

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 remontiva 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 purikas) esitada kahju hüvitamise nõue korteriühistu vastu.

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 välja töötamist 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 häälteenamus, 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 |
| AÕSR | asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I, 23.04.2012, 3), kehtib alates 01.12.1993 |
| AudS | audiitortegevuse seadus (RT I, 22.09.2011, 6), 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, 21), 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 |
| EITS | elektrituruseadus (RT I, 12.12.2011, 9), 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 |
| HÜS | hooneühistuseadus (RT I 2004, 53, 368; 2010, 22, 108), kehtib alates 01.01.2005 |
| KAS | krediitiasutuste seadus (RT I, 29.03.2012, 25), kehtib alates 01.07.1999 |
| KiKoS | kirikute ja koguduste seadus (RT I, 02.02.2011, 3), kehtib alates 01.07.2002 |
| KKütS | kaugkütteseadus (RT I 2003, 25, 154; 2010, 56, 363), kehtib alates 01.07.2003 |
| KMS | käibemaksuseadus (RT I, 27.03.2012, 15), 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 1993, 65, 922; 2010, 38, 231), 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, 14.03.2011, 8), kehtib alates 01.10.1996 |
| PlanS | planeerimisseadus (RT I, 30.12.2011, 23), kehtib alates 01.01.2003 |
| RaKS | ravikindlustuse seadus (RT I, 10.06.2011, 8), kehtib alates 01.10.2002 |
| RAS | ruumiandmete seadus (RT I, 28.02.2011, 2), kehtib alates 10.03.2011 |
| RLS | riigilõivuseadus (RT I, 16.05.2012, 4), kehtib alates 01.01.2011 |
| RMES | Eesti Vabariigi riiklike ja munitsipaaleluruumide 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, 05.01.2011, 18), kehtib alates 01.01.2010 |
| TMS | täitemenetluse seadustik (RT I, 21.03.2011, 35), kehtib alates 01.01.2006 |
| TsMS | tsiviilkohtumenetluse seadustik (RT I, 28.12.2011, 44), 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, 37), kehtib alates 05.06.2005 |
| TÜS | tulundusühistuseadus (RT I 2002, 3, 6; 2010, 22, 108), 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, 08.07.2011, 21), kehtib alates 01.07.2002 |
| ÄS | äriseadustik (RT I, 25.05.2012, 14), 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-ö | - nii-öeldud |
| 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 |
| TlnRKKo | - Tallinna Ringkonnakohtu otsus |
| u | - umbes |
| v.a | - välja arvatud |
| vmt | - Või muu taoline |
| vt | - vaata |
| äärenr | - äärenumber |

Seletuskirjas viidatud kohtulahendid

1. RKTko 16.09.2004, nr [3-2-1-83-04](#). Korterühistu Narva mnt 49 hagi Raissa Bõkova vastu korteriomandi võõrandamiseks ja 21 312 krooni 39 senti saamiseks;
2. 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 hagi AS Kohtla-Järve Soojus vastu kohustuse täitmisele sundimiseks ja lepingute sõlmimiseks;
3. 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;
4. RKTko 16.11.2006, nr [3-2-1-101-06](#). AS-i K, AS-i B, OÜ K ja K. H avaldus korteriühistu K sundlõpetamiseks ja likvideerija määramiseks;
5. TlnRKKo 27.09.2007, nr [2-04-1544](#). KÜ Vikerlase 13 hagi Andres Saare vastu 28 609,12 krooni saamiseks;
6. 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;
7. RKTkm 17.04.2008, nr [3-2-1-12-08](#). Kersti Reinsoni, Imre Reinsoni ja Lehti Mändoja kandeavaldus kinnisasja kaasomandi kasutuskorra kinnistusraamatusse kandmiseks;
8. RKTko 30.04.2008, nr [3-2-1-25-08](#). AS Narva Vesi hagi korteriühistu (KÜ) 26. Juuli 27 vastu 16 744 krooni saamiseks;
9. 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;
10. RKTko 30.01.2009, nr [3-2-1-145-08](#). Enrico Siliksaare hagi OÜ SUPRAFOR vastu osanike otsuste tühisuse tuvastamiseks või kehtetuks tunnistamiseks;
11. RKTko 13.04.2009, nr [3-2-1-144-08](#). Fortum Termest AS-i hagi Oja 59 Korterühistu, 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 Korterühistu vastu kahju hüvitamiseks või müügilepingu muutmiseks;
12. RKTkm 05.03.2010, nr [3-2-1-8-10](#). Tartu kohtutäituri Oksana Kutšmei avaldus kinnistusraamatusse keelumärke kandmiseks;

13. RKTkO 01.06.2010, nr [3-2-1-46-10](#). Fred Potteri, Ann Tenno ja Jaak Pällo hagi Vaike Gelšteini vastu tahteavalduse andmise kohustuse tuvastamiseks;
14. RKTkm 29.09.2010, nr [3-2-1-65-10](#). K. V, Osaühingu SPORTMARKET, Osaühingu NOVO KINNISVARAINVESTEERINGUD ja AS-i AMALFI avaldused kaasomandi lõpetamiseks;
15. RKHKo 30.11.2010, nr [3-3-1-63-10](#). Keskkonnainspeksiooni 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;
16. 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;
17. PMK 27.12.2010, nr [2-10-53768](#). Korterühistu Väike-Aru 4 pankrotiavaldus;
18. RKTkO 25.05.2012, nr [3-2-1-28-11](#). Jaanika Puio hagi A. H. Tammsaare 5 Korterühistu vastu üldkoosolekute otsuste kehtetuks tunnistamiseks;
19. RKTkO 18.07.2011, [3-2-1-50-11](#). Eli Ressaare hagi Korterühistu Aretuse 1 vastu üldkoosoleku otsuse tühistamiseks;
20. RKTkm 12.10.2011, nr [3-2-1-77-11](#). Korterühistu Kappeli 3 kandeavaldus;
21. RKTkm 27.10.2011, nr [3-2-1-97-11](#). OÜ REHVIEXPRESS kandeavaldus;
22. RKTkO 08.02.2012, nr [3-2-1-156-11](#). Janek Kaupmehe ja Reiven Roosi hagi OSAÜHINGU CAPITAL KINNISVARA vastu 91 768 krooni 27 sendi (5865 euro 6 sendi) saamiseks;
23. RKTkO 13.02.2012, nr [3-2-1-116-11](#). Korterühistu Mõisavahe 7 hagi Victor Ozerovi vastu torustiku vahetamise võimaldamiseks ja 102 euro 96 sendi (1611 krooni) saamiseks;
24. RKTkm 14.02.2012, nr [3-2-1-174-11](#). Korterühistu LÄÄNE 3 hagi Ilme Veskiõja vastu võla väljamõistmiseks.

Seletuskirjas viidatud muud allikad

1. *Bärmann/Pick*. Wohnungseigentumsgesetz. Kommentar. Verlag C.H.Beck, München 2007;
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. *Pärna*, Priidu. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Juura, Tallinn 2004;
5. *Pärna*, Priidu. Korteriomanike ühisus. Ühisuse õigusvõime ja võimalikud teed korteriomandiseaduse muutmiseks. – Juridica I 2008, lk 39–45;
6. *Pärna*, Priidu. [Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus](#). Doktoritöö. Tartu Ülikooli kirjastus 2010;
7. *Tiivel*, Rein. Kinnistusraamatuõigus. Juura, Tallinn 2005;
8. TsÜS/autor – Tsviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Koostajad Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Juura, Tallinn 2010;

9. VÕS II/*autor* – Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Koostajad Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Juura, Tallinn 2007;
10. *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 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 (korterioomanik on ühtlasi ka ehitise omanik), teisel juhul tuleneb isiku õigus korterit kasutada liikmelisusest 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 korterioomaniku omandiõiguse tekkimise erastatud eluruumile⁴ kui ka korteriühistu 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 korteriühistu 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 (korterühistu) 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: „Korterühistu 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.

Pärast KÜS-i jõustumist selgus ajapikku, et korteriühistu asutamise võimalus korteriomandite valitsemiseks ei ole lahendus kõigi kortermajade jaoks. 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.

⁶ Kõve, 6. peatükk.

⁷ ES praegu kehtivad sätted sisaldavad ainult erinorme 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.

Selle probleemi lahendamiseks võeti 2000. aastal vastu uus korteriomandiseadus, mis sisaldas endas ka korteriomandite kaasomandi osa ühise valitsemise (majandamise) sätteid. WEG eeskujul nägi KOS II ette, et kinnisomandi korteriomanditeks jagamisel tekib korteriomanike vahel seaduse alusel eriline õigussuhe – korteriomaniike ühisus – ja et korteriomandite valitsemiseks võivad korteriomaniikud 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 – *korteriomaniike ühisuse* ja *korteriühistu* vormis. 2011. aasta alguses on Eestis u 21 000 korteriomandite esemeks olevat kinnisasja ja u 470 000 korteriomandit.¹⁰ Korteriühistute ligikaudne arv¹¹ on 9 500. Seega võib öelda, et u 55%-l juhtudest on valitsemise vormiks korteriomaniike 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.¹² See seadus kohaldus 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 „garaažikorteriomandid“ ja „garaažikorteriühistud“ 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 õiguskirjanduses¹³ ja kümnetes märgukirjades, mis aastate jooksul on Justiitsministeeriumile saadetud.

Priidu Pärna sõnu kasutades tekitab korteriühistu mõistmisel raskusi „õiguslik rägastik“¹⁴ – 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,

¹⁰ Vt täpsemalt lisa 1.

¹¹ Äriregistri teabesüsteemi kohaselt on 11.11.2011 registrisse kantud 9726 juriidilist isikut, mille nimes sisaldub sõna(osa) „korteriühistu“. Korteriühistute arvu täpse määratlemise probleemide osas vt seletuskirja eelnõu § 62 kohta.

¹² HÜS § 1 lg 1.

¹³ Vt *Pärna* 2008 ja 2010.

¹⁴ *Pärna* 2008, lk 45.

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 tekitas algusest peale probleeme see, et tegemist ei ole iseseisva õigusvõimelise juriidilise isikuga, mistõttu on raske aru saada, kes on lepingu või muu õigussuhte pooleks.

Eelnõu koostamisel kaaluti järgmisi võimalusi:

1. teavituskampania 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;¹⁵
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 külgi. Majandamise vormina on sobivaim iseseisev juriidiline isik (korteriühistu), mille olemasolu on samas lahutamatu seotud korteriomandite olemasoluga, st praegu korteriomanike ühisusele iseloomulik tunnus.

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.¹⁶ Piltlikult väljendades peab regulatsioon sobima nii Viru Keskusele¹⁷ kui ka paariselamule.

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.

¹⁵ Vt näiteks Pärna 2008.

¹⁶ 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.

¹⁷ Viru Keskusena tuntud kompleks paikneb kinnisasjal, mis on 122 korteriomandi esemeks, lisaks kuulub üks korteriomand 21 isiku ühisesse omandisse (11.11.2011 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

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.¹⁸

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.

Samas 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 § 13 kohaselt võetakse kasutusele termin *erikasutusõigus*, mille sisu on paremini mõistetav, kui on võimalik luua seos eriomandi mõistega.

Korteriomandile kohaldatakse ka AÕS-s kinnisomandi kohta sätestatud (eelnõu § 1 lg 1 teine lause). Seejuures tuleb arvestada, et kinnistuks ehk kinnistusraamatusse kantud iseseisvaks üksuseks KRS

¹⁸ Vt näiteks *Pärna* 2010, lk 22 jj.

§ 5¹ tähenduses on korteriomand, mitte kinnisasi TsÜS § 50 lg 1 tähenduses ehk maatükk. Kuigi korteriomandite loomise järel puudub kinnistusraamatus n-õ kinnisasja-kinnistu ehk maatüki-kinnistu KRS § 5¹ p 1 tähenduses, ei tähenda see samas kinnisasja kui maapinna piiritletud osa ehk maatüki „kadumist“, sest maatükk on endiselt korteriomandi kaasomandi osa esemeks (eelnoü § 4 lg 4).

Kuna AÕS jt seaduste kinnisasju 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 korteriomandide õigust kasutada omaabi kaasomandi osa esemeks oleva maatüki ja ehitise osade kaitseks kui ka iga korteriomandide õigust kasutada omaabi oma elu- või mitteeluruumi oma võimu alla tagasi võtmiseks.

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

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

Eelnoü § 1 lg-s 3 määratletakse *korteriühistu* ja *korteriomandide* mõiste ja sätestatakse nendevaheline seos. Eelnoü 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 (korterühistu) säilitamine eelnoü 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, kohaldub korteriühistute tegevusele üldseadusena hoopis mittetulundusühingute seadus, mitte aga tulundusühistuseadus, mis on ühistute tegevuse üldiseks aluseks. Ka võrdluses tulundusühistu (hääletamisel kehtib põhimõte „üks isik, üks hääle“) vs. osaühing („hääle arv sõltub osaluse suurusest“) on korteriühistu pigem ühing, sest KÜS § 11 lg 1 kohaselt annab iga korteriomand korteriühistu üldkoosolekul ühe hääle. Hoopis kehtiva KOS § 19 lg 1 lause 1 sätestab korteriomandide üldkoosolekul hääleõiguse põhimõttel „üks isik, üks hääle“, sõltumata isikule kuuluvate korteriomandide arvust.

Terminid *korteriomanik* 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 3 sulgudes esitatud ainsuses, kuigi eelnevas tekstis on kasutatud mitmust, sest edaspidises tekstis reguleeritakse ka iga üksiku korteriomaniku 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 liikmelisus 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 Kommunikatsiooniministeeriumi pädevuses.

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

2. peatükk

KORTERIOMANDITE JA KORTERIÜHISTU TEKKIMINE

KOS § 2

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.¹⁹

KOS § 3

¹⁹ vt EES §-d 21¹–21¹².

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, mis tähendus sellisel kinnistamisavaldusel on.

Kehtiva õiguse kohaselt tehakse kanne kinnistusraamatusse kinnistamisavalduse alusel,²⁰ mis peab olema notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud²¹ ja millele tuleb lisada kande tegemiseks vajalikud dokumendid,²² eelkõige vormikohane käsutustehing²³ ja nõutavad nõusolekud.²⁴ Kinnistamisavaldus on kandeavaldus TsMS § 593 jj tähenduses, mis on aluseks kande tegemisel kohtu peetavasse registrisse. Kinnistamisavaldus on seega ainult formaalne avaldus kinnistusraamatu pidajale kande tegemiseks, mitte isikutevaheline õiguste üleandmise ehk käsutustehing.

Kinnisomandi korteriomanditeks jagamise puhul (samuti korteriomandite lõpetamise puhul, vt seletuskirja eelnõu § 53 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 kaasomanikevahelise 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.

²⁰ KRS § 49 lg 1.

²¹ KRS § 34 lg 2¹.

