vajadusel KOS III nõuetega kooskõlla viima. Samas ei tulene KOS III jõustumisest tingimata vajadust põhikirja muuta, sest KOS III kohaselt põhikirjaga reguleeritavad küsimused langevad suures osas kokku kehtiva regulatsiooniga. Lisaks ei nõua KOS III korteriühistult üldse põhikirja olemasolu, seega peavad KOS III jõustumisel

tekkinud ühistud põhikirja kehtestama ainult juhul, kui nad soovivad seaduses sätestatud regulatsioonist kõrvale kalduda.

Korteriühistud, mis tekivad KOS III jõustumisel, peavad kuue kuu jooksul kandma registrisse juhatuse või valitseja, see tähendab aja- ja rahakulu. Samas ei kohaldu see nõue juhul, kui korteriomandite arv on kuni kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule.

Kõige suurem mõju on KOS III jõustumisel nendele korteriomanikele, kes enne selle seaduse jõustumist on asutanud korteriühistu mitme kinnisasja majandamiseks. Need korteriomanikud peavad otsustama, kas jätkata senise ühistuga või lasta tekkida uut, ühe kinnisasja korteriühistut. Kui otsustatakse teise lahenduse kasuks, siis peab olemasolev ühistu oma tegevuse lõpetama ja andma ühe aasta jooksul alates KOS III jõustumisest oma vara üle uutele korteriühistutele, mis tekivad automaatselt eraldi iga kinnisasja jaoks seaduse jõustumisel. Nende puhul on tõenäoliselt ka registripidaja töökoormus suhteliselt suurem kui tavapäraste, ühe kinnisasja majandamiseks asutatud korteriühistute puhul. Samas on selliste korteriühistute arv võrreldes korteriühistute koguarvuga väga väike (u 1%).

KOS III jõustumise järgselt, kui rakendusmõjud lõppevad, ei ole ette näha olulist töökoormuse kasvu kohtutele ega teistele asutustele, sest KOS III iseenesest ei suurenda ega vähenda korteriomandite arvu ega huvi ja võimalusi eluruumide või äriruumide omamise suhtes. Eelduslikult muudab KOS III korteriomandiga seotud õigussuhete regulatsiooni selgemaks ja kõigi osapoolte õigustatud huve enam arvestavaks, mis vähendab ka kaasnevate kohtuvaidluste arvu.

Eelnõu kõige põhimõttelisemaks uuenduseks on kõigi korteriomandite majandamine iseseisva juriidilise isiku – korteriühistu – vormis, mis muudab korteriühistu osalemise kõigis õigussuhetes oluliselt arusaadavamaks. Korteriühistu kui juriidilise isiku registrisse kantud juhatuse (või valitseja) on nii korteriomanikele endile kui ka kolmandatele isikutele paremini nähtav võrreldes praeguse korteriomanike ühisuse valitsejaga. Muu hulgas paranevad sellega seni ühisuse vormis tegutsenud korteriomanike võimalused hoone renoveerimiseks laenu võtta.

Lisaks tavapärasele juhatusele, mis koosneb füüsilistest isikutest, võib juhatuse funktsioone täita ka juriidilisest isikust valitseja. See võimaldab jätkata professionaalsete valitsejate kasutamist juhtudel, kus selline lahendus on ennast õigustanud. Seega ei halvenda KOS III jõustumine seni selles valdkonnas tegutsenud ettevõtjate olukorda.

Seaduse jõustumisel eelduslikult kahekordistuv korteriühistute hulk tähendab suuremat töökoormust vastava registri pidajale ehk maakohtute registriosakondadele. Samas väheneb selle registri pidaja töökoormus selles osas, mis praegu kulub iga eraldi asutatud korteriühistu registrisse kandmise avalduse menetlemisele. Samuti tähendab korteriühistu asutamise vajaduse kadumine nii ajalist kui ka

rahalist võitu korteriomanikele, kuid kaotust neile ettevõtjatele, kes seni on vastavaid nõustamisteenuseid osutanud.