²² KRS § 35 lg 1.

²³ KRS § 35 lg 1 p 1.

²⁴ KRS § 35 lg 1 p 2.

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 tunnustanud²⁵ ja seda järeldust 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 § 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 korteriomaniike 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 tõestamise 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 kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasja. Eelnõu § 3 lg-s 4 on silmas peetud tehingut, millega kohustatakse eriomandi loomiseks. See säte kohaldub nii kaasomanike omavahelises suhtes kui ka suhetes kolmandate isikutega.

KOS § 4

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 määratlemisel on seni KOS § 2 lg-s 1 mitmuses olnud „ruumid“ eelnõu § 4 lg-s 1 ja 2 asendatud ainsusega. Selline sõnastus peaks 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

²⁵ Vt näiteks RKTko 21.12.2004, nr 3-2-1-143-04, p 18.

põhiosas 9. korrusel paikneva eluruumi (korterit) 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.²⁶ 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 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.

²⁶ Saksamaal on see küsimus olnud vaidlusalune, kuid tänaseks valitsev arvamus jaatab võimalust, et rõdu jmt võib kuuluda eriomandi eseme hulka, vt *Bärman/Pick* § 5 äärenr 13.

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.²⁷

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.²⁸

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.

Üldjuhul on korterimajad 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 korteriomaniikud ühiselt.²⁹

KOS § 5

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

Oluline on märkida, et erinevalt kokkuleppest eriomandi eseme osas, mis on korteriomandite tekkeks möödapääsmatult 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).

²⁷ Vt ka RKTko 23.02.2012, nr 3-2-1-116-11, p 27 jj.

²⁸ RKTko 13.04.2009, nr 3-2-1-144-08, p 14.

²⁹ Vt ka RKTko 30.11.2004, nr 3-2-1-111-04.

Samuti võimaldab see säte kehtestada 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.

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

Selle sätte põhisisuks on kehtiva KOS § 5. Teisest lõikest on välja jäetud põhjendamatult KRS-i regulatsiooni kordav osa, mis on asendatud viitega KRS § 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 § 58 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 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 menetlemiseks sätestatakse kinnistusosakonna ja registriosakonna kodukordades.

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 hoonejaotusplaani eriomandi tähistamiseks kasutatud tähisega. 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 korterinumbri 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 muutmise, st lihtsalt andmeid mingi teise andmekoguga vahetades. „Korterinumbrit“ ehk eriomandi tähist saab kinnistusraamatus muuta ainult nii, et samal ajal muudetakse ka hoonejaotusplaani, millel eriomandid on piiritletud ja tähistatud.

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

Korteriomandi eriomandi eseme pindala puhul ei ole küsimus mõõtmistulemuste täpsuses või nende kontrollimises, vaid selles, et eriomandi esemeks on teatud konkreetne osa hoonest, mitte abstraktsed

³⁰ RKTko 08.02.2012, nr 3-2-1-156-11, p 31.

ruutmeetrid. Kui need ruutmeetrid 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).

Nende andmete puhul tuleb arvestada, 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.

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 äriruumide 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 mitteiluruumide tegelikud suurused on veidi erinevad, siis ei pea eriomandi loomiseks ja korteriomandi registriosa avamiseks tingimata muutma kaasomandi osade suurusi täpselt vastavaks korterite üldpinna suurustega. 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 § 39 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 KÜSi 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 numbril 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

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 kasutusele 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 hoonejaotusplaani koostatakse pärast hoone valmimist, siis tuleb selle aluseks võtta hoone plaan, mis on koostatud hoone tegelike parameetrite mõõdistamise alusel. Ehitisregistri põhimääruses tuleb sätestada olemasoleva hoone tegelikku ruumide jaotust kajastava plaani ehitisregistrisse kandmise tingimused ja kord. Seejuures tuleb silmas pidada, et 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. Plaani koostamise pädevuse võib anda projekteerimises või ehitusprojektide ekspertiiside tegemises pädevale vastutavale spetsialistile. Eraldi volitusnormi selleks pole vaja sätestada, piisab olemasoleva EhS § 55 lg 2 alusel antud Vabariigi Valitsuse määruse täiendamisest.

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

³¹ vt ka RKKHo 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 (eelnoõ § 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

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 tunnistus 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.

Viide eelnõu §-le 5 lahendab senise probleemi korteriomandite kokkulepetega. Praegu ei ole sellise kokkuleppe sõlmimine valitseva arvamuse kohaselt võimalik, sest kokkuleppeks on vaja vähemalt

³² vt ka *Tiivel*, p 5.3.2.

kahe isiku olemasolu. Selline takistus on aga kunstlik ja ebamõistlik, sest kui kinnisasja ainuomanik saab luua korteriomandid, mis põhimõtteliselt on samuti üks kinnisasja kaasomanike kokkuleppe, siis peab olema võimalik ka muude kaasnevate kokkuleppeliste õiguste loomine.

KOS § 9

Tegemist on süstemaatiliselt uue sättega, milles sätestatakse selge alus eriomandi kokkuleppe muutmiseks pärast korteriomandite kinnistamist.

Kehtivas õiguses reguleerivad osaliselt samu küsimusi KOS II § 4 lg 4 ja § 8^{1.33}. Viimases sättes on ühendatud eriomandi kokkuleppe muutmine ja selle tulemusena loodud korteriomandi võõrandamine. Eelnõus on need kaks tehingut eristatud – eriomandi kokkuleppe muutmine, sh uue korteriomandi loomine on sätestatud §-s 9 ja loodud korteriomandi võõrandamine on sätestatud §-s 10.

Üldine võimalus muuta olemasolevat eriomandi kokkulepet kõigi korteriomanike nõusolekul 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 korteriomanikku 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 korteriomanikud 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 korteriomanikud, sest kõigi kaasomandi osa väheneb. Kui aga ühe korteriomandi jagamise kaudu tekib kaks uut korteriomandit, siis eelduslikult see ülejäänud korteriomanikke ei puuduta. Samas tuleb siiski silmas pidada, et uue korteriomandi loomine oma eriomandi arvel ja ilma teiste korteriomanike 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 korteriomanikud, on asendatud viitega kinnisasjade ühendamisele ja jagamisele (praegu kehtiva KOS II § 4 lg 4). Sellest viitest tuleneb muu hulgas, et eriomandi kokkuleppe muutmine 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 kaasomandi osa

³³ Selle sätte asukoht on KOS II süstemaatikat arvestades ebaõnnestunud, sest tegemist ei ole korteriomandite valitsemise küsimusega.

väheneb. Kahe olemasoleva korteriomandi ühendamiseks hüpoteegipidaja(te) nõusolekut vaja ei ole, hüpoteegid säilivad ühendatud korteriomandil nende seniseid järjekohi arvestades (AÕS § 358 lg 3).

Lõikes 2 on sätestatud üldine alus eriomandi kokkuleppe muutmise nõudmiseks. Seejuures on lähtunud 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 kuritarvituslik ja vastuolus hea usu põhimõttega“.³⁴

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 realiseerumiseks siiski vaja erandlikke asjaolusid – muudatuse tegemata jätmine peab ühest küljest olema teiste korteriomanike jaoks vastuolus hea usu põhimõttega³⁵ ja teisest küljest mitte kahjustama ülemääraselt ühegi korteriomaniku huve. Näiteks AÕS §-s 76 sätestatud võimalus nõuda kaasomandi lõpetamist on oluliselt laiem, võimaldades üldjuhul nõuda kaasomandi lõpetamist ilma igasuguse põhjuseta.

Lõikes 3 on sätestatud tingimused, mille korral eeldatakse, et olemasoleva olukorra säilitamine oleks teiste korteriomanike õigustatud huve arvestades vastuolus hea usu põhimõttega. Vajalik on kahekordne häälteenamus, st otsuse poolt peab olema üle poole häälest ja üle poole kaasomandist.³⁶ Häälte arvu silmas pidades on see vähem, kui kehtiv seadus nõuab (KOS II § 8¹ lg 2 p 2 kohaselt on vajalik 2/3 korteriomanike nõusolek), kuid lisandunud on tingimus, et poolthääle andnud korteriomanikele peab kuuluma ka üle poole kaasomandist. Viite kaudu kohaldub see kvalifitseeritud häälteenamus ka teistele korteriomanike otsustele (vt eelnõu § 35 ja § 38).

Oluline on rõhutada, et kui tegemist on eriomandi kokkuleppe muutmise (ükskõik, kas koos uue korteriomandi võõrandamisega või mitte), siis loob selline korteriomanike otsus ainult mõnevõrra kindlama eelduse kohtusse pöördumiseks, mitte ei taga tulemuse saavutamist (hagi rahuldamist). Hageja peab kohtus tõendama nii seda, et soovitud muudatus on korteriomanike enamusele vajalik kui ka seda, et see ei kahjustaks ülemääraselt kostja õigustatud huve. Vastasel korral jätab kohus hagi rahuldamata isegi siis, kui muudatuse vastu on üks ja poolt kõik ülejäänud korteriomanikud.

³⁴ 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.

³⁵ Eelnõu selles versioonis on loobutud tingimusest „äärmiselt ebamõistlik“ ja asendatud see hea usu põhimõttega.

³⁶ Võrreldes eelnõu esimese versiooniga on nõutava häälteenamuse lävendit langetatud, enne oli vaja ¾ häälest.

Seega ei saa eriomandi kokkuleppe muutmist ega korteriomandi võõrandamist otsustada häälteenamusega, vaid selleks on siiski vajalik kõigi korteriomanike nõusolek (erinevalt eelnõu §-dest 35 ja 38) 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 korteriomaniik 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 korteriomaniik 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 hagi esitab korteriomaniiku 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. Hagi esitamise võimalus ei muuda korteriühistut kokkuleppe pooleks, ka sellisel juhul on tegemist korteriomanikevahelise kokkuleppega.

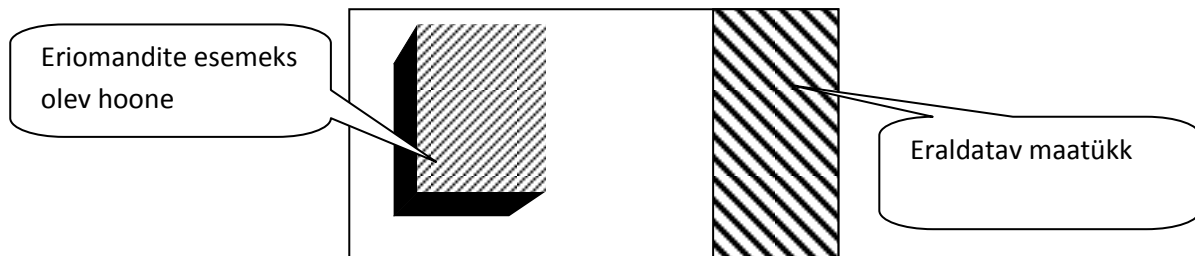
Eriomandi kokkuleppe muutmisel kehtivad kõik eriomandi loomisele kehtivad nõuded, st nii vorminõuded kui kinnistusraamatu kande vajalikkus, samuti eriomandi esemele kehtivad nõuded ja vajadus esitada koos kinnistamisavaldusega §-s 7 nimetatud dokumendid.

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

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 kokkuleppet muuta ega korteriomandite registriosi sulgeda, sest muutub ainult maatüki suurus. Samaks jäävad nii mõtteliste osade suurus kui ka eriomandi esemeks oleva hooneosa (reaalosa) suurus. Maatüki eraldamiseks ja võõrandamiseks vajalikud tehingud teevad korteriomaniikud 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.

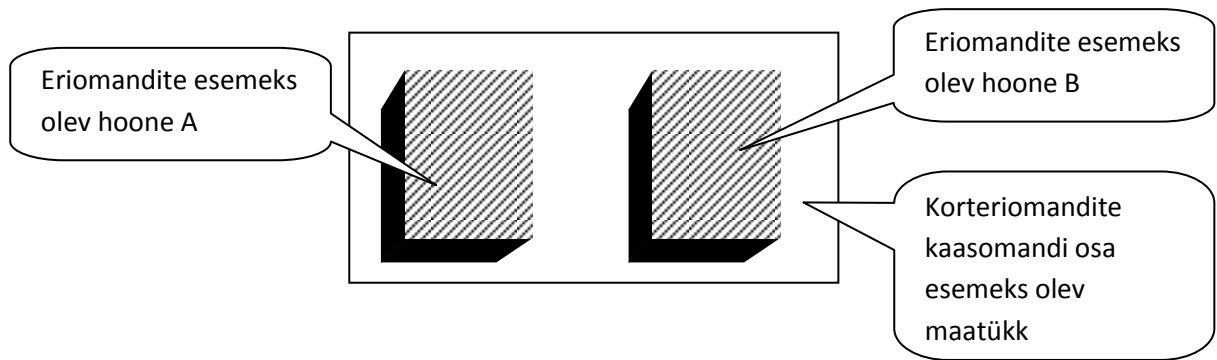


Joonis 1. Maatüki eraldamine ilma eriomandi kokkulepet muutmata

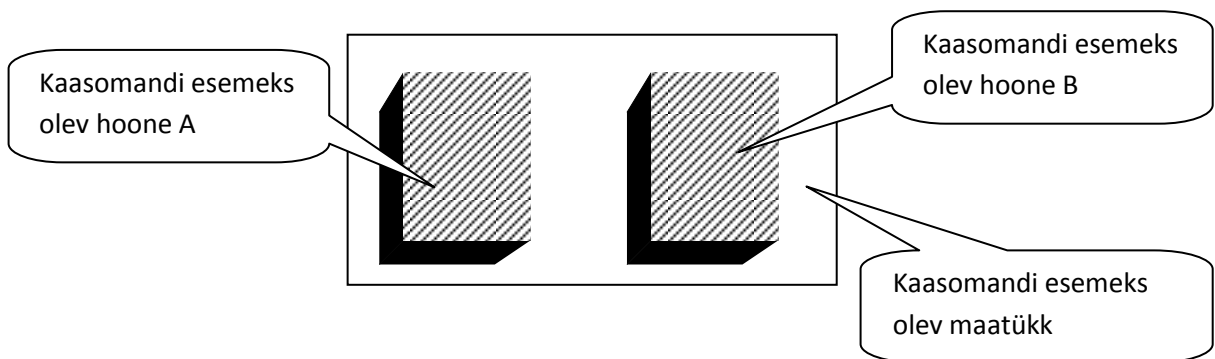
Kui kinnisasja soovitakse aga jagada nii, et eriomandi esemeks olevad ehitise reaalsad jäävad eri kinnisasjadele, siis on tegemist teistsuguse olukorraga. Näiteks juhul, kui ühel korteriomandite esemeks oleval maatükil paikneb kaks ehitist, mis mõlemad on eriomandite esemeks (vt joonis 2), kuid mida korteriomaniikud 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 muutmise (mida saab nõuda KOS III § 9 lg 2 alusel) kui ka kaasomandi (osalise) lõpetamisega, mida on võimalik nõuda AÕS § 76 lg 1 alusel.

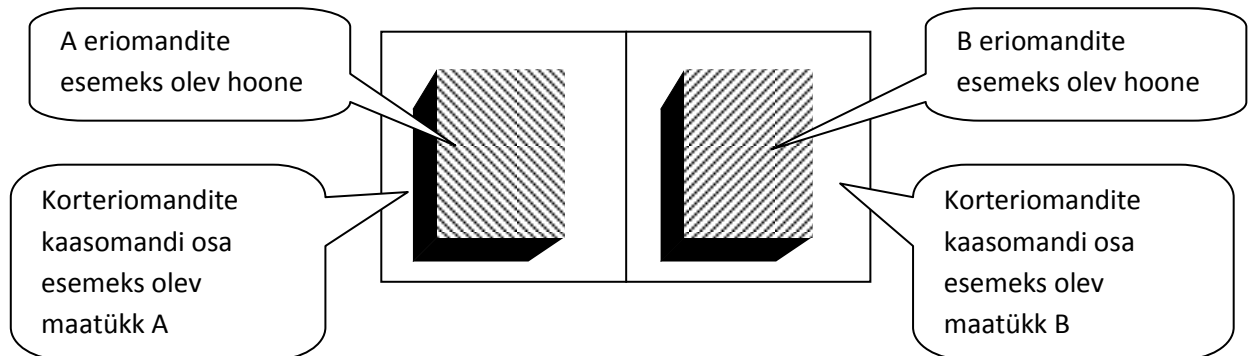
Eelnevalt öeldu ei kohaldu olukorras, kus üks korteriühistu on asutatud „mitme maja korteriomandite majandamiseks“ KÜS § 3 lg 5 tähenduses, st ühte korteriühistusse kuuluvad mitme kinnisasja korteriomaniikud. Selliste korteriühistute jaoks on eelnõus rakendussäte § 63, mis näeb ette nende lõpetamise ja vara üleandmisele uutele, ühe kinnisasja „põhistele“ korteriühistutele, v.a juhul, kui korteriomaniikud otsustavad ühise korteriühistu säilitada (eelnõu § 64).



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

Selles sättes on reguleeritud tingimused eriomandi muutmise kokkuleppe tulemusena tekkinud uue korteriomandi võõrandamise nõudmiseks. Kui uue korteriomandi loomine ja selle võõrandamine toimub kokkuleppel, siis määravad korteriomanikud 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 uue 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 lahutamise- 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.³⁷ 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 senisest kaasomandi osa esemest uue korteriomandi, siis kuulub see uus korteriomand nende kaasomandisse. Lõikes 2 sätestatud nõude näol on sisuliselt tegemist kaasomandi lõpetamise nõudega, mis on üldiselt sätestatud AÕS §-s 76. Põhimõtteliselt võiks ainult selle AÕS-i nõudenormiga ka piirduda, kuid suurema selguse huvides on eelnõus sätestatud tingimused, millal võib kaasomandi lõpetamist nõuda kaasomandi eseme võõrandamise teel.

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

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

³⁷ Vt selles küsimuses ka VÕS III/*Käerdi* lk 1 ja *Kõve* lk 153, 160 ja 336.

Esimene lõige sätestab korteriomandi eriomandi ja kaasomandi osa ühtsuse, need korteriomandi koostisosad on käibes lahutamatu 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.

Kolmas lõige sätestab erandi AÕS § 73 lg 2 suhtes. Selle sätte kohaselt on kinnisasja mõttelise osa võõrandamisel kolmandale isikule teistel kaasomanikel ostueesõigus. Korteriomandi puhul tähendaks üldine teiste korteriomaniike ostueesõigus väga suurt koormust õiguskäibe kiirusele ja kindlusele, seetõttu on eelnõus säilitatud seadusjärgse ostueesõiguse välistamine korteriomandi puhul. See ei välista võimalust, et ostueesõigus seatakse tehinguga. Tehingulise ostueesõiguse puhul võib õigustatud isikuks olla 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

Esimeses lõikes sätestatakse üldine põhimõte, et korteriomaniikud teostavad seaduses ettenähtud ulatuses oma korteriomandist tulenevaid õigusi korteriühistu kaudu.

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 ka TsÜS §-st 32 ja AÕS § 72 lg-st 5 tulenevalt, on õigusselguse huvides mõistlik need siiski üle korrata.

KOS § 13

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

Kokkuleppe esemeks võivad olla kõik suhted, mida saab korraldada ilma eriomandi kokkulepet muutmata (eelno § 9). Lepinguvabaduse piiiriks on siin üldiselt tehingute sisu kohta kehtivad nõuded, st heade kommetega kooskõla nõue, samuti korteriomandi olemusest tulenevad piirangud. Seadusest erineva kokkuleppe sõlmimine on välistatud ka juhul, kui seaduses selline keeld otseselt sisaldub. Eelnõus sisaldab sellist otsest keeldu ainult § 31 lg 4, st kokkuleppega ei saa välistada korteriomandi võõrandamise nõude esitamist.

Nagu eelnevalt öeldud (vt seletuskirja eelnõu § 5 kohta), erinevad sellised kokkulepped eriomandi kokkuleppes selle poolest, et nende olemasolu ei ole kohustuslik. Eriomandi kokkuleppe lõppemisel korteriomandid lõppevad ja alles jääb tavaline kaasomand. Muude kokkulepete lõppemisel jäävad korteriomandid alles, muutub ainult nende sisu.

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

Korteriomanike kokkulepe kui võlaõiguslik tehing kehtib tehingu poolte vahel ka ilma kinnistusraamatusse kandmata (erinevalt eriomandist, mis *tekib* kinnistusraamatu kandega (eelno § 3 lg 2)), kanne on vajalik ainult selleks, et muuta kokkulepe siduvaks ka korteriomaniku eriõigusjärglase suhtes.³⁸

Korteriomanike kokkulepete kandmise kinnistusraamatusse näeb ette ka kehtiva KOS II § 8 lg 2. Senise praktika kohaselt on see tähendanud korteriomanike kui kinnisasja kaasomanike kokkuleppe kohta kinnistusraamatusse märkuse kandmist.³⁹

³⁸ Seega on eelnõus loobutud selle esimeses versioonis sisaldunud ideest kanda need kokkulepped korteriühistute registrisse.

³⁹ Vt ka *Pärna* 2010, lk 26.

Kuigi selline praktika on esmapilgul loogiline, ei pruugi sellise kandega saavutatud kokkuleppe asjaõiguslik toime olla igal juhul tagatud. Kui mõne korteriomandi registriossa on eelnevalt kantud hüpoteek, siis pärast selle korteriomandi müüki täitemenetluses märkus kokkuleppe kohta kustutatakse ja seega kokkuleppe 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 korteriomaniigid kaitstud kokkuleppe asjaõigusliku toime ootamatu kadumise eest. Samas aga ei saaks hüpoteegipidaja, kes sellise nõusoleku annab, ikkagi lugeda erikasutusõigust, mis korteriomaniigile kuulub, tagatise eseme hulka kuuluvaks, sest selle muutmiseks või lõpetamiseks ei ole tema nõusolekut vaja. Selline õigus, näiteks parkimiskoht, võib aga olla üsna olulise väärtusega. Seega ei saa korteriomaniig praegu talle kuuluvat korteriomandit täies ulatuses tagatisena kasutada.

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.

Selles lõikes 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).⁴⁰

Eelnõu § 13 lg 3 ei muuda juba olemasolevate, kinnistusraamatusse kantud ja järjekohta omavate kokkulepete tähendust, need kehtivad senisel kujul edasi. Kui korteriomaniigid 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

Üheks oluliseks korteriomaniike vahelise kokkuleppe liigiks on erikasutusõiguse kokkuleppe, st korteriomaniigi õigus kasutada lisaks eriomandi esemele veel mingit osa kaasomandi esemest teisi kaasomaniikke täielikult või osaliselt välistavalt.⁴¹

⁴⁰ Vt ka TsÜS/*Kullerkupp* § 6 p 3.1.1, *Pärna* 2004, § 79 p 1.

⁴¹ Eelnõu esimeses versioonis oli erikasutusõigus reguleeritud §-s 29.

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 kokku leppida nende suhtes erikasutusõiguse.

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.

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 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

See paragrahv reguleerib olukorda, kui korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt. Selline olukord tekib näiteks juhul, kui korteriomand kuulub kaasomanikele, 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 § 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 tekiks 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.“⁴²

Eelnõu kohaselt on korteriühistu liikmeteks kõik korteriomanikud mitte ainult majandamiskulude tasumise osas, vaid ka kõigis teistes küsimustes. Seejuures saab korteriühistu tugineda kinnistusraamatu kandeale ja seda isegi juhul, kui ühistu on teadlik ühisest omandist, näiteks abikaasade ühisvara hulka kuuluva korteriomandi puhul.

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 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.⁴³ 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 saatmist, kui üks ühistest omanikest on selle kätte saanud, peab ta selle ise teistele omanikele edastama.

2. jagu

Korteriühistu

⁴² RKTko 15.12.2010, nr 3-2-1-124-10, p 19.

⁴³ Esindusõigust üldkoosolekul reguleerib ka eelnõu § 22 lg 5.

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

TsÜS § 26 lg 2 kohaselt tekib eraõigusliku juriidilise isiku õigusvõime seadusega ettenähtud registrisse kandmisest. Korteriühistu kui korteriomandite olemasoluga lahutamatu seotud juriidilise isiku puhul on „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.

KOS § 17

Selle sätte kohaselt võib korteriühistul olla põhikiri. Tegemist on erinormiga TsÜS § 28 lg 1 suhtes, mis sätestab, et eraõiguslikul juriidilisel isikul on põhikiri või seaduses sätestatud juhtudel ühinguleping.⁴⁴ Korteriühistul ei pea tingimata olema eraldi põhikirja, sest tingimused, mis teiste juriidiliste isikute puhul määratakse põhikirjas, on korteriühistu puhul juba seadusega piisavalt määratud. See aga ei tähenda, et põhikiri muutuks üldse tarbetuks, sest korteriühistu põhikiri on edaspidi see vahend, mis võimaldab lahendada mitu praegust probleemi.

Esiteks muutuvad korteriühistu 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 eriõigusjärglase 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.⁴⁵

⁴⁴ 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 TsÜSi selles osas muuta.

⁴⁵ Selles osas vt RKTkm 17.04.2008, nr 3-2-1-12-08, p 10.

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 korteriomanike ja nende eriõigusjärglaste kohta nii nagu muude juriidiliste isikute organite otsused oma liikmete kohta, st ilma registrisse kandmata. Samas tuleb silmas pidada, et eelnõu § 49 lg 1 kohaselt kohaldatakse korteriühistule MTÜS § 36, mille järgi alates 1. jaanuarist 2010. a peavad mittetulundusühingud esitama oma majandusaasta aruanded kohtu registriosakonnale. Seega on huvitatud isikutel võimalik tutvuda korteriühistu majandusaasta aruandega registris.

Lisaks põhikirjale saavad korteriomaniigid oma suhteid kujundada ka kokkulepetega, mis kantakse kinnistusraamatusse (eelnõu § 13) ja millega saab seaduses sätestatud regulatsioonist tunduvalt enam kõrvale kalduda kui põhikirjaga.

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 rangemad nõuded.

KOS § 18

TsÜS § 29 kohaselt on juriidilisel isikul *asukoht* (juhatuse 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 juhatus ehk korteriühistu asukoht erineb korteriomandite asukohast ehk korteriühistu tegevuskohast.

KOS § 19

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“. Aadress sisaldub nimes täispikkuses, st sellisena, nagu see on kinnistusraamatus kirjas.

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 kanne 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 kanne peale ei saa esitada määruskaebust. Andmete muutmise täpsem kord nähakse ette kohtu kinnistusosakonna ja registriosakonna kodukordades.

Lisaks võib korteriühistu kasutada ka täiendavat nime ehk n-ö käibenime, mis tuleb registrisse kanda. 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 *Puu 1, Tallinn korteriühistu*, siis täiendav nimi võib olla *Korteriühistu Oksake* või *Oksake KÜ* vmt.

Lõikes 5 sätestatakse keeld kõigile teistele juriidilistele isikutele kasutada oma nimes sõna „korteriühistu“ või lühendit „KÜ“.

2. jaotis

Korteriühistu organid ja juhtimine

Korteriühistu organiteks on korteriomaniike üldkoosolek ja juhatus. Juhatuses olemasolu ei ole nõutav kuni 10 korterimandi puhul ja juhul, kui kõik korterimandid kuuluvad ühele isikule. Sellisel juhul juhivad korteriomaniikud korteriühistut ühiselt, st sisuliselt on kõik korteriomaniikud ühise esindusõigusega juhatuse liikmed.

Korteriomaniike üldkoosolekule ja juhatusse 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, § 32), mis otseselt kordavad TsÜS-i regulatsiooni, selles osas kehtivad TsÜS-i sätted.

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

KOS § 20

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

Lõikes 2 on sätestatud korteriomaniike üldkoosoleku otsustusvõime tingimused.

Üldkoosoleku otsustusvõime osas sätestab kehtiv KOS II § 19 lg 2, et vajalik on kaasomandiosade enamuse esindajate kohalolek. Korteriühistu jaoks kehtib selles küsimuses MTÜS § 21 lg 1 teise lause I alternatiiv, st korteriühistu 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, korteriühistu võib MTÜS § 21 lg 1 teise lause II alternatiivi kohaselt kvoorumist sõltumatu korduva koosoleku võimaluse põhikirjas ette näha.

Ühest küljest saab korteriühistu 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 kvoorum 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 1.⁴⁶ 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 kvoorum puudumise tõttu, siis on võimalik pidada korduskoosolek, mis on otsustusvõimeline sõltumata kohalviibijate arvust (eelnõu § 23), st vajalik on vähemalt ühe korteriomaniiku kohalolek.

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 § 44 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 aadress) teatanud, siis võib korteriühistu juhatus üldkoosoleku teate saata korteriomandi aadressile. Lõike 4 kohaselt tuleb juhul, kui korteriomaniik on teatanud juhatusesele oma elektronposti aadressi, saata nii koosoleku teade kui ka kaasnevad materjalid sellele aadressile.

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

KOS § 21

⁴⁶ Eelnõu esimeses versioonis see viide puudus.

Selles paragrahvis on reguleeritud otsuste vastuvõtmine ilma koosolekut kokku kutsumata. Selle võimaluse näeb ette ka kehtiva KOS II § 17 lg 3. Korterühistu 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.