Korterühistu vorm võib tähendada suuremat ajalist ja rahalist koormust neile korteriomanikele, kes seni on tegutsenud ühisusena, sest juhatuse liige või valitseja tuleb mitte lihtsalt valida, vaid ka registrisse kanda. Teatud määral leevendab seda võimalus tegutseda ilma juhatust valimata, kui korteriomandeid ei ole üle kümne või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule.

Ajalist ja rahalist koormust suurendab ka vajadus korraldada raamatupidamist ja koostada majandusaasta aruanne, mis ühisuste puhul praegu puudub. Kuni kümne korteriga majades võib juhatuse puudumisel raamatupidamist korraldada kassapõhiselt ega pea esitama majandusaasta aruannet registrile.

Iga korteriomaniiku juurdepääs korterühistu pangaandmetele muudab korterühistu tegevuse korteriomaniiku jaoks oluliselt läbipaistvamaks, mis eelduslikult vähendab ohtu, et korterühistu juhatus või valitseja kuritarvitab pikaajaliselt korterühistu rahalisi vahendeid, sest iga muudatus kontol on korteriomaniikele nähtav. Kuigi igal korteriomaniikul, kellel on oma naabrite maksekäitumise andmetele juurdepääs, on kohustus neid andmeid ilma puudutatud isiku nõusolekuta kolmandatele isikutele mitte avaldada, võib see võimalus ikkagi suurendada ohtu isikute privaatsusele.

Korteriomaniike õiguste kuritarvitamist peaks vähendama ka KOS regulatsioon korteriomaniike üldkoosoleku otsuste vaidlustamiseks. Vaidluse lahendamine toimub kohtus hagita menetluses ja kui vaidlus käib selle üle, kes on juhatuse liige, siis saab kohus määrata vaidluse lahendamise ajaks korterühistule juhatuse liikme või valitseja, et tagada korterühistu tegevuse jätkumine vaidluse ajal. Võimalike vaidlustatavate otsuste arv KOS III jõustumisel suurenema ei peaks, seega ei ole selles osas ette näha kohtute töökoormuse kasvu.

Uute korteriomandite loomisel on vaja kinnistamisavaldusele lisada projekteerimises või ehitusprojektide ekspertiisi tegemises pädeva isiku kinnitus selle kohta, et korteriomandite loomine omaniku soovitud viisil on kooskõlas ruumilise piiritletuse nõudega. See võib kasvatada aja- ja rahakulu korteriomandite loomisel, sest seni ei olnud seaduses sätestatud nõudeid selle kohta, kes võib hoonejaotusplaani koostada. Samas vähendab see nõue eelduslikult hilisemaid korteriomaniike vahelisi vaidlusi.

Kuna n-õ vanade võlgade üleminek korteri omandajale (v.a täite- ja pankrotimenetluses) hakkab kehtima kõigi korteriomandite puhul, siis formaalselt võttes halveneb korteri ostja olukord võrreldes sellega, mis varem kehtis korteriomaniike ühisuse puhul. Samas paraneb korterühistu ja kaudselt teiste korteriomaniike (ning seega lõppkokkuvõttes ka uue korteriomaniiku) olukord, sest võimalus majandamiskulude võlg sisse nõuda on suurem.

Korteriühistu nõue korterimaniku vastu tagatakse seadusjärgse pandiõigusega, mis võimaldab korteriühistel panna oma nõue edukalt maksma ka juhul, kui korteriomandile on seatud hüpoteek, mis ületab selle väärtust. See võimalus parandab korteriühistu võimalust oma nõude realiseerimisel, kuid nõuab korteriühistult ka senisest aktiivsemat tegutsemist, sest pandiõiguse suurus on piiratud, erinevalt praegu korteriühistu olemasolul ostjale üle minevast võlast.