Otsuse vastuvõtmise kohta üldkoosolekul kehtib MTÜS § 22 lg 1, st otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole häältest. Kui koosolekut kokku ei kutsuta, siis osalevad sellel kõik korteriomaniikud (need, kes ettepanekule ei reageeri, loetakse vastu hääletanuteks), seega on otsuse vastu võtmiseks vaja, et selle poolt oleks antud üle poole kõigist häältest.

Sellisel viisil võib otsustada ka juhatuse liikmete valimise, kuid selle juures tuleb arvestada MTÜS § 22 lg 1¹, mille kohaselt isiku valimisel loetakse valituks kandidaat, kes sai teistest enam hääli.⁴⁷

Lõikes 3 sätestatud protokollide koostamise reeglid kehtivad ainult juhul, kui otsus tehakse ilma koosolekut kokku kutsumata. Tavapärase, koosolekul tehtava otsuse puhul reguleerib protokollide koostamist MTÜS § 21 lg 6.

KOS § 22

See paragrahv reguleerib hääleõigust korteriomaniike 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 kõrvale kaldumine olema võimalik ainult korteriomaniike 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.

⁴⁷ Analoogsete AS sätete tõlgendamise kohta vt ka RKTkm 27.10.2011, nr 3-2-1-97-11.

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)⁴⁸;
- 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)⁴⁹;
- 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.

KOS-i praegune lahendus käsitleb korteriomaniike 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 korteriomaniik müüb oma korteri teisele korteriomaniikule, ei ole sellel kahe korteri omanikul mitte 2/7 häältest, 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 korteriomaniikul aga ainult 1/4 otsustamiseks vajalikest häältest. Selline „suuromanik“ saab küll blokeerida üldkoosoleku läbiviimist, sest kvoorumiga 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.⁵⁰ 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 korteriomaniikudest. Kui aga hakata selles küsimuses teostama sisulist kontrolli, siis muudab see korteriomaniike 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 kvoorumiga

⁴⁸ See põhimõte kehtib lisaks korteriomaniike ühisusele ka tulundusühistus (TÜS § 43) ja mittetulundusühingus (MTÜS § 22 lg 4 lause 1). Sama põhimõte kehtib korteriomaniike ühisuse puhul ka Saksamaal (WEG § 25 lg 2 lause 1).

⁴⁹ See põhimõte kehtib eelnõu koostajate arvamusel ka tavalise kaasomandi puhul (AÕS § 72 lg 1 alt II), osäühingus (ÄS § 169 lg 1) ja aktsiaseltsis (ÄS § 236). Täis- ja usaldusühingu puhul on omandi suurusest (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.

⁵⁰ *Bärmann/Pick*, § 25 äärenr 8.

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 hääle“, mis on kompromiss kahe äärmuse vahel. Korterühistu põhikirjaga on siiski võimalus valida hääle 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 topelthääletenamise nõude (§ 9 lg 3, § 35 ja § 38), mille puhul on vajalik nii omandi enamus kui ka hääle arvuline enamus.

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

Lõikes 3 on sätestatud korteriomaniiku 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 tagasikutsumisel. [...] Vastupidine seisukoht tähendaks seda, et osaühingu vähemusosanik saaks igal ajal tagasi kutsuda osaühingu enamusosanikust juhatuse liikme.“⁵¹

Seda järeldust saab kohaldada ka korteriomaniiku hääleõiguse suhtes, st korteriomaniik saab anda hääle enda valimisel juhatuse liikmeks, ametiaja pikendamisel ja tagasikutsumisel.

Lõikes 5 on sätestatud korteriomaniiku 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 korteriomaniik võib teatada korterühistule, kes teda korteriomaniike üldkoosolekul esindab. Kirjalikuks dokumendiks võib olla ka volikirj ehk lepingulise esindusõiguse kohta antud kirjalik dokument (TsÜS § 125 lg 5).

Lõike 5 kolmandas lauses sätestatud võimalus tuleneb kehtiva KÜS §-st 10¹.

KOS § 23

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

Lõikes 2 sätestatud tähtajad uue koosoleku kokkukutsumiseks tulenevad kehtiva KOS II § 19 lg-st 3.

⁵¹ RKTko 30.01.2009, nr 3-2-1-145-08, p 12.

Riigikohus on osaühingu puhul analoogses olukorras leidnud, et *tähtaeg koosoleku kokku kutsumiseks* ÄS § 171 lg-s 6 tähendab ajavahemikku, mille jooksul tuleb kutse saata, mitte ajavahemikku, mille jooksul koosolek peab toimuma.⁵² See järeldus on kohaldatav ka korteriomani ke üldkoosoleku puhul.

KOS § 24

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

Lõikes 2 on sätestatud juhatuse liikmete 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. 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 juhatuse ta (lõige 3). Sama võimalus on ka juhul, kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule.

Sellisel juhul on korteriomani ke 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 korteriomani ke nõusolek (ühine esindusõigus). Selline juhtimismudel sarnaneb täisühingule, mille puhul ühingulepinguga on kokku lepitud ühises juhtimises ja esindamises (ÄS § 88 lg-d 1 ja 2, § 98 lg-d 1 ja 2).

Samasugune mudel toimib kehtiva õiguse kohaselt ka korteriomani ke ühisuses, kui korteriomani ke 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 korteriomani ke, 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 rohkem kui kümne korteriomandi puhul on juhatuse või valitseja vajalik ja seetõttu eelnõu sellist nõuet ka sisaldab.

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 kohaldub kõik juhatuse kohta sätestatu. Kui juhatuse liikmete ametiseisund lõpeb, siis taastub korteriomani ke ühise juhtimise ja esindamise õigus.

⁵² RKTko 08.04.2008, nr 3-2-1-22-08, p 15.

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

KOS § 25

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 2 sätestab kohtu kohustuse määrata võimaluse korral juhatuse liikmeks isik, kellel on kinnisvara halduri või korterelamuhalduri kutse. Kui juhatuse asendusliikme asemel määratakse valitseja, siis on tegemist kohustusliku nõudega, sest eelnõu § 27 kohaselt peab valitseja määrama sellise pädevusega isiku vastutavaks isikuks.

Juhatuse asendusliige määratakse korteriühistule ka juhul, kui on vaidlustatud otsus, millega juhatuse liige ametisse nimetati või tagasi kutsuti (eelnõu § 28 lg 6).

3. jaotis

Korteriühistu valitseja

KOS § 26

See säte näeb ette võimaluse, et tavapärase, st 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. Ka KOS III eelnõu § 26 ei näe formaalselt ette juriidilisest isikust juhatuse liikme võimalust, sest valitseja ei ole formaalselt juhatuse liige, vaid ainult täidab juhatuse ülesandeid, st esindab ja juhhib ühistut. Sellest tulenevalt saab ühistul olla korraga ainult üks valitseja.

Valitseja tegutseb *juhatuse asemel*, seega ei saa samaaegselt valitsejaga korteriühistul olla füüsilisest isikust juhatuse liiget.

Valitseja ülesanded ja pädevus on samad, mis juhatusel, st tema ametisse määramise pädevus on üldkoosolekul või ka kohtul, juhatuse asendusliikme asemel võib kohus korteriühistule määrata

asendusvalitseja. 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. Sama kehtib ka vastupidises suhtes, st juhatuse liige või valitseja saab igal ajal oma „ameti maha panna“, kuid kui ta tegi seda ilma mõjuva põhjusega, 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.

KOS § 27

See säte näeb ette kohustuse määrata üks füüsiline isik, kellel on nii korteriühistu kui ka kolmandate isikute suhtes samad õigused ja kohustused, mis on valitsejal. Selleks vastutavaks isikuks võib olla ka valitseja enda juhatuse liige, kuid see võib olla ka muu füüsiline isik, kes vastab juhatuse liikmele esitatavatele nõuetele ja kellel on kinnisvara halduri või korterelamuhalduri kutse. Vastutava isiku määramine ei vabasta valitsejaks olevat juriidilist isikut vastutusest, mõlemad vastutavad korteriühistu ees oma kohustuse rikkumisega tekitatud kahju eest solidaarselt. Seega vastutava isiku määramise võimalus ei piira korteriühistu ja korteriomanike õigusi, vaid laiendab neid.

Kui valitseja ei täida vastutava isiku määramise kohustust, siis vastutavad valitseja enda juhatuse liikmed korteriühistu ees solidaarselt valitsejaga (lg 5).

Vastutav isik kantakse korteriühistute registrisse (eelnõu § 58 lg 4 p 7) ja sellel kandel on samasugune õiguslik tähendus, nagu juhatuse liikme kohta tehtud kandel.

Korteriomanikel ei ole vastutava isiku määramise osas otsest sõnaõigust ja nad ei saa teda ka ametist tagandada, aga kuna neil on see õigus valitseja suhtes, siis hoolitseb valitseja, kes soovib korteriomanikega kehtvat suhet, ise selle eest, et vastutav isik on korteriomanike enamusele vastuvõetav.

4. jaotis

Otsuste kehtetus

KOS § 28

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.⁵³ Kokkukutsumise korra rikkumine peab olema *oluline*. Sellise tingimuse lisamise eesmärgiks on välistada otsuse kehtetus väheolulise rikkumise tõttu. Samas saavad korteriomanikud ka juhul, kui 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 korteriomanikud, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, tingimata otsuse poolt hääletama.

Peamiseks erinevuseks võrreldes muude juriidiliste isikute otsuste kehtetusega on vastava nõude lahendamine hagita menetluses. Kehtiva õiguse kohaselt toimub korteriomanike otsuste vaidlustamine hagita menetluses (TsMS § 613 lg 1 p 4), samas kui korteriühistu organi otsuste vaidlustamine toimub juriidilise isiku organi otsuste vaidlustamise üldises korras, st 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.

Otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue tuleb esitada 30 päeva jooksul alates otsuse vastuvõtmisest. Tegemist on 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 menetluse 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 saada. 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 möödalaskmiseks 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 möödalastud tähtaja lõppemisest (TsMS § 67 lg 2).

Kui ühe otsuse kehtetuks tunnistamiseks või tühisuse tuvastamiseks esitatakse mitu avaldust, siis vaatab kohus need läbi ühes menetluses (eelnõu § 28 lg 5).

⁵³ Eelnõu esimeses versioonis paiknes see säte § 19 lg-s 5. Kuigi TsÜS § 38 lg 2 esimese lause tingimus „otsuse vastuvõtmise korra rikkumine“ hõlmab koosoleku kokkukutsumise korra rikkumist (vt TsÜS/Saare, § 38 p 3.2.2.d), on teiste seaduste analoogseid sätteid arvestades (vt näiteks AS § 172¹ ja § 296) ka eelnõus kokkukutsumise korra rikkumise tagajärg eraldi sätestatud.

Lõikes 6 on sätestatud võimalus määrata kohtumenetluse ajaks juhatuse asendusliige ja peatada olemasolevate juhatuse liikmete ametiseisundi kehtivus. Sageli vaidlustatakse kohtus just need 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 § 58 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 28–29 sisalduvad korteriomandi eseme (st nii kaasomandi kui ka eriomandi eseme) kasutamist reguleerivad sätted, st tegemist ei ole korteriomaniku õiguste ja kohustuste ammendava loeteluga.

KOS § 29

Sätte sisuks on kehtiva KOS II § 10 ja § 12 lg 3. Korteriomanik võib eriomandi eset kasutada oma äranägemise järgi. See tähendab, et põhimõtteliselt võib korteriomanik 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 korteriomaniku 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 arvestada teiste korteriomanike õigustatud huve.

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

Eriomandi eseme kasutamisel teiste korteriomaniike huvidega arvestamise vajadus sõltub paljuski sellest, kuivõrd eraldatud eriomandi ese ülejäänud maailmast on. Ainult 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 § 30

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.⁵⁴

Teises lõikes on täpsustatud, et eriomandi eseme korras hoidmine hõlmab eelduslikult ka selle vajalikul määral kütmist. 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 (jäähül pörand või sein häirib ruumi kasutamist ka juhul, kui õhutemperatuur ruumis on piisav) ja kolmandaks suurendab see üldjuhul teiste korteriomaniike küttekulusid.

Samas ei ole võimalik seadusega kehtestada ühe kindlat miinimumtemperatuuri, mis kõigis korterites peab olema. Esiteks ei olegi kõik korteriomandite esemeks olevad hooned köetavad, näiteks n-ö

⁵⁴ Vt ka RKTko 23.02.2012, nr 3-2-1-116-11.

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

Lõikes 3 on sätestatud viide AÕS §-le 143, mis reguleerib kahjulike mõjutuste talumise kohustust naabusõiguslikes 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 korteriomaniik nõuda teiselt korteriomaniikult ka seda, et see lõpetaks suitsetamise *oma korteris*, kui selle tegevusega kaasnevat kahjulikke mõjutusi ei ole võimalik hoida selle korteri piires. 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 § 30 lg 1 p 1 alusel.

Korteriomaniik 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 korteriomaniikul 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 võimalik korteriomandi võõrandamise nõudmine § 31 alusel.

4. jagu

Korteriomandi võõrandamise nõue

KOS §-d 31 ja 32

Nendes paragrahvides on sätestatud praegu KOS II §-s 14 sätestatud võimalus nõuda korteriomaniikult tema korteriomandi võõrandamist. Kuigi ka eelnõu kohaselt võib üheks võõrandamise

nõude aluseks olla majandamiskulude tasumisega viivitamine (eelnõu § 31 lg 2 p 2),⁵⁵ tuleks selle võimaluse juures 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.

Võõrandamise nõude üle otsustavad korteriomaniikud häälteenamusega (lõige 3), see tähendab otsuse vastu võtmist korteriomaniike üldkoosolekul (eelnõu § 20 lg 1 esimene lause) või koosolekut kokku kutsumata (eelnõu § 21). Korteriomanik, kelle vastu nõude esitamist otsustatakse, ei saa selles küsimuses hääletada (eelnõu § 22 lg 3), kuid koosolekule tuleb ta siiski kutsuda ja tal on õigus seal osaleda.

Eelnõu § 32 lg-s 1 on selgelt sätestatud, et hagi võib esitada ka korteriühistu, kehtivas õiguses on korteriühistu vastav (selgelt sätestamata) õigus leidnud kinnitust kohtupraktikas.⁵⁶ 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.

Kui võõrandamise otsustab kohus, siis kaalub ta kõiki asjaolusid. Kui kohus otsustab hagi rahuldada, siis võib ta samuti anda tähtaja otsuse vabatahtlikuks täitmiseks. Kui kohus ei ole seda teinud, siis määrab vabatahtlike täitmise tähtaja kohtutäitur (TMS § 25).

5. jagu

Korteriomandite eseme valitsemine

KOS § 33

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 korteriomaniike poolt ja seejärel näeb ette erisused juhuks, kui korteriomaniikud on määranud valitseja (KOS II §-d 20–23).

⁵⁵ Eelnõu esimeses versioonis seda võimalust ei olnud.

⁵⁶ Vt näiteks RKTko 16.09.2004, nr 3-2-1-83-04, p 17.