Täitemenetluses toimuva korteriomandi sundmüügi korral rahuldatakse korteriühistu nõue müügist saadud tulemi arvel ja pandiõiguse ulatuses on korteriühistu nõue eelistatud hüpoteegiga tagatud nõudele. Võrreldes kehtiva õigusega see osaliselt isegi parandab hüpoteegipidaja olukorda, sest korteriühistu eelislõue ei ole enam piiramatult suurusega. Teisest küljest võib korteriühistu pandiõiguse eelistamine hüpoteegile hüpoteegipidaja olukorda ka halvendada. Seni ei ole hüpoteegipidaja pidanud muretsema selle pärast, et lisaks korteriomandi tagatisel võetud laenule oleksid tasutud ka korteriomandi majandamiskulud. Uus regulatsioon seda enam ei võimalda. See muudatus võib teatud määral kasvatada korteriomandite sundmüüki. Samas võib siiski eeldada, et suuremal osal juhtudest, kus praegu on tekkinud n-õ patiseis, laheneb see mitte korteriomandi sundmüügi, vaid majandamiskulude võla tasumisega, sest on olemas piisav huvi ja võimekus tagatise säilitamiseks.

Korterimaniku kui ehitise kaasomaniku vastutuse põhimõtete muutmise võib muuta võlausaldaja nõude realiseerimise keerulisemaks, kuid samas on välditav oht, et üks korterimanik peab täitma ülejõukäiva kohustuse. Ehitise kaasomanik vastutab praegu ehitisest lähtuva ohu, näiteks allakukkuvate jääpurikate eest solidaarselt teiste kaasomanikega. Seega võib praegu isik, kes purika tõttu kahju kannatab, esitada kogu kahjunõude omal valikul ükskõik millise korterimaniku vastu, kes siis hiljem peab ise pöörduma teiste korterimanike poole, et need oma osa talle hüvitaksid. Eelnõu kohaselt tuleb selline nõue esitada korteriühistu vastu. Kui korteriühistu olemasolevatest rahalistest vahenditest ei piisa kahju hüvitamiseks, peavad korterimanikud otsustama majandamiskulude suuruse tõstmise. Kui nad seda ei tee, siis on korteriühistu maksejõuetu ja korteriühistu juhatus peab esitama kohtule pankrotiavalduse.

Pankroti väljakuulutamise ei too endaga üldjuhul kaasa korteriühistu likvideerimist, vaid sisuliselt korteriühistu saneeritakse. Sellega on kaitstud ka võimaliku purikaohvri ja muude võlausaldajate õigused. Korteriühistu pankrotimenetluse osas on võimalik kohtute töökoormuse mõningane kasv, sest korteriühistu tervendamine pankroti käigus on eelduslikult tõhusam kui tavapärase pankrotimenetluse. Samas on korteriühistute pankrotid seni olnud harv nähtus ja uue seaduse kehtimise hakkamine ei suurenda iseenesest nende võimalikku arvu.

7. Seaduse rakendamise seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

Seaduse rakendamiseks on vaja läbi viia olemasolevate korteriühistute ja korteriomandite sidumine. Esimene osa arendustöödest registreerimise infosüsteemides peab olema tehtud 2016. aasta alguseks,

teine osa korteriomandi- ja korteriühistuseaduse jõustumise ajaks 2018. aastal. Osa vajalikest arendustöödest teeb Registrate ja Infosüsteemide Keskus ise, osa tuleb tellida. Kulutuste suuruseks nelja aasta jooksul (2015 kuni 2018) on Registrate ja Infosüsteemide Keskus eelanalüüsi käigus hinnanud **273 056 eurot**, sellest 2015. aastal 133 952 eurot, 2016. aastal 38 640 eurot, 2017. aastal 87 216 eurot ja 2018. aastal 13 248 eurot.

Need summad tuleb ette näha järgnevate aastate riigieelarvetes.

8. Rakendusaktid

Seaduse jõustumisel ei ole vaja kehtestada ühtegi uut määrust.

Seaduse jõustumisel tuleb sisuliselt täiendada järgmisi määrusi :

- a) Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2002. a määrus nr 405 „[«Riikliku ehtisregistri» asutamine ja pidamise põhimäärus](#)“ (RT I, 19.06.2012, 20). Määrust tuleb täiendada regulatsiooniga, millega nähakse ette olemasoleva ehitise plaani registrisse kandmise kord (eelnoõ § 7 lg 1 p 1 ja lg 3);
- b) justiitsministri 30. juuni 2010. a määrus nr 24 „[Kohtu kinnistusosakonna kodukord](#)“ (RT I, 29.12.2012, 47);
- c) justiitsministri 19. detsembri 2012. a määrus nr 60 „[Kohtu registriosakonna kodukord](#)“ (RT I, 28.12.2012, 10);
- d) justiitsministri 28. detsembri 2005. a määrus nr 59 „[Kohtule dokumentide esitamise kord](#)“ (RT I, 29.12.2012, 30).