KOS III eelnõu kohaselt toimub korteriomandite valitsemine igal juhul korteriühistu kaudu. 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.

Valitsemise raames tehtavad otsused jagunevad järgmiselt:

- 1) tavapärase valitsemine (eelnõu § 34), otsused tehakse häälteenamusega, võimalik on otsuseid vastu võtta korduval koosolekul ühe häälega;
- 2) asja säilitamiseks vajalikud toimingud (eelnõu § 36), iga korteriomaniku ja korteriühistu õigus;
- 3) tavapärasest suuremad ümberkorraldused (eelnõu § 37), üldjuhul on vajalik kõigi korteriomanike kokkulepe, v.a juhul, kui:
 - a. ümberkorraldus ei puuduta mõnda korteriomanikku oluliselt (eelnõu § 37 lg 2) või
 - b. tegemist on kaasomandi eseme ajakohastamisega, otsus tehakse kvalifitseeritud häälteenamusega, korduskoosolekul on vaja sama palju hääli (eelnõu § 38);

Laenu võtmine kuulub põhimõtteliselt tavapärase valitsemise küsimuste hulka (eelnõu § 34 lg 2 p 6), kuid kui laenusumma ületab eelmise majandusaasta majandamiskulude summat, siis tuleb otsus teha samadel tingimustel, nagu tavapärasest suurema ümberkorralduse jaoks (eelnõu § 35).

KOS § 34

Säte reguleerib korteriomandi kaasomandi osa eseme *tavapärast valitsemist*. Kooskõlas AÕS § 72 lg-iga 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 põhjendatud, 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 § 35). 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 § 35

Selles sättes on reguleeritud suurema laenu võtmine, kui on võimalik tavapärase valitsemise raames (eelno § 34 lg 2 p 6). Sellise otsuse jaoks on vaja samasugust absoluutset häälteenamust, nagu hoone ajakohastamiseks (eelno § 38), st nii häälte enamust kui ka kaasomandiosade enamust. Seega ei saa sellist otsust teha korduskoosolekul ainult mõne korteriomaniiku 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 (eelno § 36) või kui korteriühistu vastu on esitatud kahju hüvitamise nõue, mis tuleneb ehitise omaniku vastutusest (eelno § 42).

Kui juhatuse liige 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.⁵⁷

KOS § 36

Selles paragrahvis on sätestatud iga korteriomaniiku õigus teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid ilma teiste korteriomaniike ja korteriühistu nõusolekuta (kehtivas õiguses KOS II § 15 lg 2). Selline õigus oleks korteriomaniikul kui kinnisasja kaasomaniikul ka AÕS § 72 lg 4 alusel, kuid selguse huvides on see sätestatud ka KOS III eelno. 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 korteriomaniikul õigus võtta kasutusele abinõud, mis aitavad kaasa hoone edasise kahjustamise vältimisele.

Tekkinud kulude osas on korteriomaniikul nõue korteriühistu, mitte vahetult teiste korteriomaniike vastu.

Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalike toimingute tegemise õigus on lg 2 kohaselt ka korteriühistul, st korteriühistu juhatus võib korteriühistu nimel otsustada vajalike tööde tegemise ka ilma

⁵⁷ Vt ka TsÜS/Käerdi, § 131 p 3.1.3.

korteriomanike üldkoosoleku otsuseta. Erinevalt korteriomanikust teeb korteriühistu juhatus need toimingud kulud aga korteriühistu, mitte iseenda nimel. Seega on ka kulude kandmise kohustus vahetult korteriühistul.

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 § 40 lg-s 3 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 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 või pidi aru saama, et see kahjustab korteriühistu huve. Selles küsimus vt ka seletuskirja eelnõu § 35 kohta.

KOS § 37

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 kuju. 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 38.

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).⁵⁸ See seisukoht on kohaldatav ka eelnõu § 37 sisustamisel.

⁵⁸ RKTko 13.02.2012, nr 3-2-1-116-11, p 28.

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 reaalselt mõjutab ainult ühe trepikoja elanikke, siis ei ole selliseks muudatusteks kõigi korteriomanike 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 on erinevalt kehtivast õigusest võimalik ka selliste ehituslike ümberkorralduste tegemine, mille jaoks on vajalik kõigi korteriomanike nõusolek, kuid seda siiski ainult eelnõu § 9 lg-s 2 sätestatud tingimustel, st ümberkorralduse tegemata jätmise peab kohtu arvates olema „vastuolus hea usu põhimõttega“ ja samas ei tohi see „ülemääraselt kahjustada ühegi korteriomaniku õigustatud huve“.

KOS § 38

Selles paragrahvis on sätestatud KOS II-ga võrreldes uudne võimalus otsustada kvalifitseeritud häälteenamusega kaasomandi eseme ajakohastamiseks⁵⁹ vajalike muudatuste tegemine. Silmas on peetud muudatusi, mis muidu kuuluksid §-s 37 nimetatud ehituslike ümberkorralduste hulka ja mille tegemiseks oleks vaja kõigi korteriomanike 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 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 korteriomaniku 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 korteriomanike huvi kaasomandi eset ajakohastada.

Eelnõu § 38 alusel tehtud otsus kehtib kõigi korteriomanike suhtes vahetult, mitte ei ole eelduseks korteriomaniku puuduva nõusoleku nõudmisele kohtus, nagu näeb ette eelnõu § 9 lg 2. Seega peab korteriomanik, kes otsusega ei nõustu, selle ise vaidlustama. Vaidlustamise sisuliseks aluseks saab olla väide, et tegemist on küsimusega, mille jaoks on vajalik kõigi puudutatud korteriomanike nõusolek

⁵⁹ Sättest on välja jäetud eelnõu esimeses versioonis kasutatud sõna „parendamine“, sest see on liiga laia tähendusega.

eelnõu § 37 lg 1 kohaselt ja mille puhul tuleb puuduv nõusolek asendada kohtulahendiga eelnõu § 13 lg 2 kohaselt.

Lisaks otsuse vaidlustamisele eelnõu § 28 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 § 39 kohta). Tuleb siiski silmas pidada, et selline nõue on põhjendatud ainult erandlikel juhtudel, mitte lihtsalt põhjusel, et korteriomaniikule muudatused ei meeldi.

KOS § 39

Eelnõu § 39 sätestab tingimused, mille alusel majandamiskulud korteriomaniike 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 korteriomaniikud saavad kõrvale kalduda kokkuleppega (eelnõu § 13 lg 1). Teiseks majanduskava kui alus korteriühistu rahalistele nõuetele korteriomaniiku vastu.

Üldpõhimõtte kohaselt tähendab majanduskava kehtestamine seda, et otsustatakse korteriomaniike poolt korteriühistule tehtavate perioodiliste ettemaksete suurus. Näiteks otsustatakse, et igakuine majandamiskulu on 10 000 eurot, mis jaguneb korteriomaniike vahel vastavalt nende kaasomandi osa suurusele. Laekunud rahast kannab korteriühistu vajalikud kulud.

Praktikas ei ole selline mudel siiski väga levinud ja tegelikust tarbimisest sõltuvad kulud tasutakse n-ö järeilmaksuna. Eelnõu § 39 lg 2 kohaselt on võimalik põhikirjaga ette näha, et tegelikust tarbimisest sõltuvad kulud tasub korteriomaniik vastavalt tema poolt tarbitud teenuse mahule pärast kulude suuruse selgumist. Põhikirjaga on võimalik ette näha ka muid kohustuste jaotamise viise, kuid seda ainult tingimusel, et see on mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniiku huve. Hea usu põhimõtte vastaste tingimuste sätestamisel põhikirjas võib korteriomaniik keelduda nende täitmisest, on Riigikohus kehtiva õiguse tõlgendamisel leidnud.⁶⁰ Need järeldused kohalduvad ka eelnõu 39 lg-le 2.

Põhikirjas tuleb lg-s 2 sätestatud võimaluse kasutamisel 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

⁶⁰ RKTko 25.05.2011, nr 3-2-1-28-11, p 16.

veenäitade summa on täpselt 100 m³, siis on jagamine lihtne. Praktikas on nii täpse kokkulangevuse saavutamine aga keeruline juba seetõttu, et näitade võtmise aeg on erinev. Seega tuleb põhikirjas ette näha nii see, kuidas jaguneb veekulu korteriomanike vahel näitade erinevuse korral, kui ka see, kuidas jaguneb kulu, kui mõni korteriomanik näitu ei esita.

Eelnõu § 39 lg-s 2 sätestatud võimaluse kasutamisel fikseeritakse majanduskava kehtestamisel majandamiskulude täpne rahaline suurus ainult osaliselt.

Paragrahvi 39 lg-s 3 on sätestatud alus, millal korteriomanik võib erandlikel asjaoludel keelduda iseenesest kehtiva majanduskava täitmisest. Seega on eelnõus loobutud selle esimeses versioonis kehtiva KOS II § 13 lg 3 eeskujul sõnastatud sätestest, mille kohaselt korteriomanik võib keelduda tavapärase valitsemise kulusid ületavate kulude tasumisest, millega ta ei ole nõustunud.

Eelnõu selle sätte kujundamisel on lähtutud Riigikohtu hiljutisest 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“.*⁶¹

Varasemas lahendis on Riigikohus leidnud, et hea usu põhimõtte vastane võib olla ka iseenesest õiguspärase põhikirja sätte alusel tehtud otsuse täitmise nõudmine.⁶²

KOS § 40

Majanduskava on ühest küljest korteriühistu järgmise majandusaasta eelarve ja samas ka alus korteriühistu rahalistele nõuetele korteriomaniku vastu. Eelnõu § 40 lg 1 sätestab analoogselt KOS II § 22 lg-ga 1 ja KÜS § 15 lg-ga1, et korteriühistu juhatus peab järgmiseks majandusaastaks koostama korteriühistu majanduskava.

Korteriomanike kohustuste jaotus majandamiskulude kandmisel, mis on majanduskava üks osa (eelnõu § 40 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.

⁶¹ RKTko 13.02.2012, nr 3-2-1-116-11, p 24.

⁶² RKTko 18.07.2011, 3-2-1-50-11, p 11.

Majanduskava osas tuleb arvestada, et see on üldjuhul ainus alus korteriühistu tuludele. Korteriühistu ei saa korteriomanikelt nõuda rohkem raha, kui majanduskavas ette on nähtud. Samas võivad korteriühistel tekkida kulud, mida majanduskavas ette ei ole nähtud (näiteks eelnõu §-s 42 sätestatud nõue), samuti ei pruugi korteriomanikelt raha laekuda majanduskavas ettenähtud mahus ja ajal. Sellise olukorra esmaseks leevenduseks on ette nähtud reservkapitali loomine (eelnõu § 46), kuid kui sellest hoolimata satub korteriühistu maksevõime ohtu, peab korteriühistu juhatus eelnõu § 40 lg 3 kohaselt koostama uue majanduskava ja nägema selles ette kulude vähendamise ja/või tulude suurendamise. 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.

Kui korteriomanik viivitab majandamiskulude tasumisega, siis on korteriühistel õigus nõuda talt viivist võlaõigusseaduse üldise regulatsiooni kohaselt. Senist KÜS § 7 lg 4 viivise eriregulatsiooni ei ole eelnõusse üle võetud.

6. jagu

Korteriomaniku vastutuse erisused

KOS § 41

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

Lõike 2 kohaselt säilib seni KÜS § 7 lg-s 3 sätestatud uue korteriomaniku vastutus endise korteriomaniku kohustuste eest, st uus korteriomanik vastutab endise korteriomaniku kohustuste eest käendajana, kuid eelnõus on vastutuse ulatust piiratud korteriomandi väärtusega. Uuel korteriomanikul on sellest tulenevalt omakorda tagasinõudeõigus endise korteriomaniku vastu, v.a juhul, kui nad lepivad kokku teisiti. Kuigi kohtupraktika on KÜS § 7 lg 3 tõlgendamisel olnud kohati vastuoluline, võib eelnimetatud tõlgendust pidada valitsevaks arvamuseks kohtupraktikas.⁶³

Lõike 2 teises lauses sätestatud omandaja vastutuse piiramine on oluline, sest vastasel korral võib tekkida olukord, kus korteriomandit ei ole võimalik müüa ka täitemenetluses, sest isegi kui selle hind on üks euro, võivad kaasnevad kohustused olla suuremad, kui on korteriomandi väärtus. Korteriühistu nõue sellega iseenesest ei lõpe, sest korteriomandi võõrandaja vastutab võla eest endiselt täies ulatuses, kuid selle nõude realiseerimine võib olla raskendatud.

⁶³ Vt näiteks TlnRKKo 27.09.2007, 2-04-1544, p 15–19.

Lõike 2 sõnastust on täpsustatud selles osas, et võlgade üleminek toimub ka täite- ja pankrotimenetluses.

Lõikes 3 on sätestatud põhimõte, et tavapärase valitsemise kulusid ületava laenu (eelnoü § 35) tagasi maksmiseks ja selle intresside tasumiseks kohustav majanduskava kehtib korteriomandi omandaja suhtes ainult juhul, kui laenu kohta on korteriühistute registrisse kantud märkus. Eesmärgiks on kaitsta korteriomandi omandajat suurte kulude eest, millega ta korteriomandit ostes ei arvestanud ega pidanudki arvestama. Seega ei saa omandaja sellele sättele tugineda, kui ta tavapärasest suurematest laenukuludest märkuse puudumisest hoolimata teadis, näiteks kui need on müügilepingus ära toodud (lõige 4).

Võib eeldada, et krediidasutused, kes tavapärase valitsemise kulusid ületavaid laene annavad, nõuavad laenu saavalt korteriühistult ka märkuse kandmist registrisse. Seega ei ole põhjust arvata, et korteriühistute juhatuste liikmed jätavad selle kohustuse teadmatusest täitmata.

Kui laenu kohta ei ole märkust registrisse kantud ja korteriomandi omandaja ei saanud sellest korteriomandi omandamisel teada muul viisil, siis on korteriomandi omandaja siiski kohustatud tasuma majandamiskulude eest selles osas, mis jääb tavapärase valitsemise piiridesse.

KOS § 42

Paragrahv reguleerib olukorda, kus isikul on samal alusel kõigi korteriomaniike 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. Praeguse tõlgenduse kohaselt on korteriomaniikud kui ehitise kaasomaniikud 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 korteriomaniiku vastu, kes võib hiljem VÕS § 69 lg 2 alusel esitada tagasinõude teiste korteriomaniike vastu. Praktika kinnitab, et tegemist ei ole ainult teoreetilise võimalusega.⁶⁴

See tähendab, et üks korteriomaniik 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 korteriomaniike vastu, peab ta pöörduma kohtusse, sh maksma riigilõivu, kui nõuet vabatahtlikult ei täideta.