Kolme viimati nimetatud määrust tuleb täiendada regulatsiooniga, mille esemeks on kohtu kinnistusosakonna ja registriosakonna koostöö korteriomandite kinnistamisel (eelnoõ § 6 lg 7) ja lõpetamisel (eelnoõ § 60 lg 5) ning korteriühistu nime moodustamisel (eelnoõ § 19 lg 3). Seejuures tuleb arvestada, et kinnistusraamatu ja korteriühistute registri pidamine on põhiosas reguleeritud vastavalt KRS-s ja MTÜS-s, eelnoõ sisaldab ainult erisusi korteriomandite ja korteriühistu jaoks.

Eelnoõle ei ole lisatud nende määruste eelnoõde kavandeid (HÕNTE § 48), sest tegemist on muudatustega, mis jõustuvad olemasolevates määrustes alles 2018. aastal. Seega tuleb nende määruste eelnoõde väljatöötamisel arvestada sel ajal kehtiva regulatsiooniga. Volitusenormi sisu ja ulatust on selgitatud volitusenormi sisaldava sätte kohta käivas seletuskirja osas.

Seaduse jõustumisel tuleb teha terminoloogilised muudatused järgmistes määrustes:

- a) Vabariigi Valitsuse 1. aprilli 2004. a määrus nr 95 „[Riiklikult tagatud elamumajanduslaenude sihtgrupid ja laenu tagatiste ülempiirid](#)“ (RT I 2004, 21, 147; 2010, 60, 407). Määruse §-st 2 tuleb välja jätta „korteriomani ke ühisus“;

- b) majandus- ja kommunikatsiooniministri 17. detsembri 2008. a määrus nr 107 „[Energiamärgise vorm ja väljastamise kord](#)“ (RT I, 29.12.2010, 34). Muuta tuleb määruse § 20, milles on sätestatud viited korteriomandiseadusele ja korteriühituseadusele;
- c) majandus- ja kommunikatsiooniministri 6. juuni 2007. a määrus nr 41 „[Tehnorajatise talumise eest tasu saamiseks taotluse esitamise kord ja taotluse vorm](#)“ (RTL 2007, 48, 862). Määruse §-dest 3 ja 4 tuleb välja jätta „korteriomandite valitseja“.

Seaduse jõustumisel muutub kehtetuks KÜS § 14 lg-s 1 sätestatud volitusnorm Vabariigi Valitsusele tüüpvormi kehtestamiseks ja seega ka Vabariigi Valitsuse 17. oktoobri 1995. a määrus nr 335 „[Korteriühistu liikme varaliste õiguste ja kohustuste tõendi tüüpvormi kinnitamine](#)“ (RT I 1995, 81, 1421).

Kehtiv KOS II ühtegi volitusnormi ei sisalda.

9. Seaduse jõustumine

Seaduse põhiosa jõustumise tähtpäevaks on eelnõu § 95 lg 1 kohaselt 2018. aasta 1. jaanuar.¹⁵³ Kaks aastat varem jõustuvad muudatused, mille alusel viiakse läbi olemasolevate korteriühituste ja korteriomandite sidumine.

Osa muudatusi teistes seadustes jõustub üldkorras, st kümnendal päeval pärast seaduse avaldamist Riigi Teatajas.

10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu koostamisel arvestati selle valdkonnaga seotud isikute ja organisatsioonide arvamusi ja ettepanekuid. 2010. aasta 5. märtsil toimus Justiitsministeeriumis kohtumine, millel arutati selleks ajaks valminud eelnõu kavandit. Kohtumisel osalejatest väljendasid Eesti Juristide Liidu, Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu, Eesti Omanike Keskliidu ja Eesti Pangaliidu esindajad eelnõu väljatöötamisele toetust. Ainsana jäi eelnõu põhimõttelise vajalikkuse osas eriarvamusele Eesti Korteriühituste Liit (EKÜL).¹⁵⁴

2010. aasta sügisel ja 2011. aasta kevadel toimusid eelnõu väljatöötajate ja EKÜL-i esindajate vahel korduvad kohtumised, mille käigus arutati läbi probleemid, mida EKÜL eelnõu juures nägi. EKÜL-i mõistlikud ettepanekud on eelnõus arvesse võetud.

¹⁵³ Eelnõu eelmistes versioonides oli seaduse põhiosa jõustumine kavandatud varem, kuid praeguse seisuga puuduvad Justiitsministeeriumil selleks vajalikud rahalised vahendid.

¹⁵⁴ Eesti Korteriühituste Liitu kuulub 1436 liiget, nende seas on nii korteri- kui ka hooneühitused. Andmed EKÜL kodulehelt <http://www.ekyl.ee/index.php?id=10596> (19.03.2013).

Eelnõu saadeti esimest korda kooskõlastamisele ja avalikule konsultatsioonile 15.11.2011. Arvamuste esitamise tähtpäevaks oli 27.01.2012.

Ministeeriumitest esitasid kooskõlastamisel märkusi Kaitseministeerium, Rahandusministeerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Põllumajandusministeerium ning Keskkonnaministeerium. Siseministeerium jättis eelnõu kooskõlastamata, sest ei nõustunud eelnõu sättega, mis nägi ette mitme kinnisasja majandamiseks asutatud korteriühistute lõpetamise.

Arvamusi ja ettepanekuid esitasid eelnõule ka Riigikohus, Eesti Vee-ettevõtete Liit, Eesti Juristide Liit, Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit, Eesti Korteriühistute Liit, Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, Tartu Ülikool, Eesti Pangaliit, Eesti Omanike Keskliit, Notarite Koda, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda, Tallinna Tarbijakaitse Nõuandla, Tartu Eakate Nõukoda, Tallinna Korteriühistute Liit, Eesti Maksumaksjate Liit ning Korteriühistu Denec koos 43 J. Sütiste tee 15 elamu elanikuga.

Samuti saatsid oma märkused 14 füüsilist isikut.

Teist korda saadeti eelnõu kooskõlastamisele 20.06.2012. a. Arvamuste ja ettepanekute esitajate ringkattus suure osas esimese kooskõlastusringi omaga.

Siseministeerium jättis eelnõu endiselt kooskõlastamata, leides, et kuigi eelnõu teine versioon võimaldas jätkata mitme kinnisasja majandamist ühe korteriühistu kaudu, ei ole selline võimalus piisav, vaid tuleb võimaldada ka uute mitme kinnisasja korteriühistute asutamist. Justiitsministeerium sellist võimalust vajalikuks ei pea.

Teisel kooskõlastusringil kerkis teravalt esile küsimus korteriühistu nõude realiseerimise võimalusest olukorras, kus korteriomand on koormatud hüpoteegiga. Selle probleemi lahendamise võimalusi arutati mitmetel kohtumistel, sh 09.01.2013 toimunud kohtumisel minister Hanno Pevkuri osavõtul. Arutelude tulemusel on eelnõu täiendatud korteriühistu pandiõiguse regulatsiooniga, mis on ka peamine põhjus eelnõu täiendavaks kooskõlastamiseks.

Eelnõule esitatud märkused ja nendega arvestamine on kajastatud seletuskirja lisa 2 olevas tabelis.