Eelnoü kohaselt tuleb selline nõue esitada korteriühistu vastu. Kui nõude rahuldamine ei ole kehtiva majanduskava ja reserveid juures võimalik, peab korteriühistu juhatus koostama uue majanduskava ja kutsuma kokku korteriomaniike üldkoosoleku selle kehtestamiseks (eelnoü § 40 lg 3). Kui uue kava kehtestamine ei õnnestu, peab juhatus esitama korteriühistu pankrotiavalduse.

⁶⁴ Vt *Seiton*.

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

7. jagu

Õigus saada teavet

Eelnõu 3. peatüki 7. jaos on sätestatud nii korteriomaniiku õigus saada teavet kui ka tema kohustus anda teavet, st korteriühistu õigus saada teavet. Lisaks selles jaos sätestatud on korteriomaniikul õigus tutvuda ka olulisemate üldkoosolekul arutamisele tulevate dokumentidega (eelnõu § 20 lg 3) ja korteriomaniiku üldkoosoleku protokolliga (eelnõu § 20 lg 1 koosmõjus MTÜS § 21 lg-ga 7).

KOS § 43

Sätte eeskujuks on ÄS § 166, mis reguleerib osaniku õigust teabele, kuid keeldumise alusena on eelnõus sätestatud teise korteriomaniiku 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 teabe andmisest keeldumist. Teise korteriomaniiku 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 korteriomaniikul õigus teavet saada.

KOS § 44

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

KOS § 45

Tegemist on sisult uudse sättega, millega antakse igale korteriomaniikule õigus saada krediidasutuselt teavet korteriühistu õiguste ja kohustuste kohta. Arvestades korteriühistu tegevuse suurt mõju korteriomaniiku õigustele, on oluline tagada korteriühistu tegevuse võimalikult suur läbipaistvus ja õigusel saada teavet krediidasutuselt on selle eesmärgi saavutamisel tähtis roll.

Lõige 2 sätestab, et korteriomaniikule antavas korteriühistu konto väljavõttes ei näidata teiste korteriomaniike ja kolmandate isikute pangakontode andmeid. Sellel teabel ei ole korteriomaniiku jaoks

tähtsust. Samas muud andmed nagu makse tegija või saaja nimi ja makse selgitus on korteriomaniiku jaoks olulised, sest võimaldavad hinnata, milline on korteriühistu rahaline seisund.

Korteriomaniikul on selle õiguse teostamisel oluline silmas pidada, et korteriühistu konto väljavõttes sisalduvad teiste isikute andmed on endiselt pangasaladuse seaduse tähenduses, seega laieneb korteriomaniikule selle saladuse hoidmise kohustus. Samuti on oluline silmas pidada, et konto väljavõtte ei anna ammendavat ülevaadet korteriühistu rahalise seisundi kohta.

Krediitiasutuse seisukohast on teabe andmisel vaja kontrollida, kas isikul on olemas vajalik seos korteriühistuga ehk kas ta on korteriomaniikuna kantud kinnistusraamatusse. Kinnistusraamatu andmetöötlust reguleerib justiitsministri 22.01.2001 määrus nr 8 „Kinnistusraamatu andmetöötluskeskus“. Selle määruse § 6 kohaselt on kinnistusraamatu arvutiandmetele tasuta juurdepääs ainult määruses nimetatud isikutel neile seadusega pandud ülesannete täitmiseks. Krediitiasutus peab andmete saamiseks sõlmima abonendilepingu kinnistusraamatu andmetöötluskeskuse pidaja ehk Registrate ja Infosüsteemide Keskusega, mis on Justiitsministeeriumi hallatav asutus.

Juhul kui see regulatsioon kehtib ka eelnõu seadusena jõustumise ajal, siis peab korteriomaniik teabe nõudmisel arvestama kuludega, mis sellega kaasnevad.

Lisaks eelnõu §-s 45 sätestatudle muudetakse eelnõu §-ga 74 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 § 46

Eeskujuks on KÜS § 8 lg 1, senise osakapitali asemel on korteriühistul eelnõu kohaselt kohustuslik reservkapital. See termin vastab paremini selle kapitali tähendusele.⁶⁵

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.

⁶⁵ Eelnõust on välja jäetud selle esimeses versioonis sisaldunud nõue, et kui majandamiskulude eest tasutakse n-ö järeelmaksuna, siis peab reservkapital olema kahe kuu majandamiskulude suurune.

KOS § 47

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.

KOS § 48

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 juhatusest tegutsev korteriühistu pidada kassapõhist raamatupidamist ja eelnõu § 49 lg 4 kohaselt ei pea selline ühistu esitama majandusaasta aruannet registrile.

KOS § 49

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.⁶⁶

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.

⁶⁶ Eelnõust on välja jäetud esimeses versioonis sisaldunud nõue, et audiitorkontroll on kohustuslik vähemalt 100 korteriomandiga korteriühistule.

Korteriühistu raamatupidamise aruande esitamata jätmisel ei saa kohaldada MTÜS § 36¹, sest korteriühistu registrist kustutamine on võimalik ainult koos korteriomandite lõpetamisega.

Aruannet ei pea registrile esitama korteriühistu, mis peab kassapõhist raamatupidamist (lõige 4).

9. jagu

Korteriühistu maksejõuetuse erisused

KOS §-d 50–52

Need paragrahvid reguleerivad korteriühistu maksejõuetuse erisusi. Korteriühistu kui korteriomandite majandamise vahendi puhul tekib küsimus, kes ja millisel viisil vastutab korteriühistu kohustuste eest. Kehtivas õiguses on see küsimus ebaselge nii korteriühistu kui korteriomanike ühisuse puhul. 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 korteriühistu ajutise halduri arvates tervendada läbi kompromisside sõlmimise.⁶⁷ Samas puudub selge regulatsioon, kuidas selline tervendamine peaks toimuma.

Korteriühistu ja korteriomanike vastutuse osas on välja pakutud ka võimalust, et aluseks tuleks võtta täisühingu regulatsioon, sest korteriühistul endal puudub piisav vastutusvara. Korteriühistu kui juriidilise isiku pankrot tuleks välistada.⁶⁸

Võib nõustuda küll sellega, et korteriühistu puhul ei saa kohaldada kõiki tavapäraseid pankrotimenetluse vahendeid, sest korteriühistu on korteriomandite ühise majandamise vahend ja seega on tema lõpetamine võimalik ainult koos korteriomandite lõpetamisega. Samas oleks korteriomaniku kaudne täiendav osavastutus⁶⁹ 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 igapähega eraldi vaidlema. Kui korteriomanik võlausaldaja nõude rahuldaks, tekiks tal omakorda tagasinõudeõigus ühistu vastu, kui ta on ise sisesuhtes oma kohustused täitnud.

⁶⁷ PMKm 27.12.2010, 2-10-53768.

⁶⁸ *Pärna* 2010, lk 173-174.

⁶⁹ *Pärna* 2010, lk 173.

Selline lahendus oleks ehk mõeldav väikeste majade puhul, kuid juba mõnekümne korteriomandi puhul oleks tekkiv „õiguslik rägastik“⁷⁰ väga keeruline. Seetõttu on eelnõus sellisest vastutusest loobutud ja valitud lahenduseks erisustega pankrotimenetlus. Selle raames on võimalik küll korteriühistu pankroti väljakuulutamise, kuid mitte tema lõpetamise otsustamine (§ 50 lg 2).

Korteriühistu maksejõuetuse korral tuleb eristada kahte olukorda. Esiteks võib olla tegemist n-ö likviidsusraskustega, st korteriühistel 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 korteriomaniikud 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 korteriomaniike pädevuses. Kui korteriomaniikud 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. Korteriühistel on nõuded korteriomaniike vastu, st isikute vastu, kellel on olemas reaalne vara, mida on võimalik realiseerida. Võimalus korteriomand täitemenetluse käigus müüa ei tähenda ainult võimalust rahuldada olemasolev nõue, vaid see parandab eelduslikult ka korteriühistu edaspidist likviidsust, sest eelduslikult saab korteriomaniikuks senisest maksevõimelisem isik.

Korteriühistu likviidsuse taastamiseks kehtestab kohus pärast nõuete kaitsmist korteriühistu majanduskava (eelnõu § 52 lg 1). 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 § 39 lg 1) või tegelikule tarbimisele (eelnõu § 39 lg 2). Seega on pärast majanduskava kehtestamist kohtu poolt iga korteriomaniiku jaoks selge, milline on tema edasiste kulutuste suurus.

Nagu eelnevalt öeldud, peaks korteriühistu pankrotis olema nõuete rahuldamine võimalik üsna suures mahus, samas ei ole võimalik korteriühistu lõpetamine ilma korteriomandite lõpetamiseta. Seetõttu näeb eelnõu § 50 lg 3 ette nende nõuete lõppemise, mida pankrotimenetluses ei ole esitatud, samuti esitatud nõuete lõppemise selles osas, mida pankrotimenetluse käigus ei õnnestu rahuldada.

⁷⁰ Vt seletuskirja viide 13.

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 § 53

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 § 54

Selles paragrahvis on reguleeritud korteriomandite kokkuleppe sõlmimine eriomandi lõpetamiseks. Erinevalt kehtivast õigusest ei saa korteriomandite lõpetada ainult sellel alusel, et hoone on muutunud täiesti kasutuskõlbmatuks (mis võib juhtuda ka näiteks suurema veevarii tagajärjel), ka sellisel juhul on vajalik korteriomandite kokkulepe. Lõikes 2 on sätestatud võimalus nõuda selle kokkuleppe sõlmimiseks vajaliku tahteavalduse andmist. Selline võimalus on pigem erandlik ja esineb näiteks juhul, kui ehitise on täielikult hävinud ning korteriomandite enamus ei ole huvitatud ehitise taastamisest.

Korteriomandite lõpetamiseks on vajalik korteriomandite kokkuleppe sõlmimine ja korteriomandite registriosade sulgemine kinnistusraamatus. Registriosade sulgemiseks tuleb esitada kinnistamisavaldus. Kinnistamisavalduse võivad esitada kõik korteriomandite 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 4 ja 5 on sätestatud vorminõuded eriomandi lõpetamise kokkuleppele ja tehingule, millega selleks kohustatakse.

KOS § 55

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.

KOS § 56

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

5. peatükk KORTERIHOONESTUSÕIGUS

KOS § 57

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 § 58

Eelnõu 6. peatükiga luuakse korteriühistute jaoks mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri osana eraldiseisev register. Analoogne juriidiliselt eraldiseisev register on usuliste ühenduste register.⁷¹ 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 ärireister 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.

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

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.

Korteriühistule ainuomasteks andmeteks on valitseja ja vastutava isiku andmed (lg 4 p-d 6 ja 7). Kanne valitseja kohta tehakse registrisse korteriühistu kandeavalduse alusel, nii nagu ka kanne korteriühistu juhatuse liikme kohta. Kanne valitseja määratud vastutava isiku kohta tehakse valitseja kandeavalduse alusel (eelnõu § 27 lg 2 teine lause).

Korteriühistule ainuomane on ka märkus majanduskava kohta, millega on kehtestatud tavapärasest valitsemist ületavad kulud, sh laenu võtmine summas, mis ületab eelmise majandusaasta majandamiskulusid. Sellise märkuse puudumisel vastutab korteriomandi omandaja tavapärasest valitsemist ületavate kulude eest ainult juhul, kui ta oli neist teadlik (eelnõu § 41 lg 3 ja 4).

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 § 28 lg 6 kohta.

⁷¹ Vt KiKoS § 5 lg 4.

7. peatükk RAKENDUSSÄTTED

1. jagu Kohaldamine vallasasjadele

KOS § 59

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

Eelnõu § 59 kohaldub ainult juhul, kui erastatud või muul viisil omandatud korterid on vallasasjana tsiviilkäibes KOS III jõustumisel. Kui ehitis kui vallasasi 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 eelnõu 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 sidumine toimub registri poolt ametiülesande korras. See eeldab nii registrite infosüsteemi arendamist kui ka registriosakondade aktiivset tööd, mistõttu selle tegevuse kestuseks on arvestatud kaks aastat.

KOS § 60

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

KOS § 61

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 § 62

See paragrahv on üleminekusäte valdavale osale olemasolevatest korteriühistutest. N-õ 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 (vt ka seletuskirja nende seaduste muutmise kohta), 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 korteriomaniik selle ühistu liikmeteks on, ei ole selline seos piisav, sest korteriühistule võib panna mis tahes nime.⁷² 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 reaalsena) esemeteks on mitteilurumid (näiteks garaažid), siis on juhatuse ja kinnisasja erinev asukoht⁷³ pigem reegel kui erand.

Omaette probleemide ring on seotud nende juriidiliste isikutega, kes küll kannavad korteriühistu nime, kuid tegelikult ei ole korteriühistud. Riigikohtu praktika⁷⁴ kohaselt on korteriühistuks korteriühistuseaduse tähenduses korteriomaniike (st korteriomandite omanike), vallasasjana erastatud korterite omanike või korterihoonestusõiguse omanike loodud mittetulundusühistu.⁷⁵ Seega ei ole kinnisasja kaasomanikel või vallasasjana tsiviilkäibes oleva ehitise kaasomanikel või

⁷² Näiteks on olemas korteriühistud Skandaal, NORD, Pae Luikede Järv jmt.

⁷³ 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.

⁷⁴ RKTko 16.11.2006, nr 3-2-1-101-06, p 10.

⁷⁵ Tegelikult peaks korteriühistu olema võimalik ka sellise ehitise puhul, mis on ehitise kaasomanike kokkuleppega reaalsadeks (korteriteks) jagatud. Sellise kokkuleppe sõlmimise näeb korteriomandi seadmise eeldusena ette EES § 21⁶.

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 9 puhul on juriidilise isiku alaliigiks⁷⁶ märgitud „korteriühistu”. Lisaks on registris 10 „majaühistut”, kellest ühegi alaliigiks ei ole „korteriühistu”, kuid kellest vähemalt osa võivad olla 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 registrist on võimalik leida 9819 juriidilist isikut, mille nimes sisaldub sõna „korteriühistu”. Neist 62 on registrist kustutatud, 27 on likvideerimisel ja 4 pankrotis. Järele jääb 9726 registrisse kantud korteriühistu-nimelist juriidilist isikut. Alaliik „korteriühistu” on märgitud 8155 registrisse kantud juriidilise isiku puhul.⁷⁷

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

⁷⁶ 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.

⁷⁷ Andmed 11.11.2011 seisuga.

registrite vaheline seos tekib kinnistusraamatusse kantud korteriühistu registrikoodi kaudu. Korteriühistu senine nimi muutub korteriühistu täiendavaks nimeks (vt seletuskirja eelnõu § 18 kohta).