Korteriomanditeks jagatud kinnisasjad 30.09.2012 seisuga

<i>Uute korteri- omandite arv peale jagamist</i>	<i>Kokku vastavaid jagamisi</i>	<i>Korteri- omandite arv</i>	<i>Eluruum</i>	<i>Mitteeluruum</i>	<i>Elu- ja mitteeluruum</i>
Kokku	21407	477383	439557	33568	4258
2	1632	3264	3085	94	85
3	833	2499	2374	101	24
4	2469	9876	9560	222	94
5	661	3305	3084	193	28
6	907	5442	5063	276	103
7	522	3654	3381	207	66
8	2636	21088	20612	262	214
9	399	3591	3253	300	38
10	477	4770	4215	418	137
11	322	3542	3164	356	22
12	2102	25224	24471	566	187
13	179	2327	1973	326	28
14	219	3066	2638	413	15
15	280	4200	3788	248	164
16	397	6352	5694	580	78
17	119	2023	1757	204	62
18	1044	18792	18245	383	164
19	76	1444	1125	297	22
20	152	3040	2540	438	62
21	103	2163	1837	282	44
22	86	1892	1358	471	63
23	68	1564	1313	208	43
24	606	14544	14036	395	113
25	65	1625	1396	204	25
26	38	988	779	181	28
27	96	2592	2339	215	38
28	51	1428	1000	313	115
29	51	1479	1319	128	32
30	400	12000	11605	334	61
31	38	1178	949	205	24
32	286	9152	8697	376	79
33	48	1584	1426	147	11
34	45	1530	1186	310	34
35	53	1855	1557	290	8
36	183	6588	6135	331	122
37	27	999	765	168	66

<i>Uute korteri- omandite arv peale jagamist</i>	<i>Kokku vastavaid jagamisi</i>	<i>Korteri- omandite arv</i>	<i>Eluruum</i>	<i>Mitteeluruum</i>	<i>Elu- ja mitteeluruum</i>
38	50	1900	1635	231	34
39	27	1053	949	104	0
40	112	4480	4166	274	40
41	16	656	547	109	0
42	24	1008	696	221	91
43	20	860	679	139	42
44	123	5412	5071	229	112
45	276	12420	12139	146	135
46	19	874	777	97	0
47	18	846	722	124	0
48	181	8688	8261	379	48
49	24	1176	861	315	0
50	34	1700	1409	291	0
51	17	867	647	220	0
52	20	1040	673	367	0
53	17	901	754	94	53
54	37	1998	1687	222	89
55	204	11220	10977	243	0
56	20	1120	890	229	1
57	14	798	524	250	24
58	28	1624	1346	277	1
59	45	2655	2638	17	0
60	572	34320	33888	344	88
61	21	1281	1118	143	20
62	12	744	602	142	0
63	17	1071	899	172	0
64	53	3392	3174	182	36
65	29	1885	1788	97	0
66	14	924	666	258	0
67	6	402	321	81	0
68	8	544	412	132	0
69	16	1104	915	157	32
70	31	2170	2008	162	0
71	34	2414	2257	157	0
72	233	16776	16282	494	0
73	9	657	554	103	0
74	9	666	611	55	0
75	112	8400	8257	86	57
76	28	2128	1934	194	0
77	8	616	434	126	56

<i>Uute korteri- omandite arv peale jagamist</i>	<i>Kokku vastavaid jagamisi</i>	<i>Korteri- omandite arv</i>	<i>Eluruum</i>	<i>Mitteeluruum</i>	<i>Elu- ja mitteeluruum</i>
78	7	546	418	128	0
79	16	1264	1172	92	0
80	143	11440	11269	169	2
81	7	567	479	88	0
82	8	656	434	166	56
83	13	1079	945	134	0
84	15	1260	955	181	124
85	118	10030	10019	11	0
86	6	516	410	106	0
87	5	435	289	146	0
88	8	704	692	12	0
89	33	2937	2843	94	0
90	177	15930	15846	84	0
91	7	637	558	79	0
92	5	460	356	104	0
93	5	465	458	7	0
94	8	752	662	57	33
95	10	950	807	48	95
96	10	960	585	375	0
97	1	97	73	24	0
98	8	784	716	68	0
99	7	693	524	169	0
100	17	1700	1457	243	0
101	4	404	396	8	0
102	11	1122	764	274	84
103	4	412	249	163	0
104	7	728	474	254	0
105	5	525	522	3	0
106	2	212	38	174	0
107	3	321	259	60	2
108	58	6264	6128	136	0
109	4	436	433	3	0
110	26	2860	2641	219	0
111	5	555	380	175	0
112	2	224	135	89	0
113	1	113	0	113	0
114	3	342	336	6	0
115	10	1150	1150	0	0
116	1	116	45	71	0
117	2	234	224	10	0