KOS § 63

Eelnõu § 63 koos §-dega 64 ja 73 (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.⁷⁸

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 100.⁷⁹

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).⁸⁰ Täna⁸¹ on 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 2–4.⁸² Iga selle lõike lause tekitab suure hulga tõlgendusprobleeme, sest mõistekasutus lihtsalt ei haaku teiste seadustega. Nii näiteks on seaduse säte, mis lubab „eraldumist

⁷⁸ Vt RKTkm 12.10.2011, nr 3-2-1-77-11.

⁷⁹ 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.

⁸⁰ Tähelepanuväärseks võib pidada ka asjaolu, et need elamud ei asu üksteise vahetus läheduses, vaid paiknevad üle Lasnamäe kilomeetrite kaugusel.

⁸¹ Andmed 11.11.2011 seisuga.

⁸² 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.*

majade kaupa“, tekitanud isikutel eksliku ootuse, et ka ühel kinnisasjal asuvat mitut hoonet ehk maja saab majandada mitme korteriühistu kaudu.⁸³

Probleemid „hiidkorterühistutega“ 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 kinnisasja⁸⁴ majandamiseks. Mõned aastad hiljem kanti registrisse neli korteriühistut, mis olid asutatud samade kinnisasjade eraldi majandamiseks,⁸⁵ 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.

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

⁸³ Vt RKTkm 12.10.2011, nr 3-2-1-77-11.

⁸⁴ Loksa linnas asuvad kinnisasjad asukohaga Lasteaia 6, 8 ja 10 ning Rohuaia 9. Erinevalt Korteriühistu Masti kinnisasjadest on siin tegemist naaberkinnisasjadega.

⁸⁵ 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 "Loksa Pääsuke" (registrikood 80273976) Lasteaia 8 kinnisasja majandamiseks.

sellise ühistu tegevus jätkub (vt selles osas eelnõu § 73 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 korteriomaniikud 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 § 64

See säte reguleerib olukorda, kui korteriomaniikud on otsustanud enne KOS III jõustumist jätkata mitme kinnisasja majandamist ühe korteriühistu kaudu. Sellisel juhul ei kohaldata eelnõu § 63, st seaduse jõustumisel ei teki iga kinnisasja jaoks uut korteriühistut.

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

Lõike 3 kohaselt ei kohaldata sellise ühistu puhul eelnõu §-s 42 sätestatud, st korteriomaniiku vastutuse erisust. Eelnõu § 42, 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.

KOS § 65

Säte kehtestab kuuekuulise tähtaja, 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 § 63 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 (eelnoõu § 24 lg 3). See kehtib ka seaduse jõustumisel tekkinud korteriühistute puhul.

3. jagu

Seaduste muutmise ja kehtetuks tunnistamise

3. jao sisukord:

| | |
|---|----|
| Asjaõigusseaduse (AÕS) ja riigivaraseaduse (RVS) muutmise | 74 |
| Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (AÕSRS) muutmise..... | 77 |
| Ehitusseaduse (EHS) muutmise..... | 77 |
| Elektrituruseaduse (EITS) muutmise..... | 77 |
| Eluruumide erastamise seaduse (EES) muutmise..... | 77 |
| Kaugkütteseaduse (KKütS) muutmise..... | 78 |
| Korteriomandiseaduse (KOS II) muutmise..... | 78 |
| Korteriühistuseaduse (KÜS) muutmise..... | 79 |
| Krediitiasutuste seaduse (KAS) muutmise | 80 |
| Käibemaksuseaduse (KMS) muutmise..... | 80 |
| Planeerimisseaduse (PlanS) muutmise..... | 81 |
| Riigilõivuseaduse (RLS) muutmise | 81 |
| Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) muutmise | 81 |
| Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) muutmise..... | 82 |
| Täitemenetluse seadustiku (TMS) muutmise | 83 |
| Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seaduse (ÜVVKS) muutmise | 84 |

Asjaõigusseaduse (AÕS) ja riigivaraseaduse (RVS) 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 „volituskorraldus“ 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 enamus.

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,⁸⁶ 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 põhjendamisel viidatakse aga mh mõttelise osa jagamisega kaasomanike "paljundamise" võimalusele.

⁸⁶ RKTkm 17.04.2008, nr 3-2-1-12-08.

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 muutmise

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 § 41 lg 2 teine lause).

AÕS § 158² lg 6 muutmise

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 (AÕSRS) 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.⁸⁷ 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 (EhS) muutmine

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

Elektrituruseaduse (EITS) muutmine

Elektrituruseadust täiendatakse sättega, millega loetakse korteriühistu ja hooneühistu selgelt tarbijateks elektrituruseaduse tähenduses. Korteriühistu ja korteriomanike, samuti hooneühistu ja tema liikmete vahel ei ole elektrienergia tarbimise osas (müügi)lepingulist suhet.

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.

Eluruumide erastamise seaduse (EES) muutmine

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

⁸⁷ RKTkm 29.09.2010, nr 3-2-1-65-10, p 19 ja 20.

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 kohaselt⁸⁸ 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.

Kaugkütteseaduse (KKütS) muutmine

Kaugkütteseadust täiendatakse sättega, millega nähakse ette, et üldjuhul on kaugküttevõrguga liitujaks korteriühistu, kuid tehniliste võimaluste olemasolu korral võib liituda ka vahetult korteriomaniik. 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 korteriomaniik, 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.

Korteriomandiseaduse (KOS II) muutmine

Praegu kehtivas KOS II-s tehakse muudatused, millega kaks eelnõu olulist põhimõtet kehtestakse üldises korras, st enne KOS III tervikuna jõustumist.

⁸⁸ RKHKm 17.12.2008, nr 3-3-1-61-08, p 16.

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. Eelnõus on vastav säte § 41 lg-s 2.

KOS II täiendamine §-ga 16¹

Selle paragrahvi luuakse võimalus otsustada kaasomandi eseme ajakohastamiseks vajalike muudatuste tegemine korteriomanike kvalifitseeritud häälteenamusega. Samasuguse häälteenamusega saab otsustada ka laenu võtmise, mis ületab eelmise majandusaasta majandamiskulude summat. KOS III-s on vastavad sätted § 35 ja § 38.

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

Korteriühistuseaduse (KÜS) muutmine

KÜS-s tehtavad muudatused on seotud eelnõu §-dega 62-64, mis reguleerivad KOS III rakendamist selle seaduse jõustumisel olemas olevatele ühe või mitme kinnisasja majandamiseks asutatud korteriühistutele (vt ka seletuskirja eelnõu §-de 62-64 kohta). 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 2014. 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 kandeavalduse 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 (vt seletuskirja eelnõu § 62 kohta).

KÜS täiendamine §-ga 17²

See säte⁸⁹ võimaldab mitme kinnisasja majandamiseks asutatud korteriühistu liikmetel otsustada tegevuse jätkamise üle samas vormis, st ühe korteriühistu kaudu. Otsuse poolt peab olema sama palju korteriomaniikke, kui KÜS § 3 lg 1 kohaselt on vaja korteriühistu asutamiseks, st vajalik on nii korteriomaniike 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 2014. 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 2015. 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 § 64.

Krediitiasutuste seaduse (KAS) muutmine

KAS-s tehtavad muudatused on seotud eelnõu §-s 45 sätestatud korteriühistu pangasaladuse erisusega.

Käibemaksuseaduse (KMS) muutmine

Tegemist on terminoloogilise muudatusega.

⁸⁹ Eelnõu esimene versioon seda sätet ei sisaldanud.

Planeerimisseaduse (PlanS) muutmine

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

Riigilõivuseaduse (RLS) 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, sest korteriühistu kantakse registrisse koos korteriomandite kandmisega kinnistusraamatusse ja selle toiminguga 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).

RLS § 339 ja § 340 lg 4 muutmine

Muudatused on terminoloogilised.

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) 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 korteriomanike ühisusest ja korteriomandite valitsemisest tulenevad nõuded, samuti korteriühistu nõuded ühistu liikmete vastu“.

Eelnõu kohaselt tunnistatakse see säte kehtetuks osas, mis puudutab korteriomanike ja korteriühistu suhteid, kuid see ei tähenda, nagu ei saaks korteriühistu edaspidi esitada majandamiskulude võlgnevuse puhul korteriomaniku vastu maksekäsu kiirmenetluse avaldust. Praeguse sõnastuse probleemiks on asjaolu, et neid nõudeid on käsitletud lepinguväliste kohustuste täitmise nõuetena. Korteriühistu ja korteriomanike suhe majandamiskulude tasumise osas on aga tehinguline suhe, sh

aegumise osas.⁹⁰ Seega võib see sätte praegusel kujul mõjuda eksitavalt aegumistähtaaja arvestamise osas.

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 (TsÜS) muutmine

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.⁹¹

Lisaks neile võib kehtivas õiguses selgelt eriliigiliseks juriidiliseks isikuks pidada ka usulist ühendust.⁹² 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 § 15 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

⁹⁰ RKTkm 14.02.2012, nr 3-2-1-174-11, p 11.

⁹¹ Vt ka TsÜS/Saare, § 25 p 3.2.1.

⁹² vt KiKoS § 5 lg 1, § 17.

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.

Täitemenetluse seadustiku (TMS) muutmine

TMS täiendatakse sätetega, mis esiteks näevad ette korteriomandi arestimise kohta korteriühistule (ja kuni KOS III jõustumiseni ühisuse valitsejale) teate saatmise ja teiseks majandamiskulude nõudele tulemi jaotamisel eelisseisundi andmise.

TMS täiendamine §-ga 149¹

See säte näeb korteriomandi (ja korterihoonestusõiguse) müügi korral arestimise kohta teate saatmise korteriühistule (ja kuni KOS III jõustumiseni ühisuse valitsejale), kes peab kümne päeva jooksul teatama kohtutäiturile majandamiskulude võlgnevuse suuruse. Kuni KOS III jõustumiseni kehtib § 149¹ lg 2, mis võimaldab kohtutäituril saata teade ükskõik millisele teisele korteriomanikule, kui tal ei õnnestu korteriühistu või valitseja isikut tuvastada.

TMS § 174 lg 3 täiendamine p-ga 1¹

TMS § 174 lg-t 3 täiendatakse p-ga 1¹, mille kohaselt saavad korteriühistu (kuni KOS III jõustumiseni ka korteriomanike ühisuse) majandamiskulude nõuded korteriomandi müügist saadud raha jaotamisel eelisseisundi. Sätte eeskujuks on 2007. aastal Saksamaal WEG reformi käigus tehtud analoogsed uuendused. Eesmärgiks on tagada korteriühistu jätkusuutlik majandamine ka olukorras, kus korteriomanik on sattunud sellistesse makseraskustesse, mis on viinud tema korteriomandi müüginäi täitemenetluses.

Muudatus kahjustab teatud määral hüpoteegipidajate huve, sest korteriühistu nõude eelistamine toimub eelkõige hüpoteegipidaja arvel. Samas on korteriühistu nõue eelistatud siiski ainult kuni 5% ulatuses tulemi summast, seega ei kahjusta see hüpoteegipidaja huve ülemääraselt. Lisaks tuleb arvestada, et korteriomandi omandaja vastutab nagnii tasumata majandamiskulude eest, seega ei tohikski see säte tegelikult avaldada mõju sellele, kui suures ulatuses hüpoteegipidaja nõue reaalselt rahuldatakse, sest selle sätte puudumisel maksaks ostja korteri eest lihtsalt vähem.

Korteriühistu, st teiste korteriomanike huvides on see säte siiski vajalik, sest võimaldab saada täiturilt kätte reaalse raha, mitte ainult nõude, st võimaluse esitada hagi uue korteriomaniku vastu.

Korteriühistul ei pea olema selle eelise nõude esitamiseks täitedokument või võlgniku vastu, kuid ta peab täiturile tõendama majandamiskulude võlgnevuse suuruse. Analoogselt on Riigikohtu arvamus

kohaselt⁹³ täitemenetluse eeldusena vajalik kohtutäiturile esitada hüpoteegiga tagatud nõuet ja selle suurust tõendavad dokumendid.

Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seaduse (ÜVVKS) muutmise

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 üldisem probleem, mille lahendamine ei ole praeguse eelnõu raames võimalik.

KOS III eelnõu raames on siiski võimalik selgemalt reguleerida otseselt korteriomandiga seotud küsimusi. Seejuures tuleb eristada kahte küsimust. Esiteks, mitme ühenduse kaudu kinnisasi veega varustamine toimub ja kus see või need paiknevad. PlanS 9 lg 2 p 7 kohaselt määratakse detailplaneeringuga mh ka tehnovõrkude 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 korteriomandid ainult ühiselt, sh volitatud esindaja kaudu või ka korteriühistu kui korteriühistu liikmete, kes on KÜS § 5 lg-st 1 tulenevalt samal ajal ka korteriomandid, huvide esindajana oma nimel.“⁹⁴

Kuigi üldjuhul on selline põhimõte 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 varustamine ja heitvee ärajuhtimise osas kehtivad teistsugused nõuded, kui ülejäänud hoones paiknevate eluruumide osas.

⁹³ RKTkm 05.03.2010, nr 3-2-1-8-10, p 12.

⁹⁴ RKTko 30.04.2008, nr 3-2-1-25-08, p 12.

Sellistel juhtudel puudub mõistlik põhjus nõuda, et vee-ettevõtja kliendiks oleks tingimata korteriühistu (kuigi see ei ole iseenesest välistatud), mitte vahetult korteriomaniik. Kui tegemist on elamus paikneva äriruumiga, siis tähendab kogu vee tarbimine korteriühistu kaudu mh ka seda, et ülejäänud korteriomaniikud 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 korteriomaniik eraldi. Samuti on võimalik mõne korteriomaniiku või kõigi korteriomaniike ja korteriühistu üheaegne kliendiks olek. Seejuures tuleb arvestada, et kui liitumislepingu sõlmimiseks ei ole vajalik teiste korteriomaniike ega korteriühistu nõusolek, on teiste korteriomaniike nõusolek vajalik juhul, kui liitumiseks vajalike tehniliste võimaluste loomine eeldab olulisi ehituslikke muudatusi.

Selleks, et korteriomaniik saaks olla liitujaks, peab olema võimalik tema tarbijapaigaldise ühendamine teenuse pakkuja võrguga. Seejuures võib liitumispunkt paikneda nii eriomandi eseme piires kui väljaspool seda (vt ka seletuskirja eelnõu § 4 kohta).

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*, *erikasutusõigus* ja *hoonejaotusplaan*.

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 valdavas osas „ennetavalt“, 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 (2013–2016) 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 kandeaeralduse 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 korteriühistutel. 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 juhatus (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.

Korteriühistu 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 korteriomaniku juurdepääs korteriühistu pangaandmetele muudab korteriühistu tegevuse korteriomaniku jaoks oluliselt läbipaistvamaks, mis eelduslikult vähendab ohtu, et korteriühistu juhatus või valitseja kuritarvitab pikaajaliselt korteriühistu rahalisi vahendeid, sest iga muudatus kontol on korteriomanikele nähtav. Kuigi igal korteriomanikul, kellel on oma naabrite maksekäitumise andmete juurdepääs, on kohustus neid andmeid ilma puudutatud isiku nõusolekuta kolmandatele isikutele mitte avaldada, võib see võimalus ikkagi suurendada ohtu isikute privaatsusele.