<i>Uute korteri- omandite arv peale jagamist</i>	<i>Kokku vastavaid jagamisi</i>	<i>Korteri- omandite arv</i>	<i>Eluruum</i>	<i>Mitteeluruum</i>	<i>Elu- ja mitteeluruum</i>
118	3	354	276	78	0
119	40	4760	4756	4	0
120	40	4800	4715	85	0
121	2	242	180	62	0
122	2	244	194	50	0
123	2	246	227	19	0
125	3	375	371	4	0
126	3	378	372	6	0
127	1	127	52	75	0
128	1	128	43	85	0
129	4	516	305	211	0
130	3	390	390	0	0
132	1	132	132	0	0
134	1	134	31	103	0
135	4	540	344	196	0
136	1	136	129	7	0
138	1	138	138	0	0
140	2	280	280	0	0
141	1	141	140	1	0
142	2	284	281	3	0
143	5	715	713	2	0
144	79	11376	11172	120	84
145	7	1015	1009	6	0
146	2	292	285	7	0
148	1	148	147	1	0
149	3	447	447	0	0
150	3	450	450	0	0
151	2	302	292	10	0
154	4	616	377	239	0
157	1	157	153	4	0
159	3	477	141	336	0
160	3	480	477	3	0
162	7	1134	938	196	0
163	2	326	225	101	0
164	1	164	90	74	0
165	3	495	494	1	0
166	1	166	118	48	0
167	2	334	252	82	0
168	2	336	334	2	0
169	1	169	82	87	0

<i>Uute korteri- omandite arv peale jagamist</i>	<i>Kokku vastavaid jagamisi</i>	<i>Korteri- omandite arv</i>	<i>Eluruum</i>	<i>Mitteeluruum</i>	<i>Elu- ja mitteeluruum</i>
170	5	850	840	10	0
172	1	172	172	0	0
173	3	519	453	66	0
175	2	350	350	0	0
177	2	354	222	132	0
178	1	178	172	6	0
179	2	358	358	0	0
180	39	7020	6917	95	8
181	2	362	361	1	0
182	1	182	95	87	0
183	3	549	549	0	0
184	1	184	178	6	0
185	2	370	369	1	0
188	2	376	372	4	0
189	1	189	185	4	0
192	1	192	97	95	0
194	1	194	189	5	0
195	1	195	80	115	0
197	1	197	187	10	0
200	1	200	80	120	0
203	1	203	200	3	0
204	1	204	197	7	0
206	1	206	0	206	0
207	3	621	126	495	0
210	4	840	500	340	0
211	1	211	121	90	0
214	1	214	214	0	0
215	6	1290	1288	2	0
216	35	7560	7560	0	0
219	1	219	83	136	0
220	1	220	93	127	0
225	1	225	225	0	0
232	1	232	77	155	0
233	1	233	66	167	0
246	1	246	146	100	0
249	1	249	85	164	0
252	4	1008	1008	0	0
264	1	264	264	0	0
267	1	267	76	191	0
269	1	269	149	120	0

<i>Uute korteri- omandite arv peale jagamist</i>	<i>Kokku vastavaid jagamisi</i>	<i>Korteri- omandite arv</i>	<i>Eluruum</i>	<i>Mitteeluruum</i>	<i>Elu- ja mitteeluruum</i>
270	1	270	135	135	0
280	1	280	114	166	0
282	1	282	110	172	0
286	1	286	286	0	0
288	5	1440	1440	0	0
310	1	310	132	178	0
312	1	312	112	200	0
320	1	320	158	162	0
324	1	324	323	1	0
333	1	333	130	203	0
341	1	341	150	191	0
345	1	345	216	129	0
353	1	353	0	41	312
360	2	720	516	204	0
364	1	364	148	216	0
381	1	381	57	324	0
396	1	396	396	0	0
408	1	408	176	232	0
429	1	429	216	213	0
499	1	499	193	306	0
534	1	534	265	269	0
545	1	545	0	545	0
885	1	885	0	885	0
980	1	980	0	980	0