Korteriomanike õiguste kuritarvitamist peaks vähendama ka KOS regulatsioon korteriomanike 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 korteriühistule juhatuse liikme või valitseja, et tagada korteriühistu tegevuse jätkumine. 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 korteriomanike vahelisi vaidlusi.

Kuna n-õ vanade võlgade üleminek korteri omandajale hakkab kehtima kõigi korteriomandite puhul, siis formaalselt võttes halveneb korteri ostja olukord võrreldes sellega, mis varem kehtis korteriomanike ühisuse puhul. Samas paraneb korteriühistu ja kaudselt teiste korteriomanike (ning seega lõppkokkuvõttes ka uue korteriomaniku) olukord, sest võimalus majandamiskulude võlg sisse nõuda on suurem.

Täitemenetluses toimuva korteriomandi sundmüügi korral saab korteriühistu kuni 5% müügihinnast selle korteriomandiga seotud majandamiskulude võlgnevuse katteks. See võimalus suurendab paratamatult kohtutäituri töökoormust. Samuti halvendab see sissenõudja olukorda võrreldes varasemaga juhul, kui varem oli tegemist korteriomanike ühisusega. Korteriühistu olemasolu korral muutub korteriomandi ostja ka kehtiva seaduse kohaselt majandamiskulude võlgnevuse osas solidaarvõlgnikuks, seega peaks isik, kes n-õ võlgadega korteri ostab, maksma selle eest võlgnevuse võrra vähem. Kuid isegi seda asjaolu arvesse võttes parandab see muudatus igal juhul korteriühistu ja seega kõigi teiste korteriomanike rahalist olukorda, sest täitemenetluses toimuvast müügist on võimalik saada reaalne raha, mitte ainult nõue uue korteriomaniku vastu.

Selgemaks muutub korteriühistu maksejõuetuse olukord. Korteriühistu pankrot on küll võimalik, kuid selle tulemusena korteriühistut ei lõpetata, vaid see tervendatakse. Selles osas on võimalik kohtute töökoormuse mõningane kasv, sest korteriühistu tervendamine pankroti käigus on eelduslikult töömahukam kui tavapärase pankrotimenetlus. Samas on korteriühistute pankrotid seni olnud harv nähtus ja uue seaduse kehtima hakkamine ei suurenda iseenesest nende võimalikku arvu.

Korteriomaniku kui ehitise kaasomaniku vastutuse põhimõtete muutmise võib muuta võlausaldaja nõude realiseerimise keerulisemaks, kuid samas on välditud oht, et üks korteriomaniik 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 korteriomaniku vastu, kes siis hiljem peab ise pöörduma teiste korteriomanike poole, et need oma osa talle hüvitaksid. KOS III kohaselt tuleb selline nõue esitada korteriühistu vastu. Kui korteriühistu olemasolevatest rahalistest vahenditest ei piisa kahju hüvitamiseks, peavad korteriomanikud 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 kaasa korteriühistu likvideerimist, vaid sisuliselt korteriühistu saneeritakse. Sellega on kaitstud ka võimaliku purikaohvri ja muude võlausaldajate õigused.

7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

Seaduse rakendamiseks on vaja läbi viia olemasolevate korteriühistute ja korteriomandite sidumine. Esimene osa arendustöödest registrite infosüsteemides peab olema tehtud 2014. aasta alguseks, teine osa korteriomandi- ja korteriühistuseaduse jõustumise ajaks 2016. aastal. Osa vajalikest arendustöödest teeb Registrate ja Infosüsteemide Keskus ise, osa tuleb tellida. Kulutuste suuruseks nelja aasta jooksul (2013 kuni 2016) on Registrate ja Infosüsteemide Keskus eelanalüüsi käigus hinnanud **273 056 eurot**, sellest 2013. aastal 133 952 eurot, 2014. aastal 38 640 eurot, 2015. aastal 87 216 eurot ja 2016. 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 ehitisregistri» asutamine ja pidamise põhimäärus](#)“ (RT I 2002, 107, 639). Määrust tuleb täiendada regulatsiooniga, millega nähakse ette olemasoleva ehitise plaani registrisse kandmise kord (eelnõu § 7 lg 1 p 1);
- b) justiitsministri 30. juuni 2010. a määrus nr 24 „[Kohtu kinnistusosakonna kodukord](#)“ (RT I, 16.06.2011, 4);
- c) justiitsministri 28. augusti 2002. a määrus nr 56 „[Kohtu registriosakonna kodukord](#)“ (RT I, 08.11.2011, 7);
- d) justiitsministri 28. detsembri 2005. a määrus nr 59 „[Kohtule dokumentide esitamise kord](#)“ (RT I, 09.09.2011, 2).

Seaduse jõustumisel tuleb teha terminoloogilised muudatused järgmistes määrustes:

- a) Vabariigi Valitsuse 1. aprilli 2004. a määrus nr 95 „[Riiklikult tagatud elamumajandus-laenude sihtgrupid ja laenu tagatiste ülempiirid](#)“ (RT I 2004, 21, 147; 2010, 60, 407). Määruse §-st 2 tuleb välja jätta „korteriomaniike 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 korteriühistuseadusele;
- 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 § 83 lg 1 kohaselt 2016. aasta 1. jaanuar. Kaks aastat varem jõustuvad muudatused, mille alusel viiakse läbi olemasolevate korteriühistute ja korteriomandite sidumine.

Osa muudatusi teistes seadustes jõustub üldkorras, st kümnnendal 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 Korteriühistute Liit (EKÜL).⁹⁵

⁹⁵ Eesti Korteriühistute Liitu kuulub 1436 liiget, nende seas on nii korteri- kui ka hooneühistud. Andmed EKÜL kodulehelt <http://www.ekyl.ee/index.php?id=10193> (11.11.2011).

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.

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. Eelnõus selles versioonis on ette nähtud võimalus jätkata mitme kinnisasja majandamist ühe korteriühistu kaudu.

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, kes on vastavalt nende soovile tähistatud kas täisnime või initsiaalidega.

Eelnõule esitatud märkused ja nendega arvestamine on kajastatud seletuskirja lisa 2 olevas tabelis.

Korteriomanditeks jagatud kinnisasjad 07.01.2011 seisuga

| <i>Uute korteri-omandite arv pärast jagamist</i> | <i>Kokku vastavaid jagamisi</i> | <i>Korteri-omandite arv</i> | <i>Eluruum</i> | <i>Mitteeluruum</i> | <i>Elu- ja mitteeluruum</i> |
|--|---------------------------------|-----------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|
| Kokku | 20946 | 469567 | 435297 | 30560 | 3710 |
| 2 | 1551 | 3102 | 2951 | 87 | 64 |
| 3 | 796 | 2388 | 2274 | 97 | 17 |
| 4 | 2409 | 9636 | 9337 | 211 | 88 |
| 5 | 646 | 3230 | 3030 | 179 | 21 |
| 6 | 888 | 5328 | 4970 | 267 | 91 |
| 7 | 508 | 3556 | 3315 | 197 | 44 |
| 8 | 2588 | 20704 | 20244 | 260 | 200 |
| 9 | 388 | 3492 | 3178 | 285 | 29 |
| 10 | 459 | 4590 | 4087 | 393 | 110 |
| 11 | 313 | 3443 | 3103 | 327 | 13 |
| 12 | 2071 | 24852 | 24165 | 523 | 164 |
| 13 | 178 | 2314 | 1964 | 326 | 24 |
| 14 | 209 | 2926 | 2521 | 390 | 15 |
| 15 | 274 | 4110 | 3721 | 240 | 149 |
| 16 | 385 | 6160 | 5591 | 521 | 48 |
| 17 | 114 | 1938 | 1698 | 178 | 62 |
| 18 | 1032 | 18576 | 18131 | 371 | 74 |
| 19 | 71 | 1349 | 1080 | 269 | 0 |
| 20 | 150 | 3000 | 2503 | 435 | 62 |
| 21 | 101 | 2121 | 1799 | 279 | 43 |
| 22 | 86 | 1892 | 1358 | 471 | 63 |
| 23 | 67 | 1541 | 1302 | 196 | 43 |
| 24 | 601 | 14424 | 13926 | 385 | 113 |
| 25 | 65 | 1625 | 1396 | 204 | 25 |
| 26 | 38 | 988 | 778 | 182 | 28 |
| 27 | 94 | 2538 | 2313 | 200 | 25 |
| 28 | 49 | 1372 | 980 | 277 | 115 |
| 29 | 51 | 1479 | 1319 | 128 | 32 |
| 30 | 397 | 11910 | 11560 | 289 | 61 |
| 31 | 38 | 1178 | 949 | 205 | 24 |
| 32 | 285 | 9120 | 8690 | 372 | 58 |
| 33 | 47 | 1551 | 1414 | 126 | 11 |
| 34 | 45 | 1530 | 1186 | 310 | 34 |
| 35 | 51 | 1785 | 1541 | 236 | 8 |
| 36 | 182 | 6552 | 6118 | 312 | 122 |
| 37 | 26 | 962 | 765 | 131 | 66 |

| <i>Uute korteri-omandite arv pärast 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 | 111 | 4440 | 4126 | 274 | 40 |
| 41 | 16 | 656 | 547 | 109 | 0 |
| 42 | 23 | 966 | 668 | 221 | 77 |
| 43 | 19 | 817 | 658 | 117 | 42 |
| 44 | 121 | 5324 | 5034 | 178 | 112 |
| 45 | 276 | 12420 | 12139 | 146 | 135 |
| 46 | 18 | 828 | 763 | 65 | 0 |
| 47 | 18 | 846 | 722 | 124 | 0 |
| 48 | 181 | 8688 | 8261 | 379 | 48 |
| 49 | 24 | 1176 | 861 | 315 | 0 |
| 50 | 33 | 1650 | 1388 | 262 | 0 |
| 51 | 17 | 867 | 647 | 220 | 0 |
| 52 | 20 | 1040 | 673 | 367 | 0 |
| 53 | 15 | 795 | 695 | 47 | 53 |
| 54 | 34 | 1836 | 1616 | 131 | 89 |
| 55 | 204 | 11220 | 10976 | 244 | 0 |
| 56 | 20 | 1120 | 890 | 229 | 1 |
| 57 | 14 | 798 | 524 | 250 | 24 |
| 58 | 27 | 1566 | 1291 | 274 | 1 |
| 59 | 45 | 2655 | 2639 | 16 | 0 |
| 60 | 572 | 34320 | 33889 | 343 | 88 |
| 61 | 20 | 1220 | 1106 | 94 | 20 |
| 62 | 12 | 744 | 600 | 144 | 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 | 15 | 1035 | 880 | 123 | 32 |
| 70 | 31 | 2170 | 2008 | 162 | 0 |
| 71 | 33 | 2343 | 2228 | 115 | 0 |
| 72 | 232 | 16704 | 16282 | 422 | 0 |
| 73 | 8 | 584 | 497 | 87 | 0 |
| 74 | 9 | 666 | 611 | 55 | 0 |
| 75 | 111 | 8325 | 8239 | 86 | 0 |
| 76 | 26 | 1976 | 1865 | 111 | 0 |
| 77 | 8 | 616 | 435 | 125 | 56 |

| <i>Uute korteri-omandite arv pärast 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 | 142 | 11360 | 11246 | 112 | 2 |
| 81 | 7 | 567 | 479 | 88 | 0 |
| 82 | 7 | 574 | 352 | 166 | 56 |
| 83 | 13 | 1079 | 945 | 134 | 0 |
| 84 | 13 | 1092 | 955 | 137 | 0 |
| 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 | 176 | 15840 | 15756 | 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 | 9 | 864 | 543 | 321 | 0 |
| 97 | 1 | 97 | 73 | 24 | 0 |
| 98 | 8 | 784 | 716 | 68 | 0 |
| 99 | 6 | 594 | 491 | 103 | 0 |
| 100 | 17 | 1700 | 1457 | 243 | 0 |
| 101 | 4 | 404 | 396 | 8 | 0 |
| 102 | 11 | 1122 | 764 | 274 | 84 |
| 103 | 3 | 309 | 193 | 116 | 0 |
| 104 | 7 | 728 | 474 | 254 | 0 |
| 105 | 5 | 525 | 522 | 3 | 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 | 1 | 112 | 111 | 1 | 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 |
| 118 | 3 | 354 | 276 | 78 | 0 |

| <i>Uute korteri-omandite arv pärast jagamist</i> | <i>Kokku vastavaid jagamisi</i> | <i>Korteri-omandite arv</i> | <i>Eluruum</i> | <i>Mitteeluruum</i> | <i>Elu- ja mitteeluruum</i> |
|--|---------------------------------|-----------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|
| 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 | 3 | 387 | 305 | 82 | 0 |
| 130 | 3 | 390 | 390 | 0 | 0 |
| 132 | 1 | 132 | 132 | 0 | 0 |
| 135 | 4 | 540 | 344 | 196 | 0 |
| 138 | 1 | 138 | 138 | 0 | 0 |
| 140 | 2 | 280 | 280 | 0 | 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 | 403 | 213 | 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 | 2 | 330 | 329 | 1 | 0 |
| 166 | 1 | 166 | 118 | 48 | 0 |
| 167 | 1 | 167 | 167 | 0 | 0 |
| 168 | 2 | 336 | 334 | 2 | 0 |
| 169 | 1 | 169 | 82 | 87 | 0 |
| 170 | 5 | 850 | 840 | 10 | 0 |
| 172 | 1 | 172 | 172 | 0 | 0 |
| 173 | 3 | 519 | 453 | 66 | 0 |
| 175 | 2 | 350 | 350 | 0 | 0 |

| <i>Uute korteri-omandite arv pärast jagamist</i> | <i>Kokku vastavaid jagamisi</i> | <i>Korteri-omandite arv</i> | <i>Eluruum</i> | <i>Mitteeluruum</i> | <i>Elu- ja mitteeluruum</i> |
|--|---------------------------------|-----------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|
| 177 | 2 | 354 | 221 | 133 | 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 | 1 | 207 | 126 | 81 | 0 |
| 210 | 3 | 630 | 423 | 207 | 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 |
| 225 | 1 | 225 | 225 | 0 | 0 |
| 232 | 1 | 232 | 77 | 155 | 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 |
| 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 |

| <i>Uute korteri-omandite arv pärast jagamist</i> | <i>Kokku vastavaid jagamisi</i> | <i>Korteri-omandite arv</i> | <i>Eluruum</i> | <i>Mitteeluruum</i> | <i>Elu- ja mitteeluruum</i> |
|--|---------------------------------|-----------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|
| 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 |