

# KORTERIOMANDI- JA KORTERIÜHISTUSEADUSE EELNÕU SELETUSKIRI

## I. Sissejuhatus

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

Kavandatava reformi tulemusena kaovad need segadused, mis praegu on tekkinud seoses korteriomanike ühisuse ja selle valitsejaga. Kolmandate isikutega, näiteks maja remonti ehitustevõtjaga 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 kontrol 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, tule 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.

Eelnõu on välja töötanud Justiitsministeeriumi õiguspoliitika osakonna eraõiguse talituse nõunik Vaike Murumets ([vaike.murumets@just.ee](mailto:vaike.murumets@just.ee)) ning justiitshalduspoliitika osakonna nõunikud Piret Saartee ([piret.saartee@just.ee](mailto:piret.saartee@just.ee)) ja Berit Loog ([berit.loog@just.ee](mailto: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 asekanstler Urmas Volens.

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

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

### **Seletuskirjas viidatud õigusaktid<sup>1</sup>**

<a href="#">AOYL I</a>	<i>asunto-osakeyhtiölaki</i> 17.5.1991/809 Soome korteri-aktsiaseltsiseadus, kehtis alates 01.01.1992 kuni 30.06.2010
<a href="#">AOYL II</a>	<i>asunto-osakeyhtiölaki</i> 22.12.2009/1599 Soome korteri-aktsiaseltsiseadus, kehtib alates 01.07.2010
<a href="#">AÕS</a>	asjaõigusseadus (RT I, 29.06.2011, 6), kehtib alates 01.12.1993
<a href="#">AÕSRS</a>	asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I, 29.06.2011, 7), kehtib alates 01.12.1993
<a href="#">AÜS</a>	ametiühingute seadus (RT I 2000, 57, 372; 2009, 54, 363), kehtib alates 23.07.2000
<a href="#">EES</a>	eluruumide erastamise seadus (RT I 1993, 23, 411; 2009, 57, 381), kehtib alates 29.05.1993
<a href="#">EhS</a>	ehitusseadus (RT I, 10.03.2011, 5), 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
<a href="#">EKTKS</a>	endiste korteriühingute liikmete korterite tagastamise ja kompenseerimise seadus (RT I 1993, 35, 546; 1997, 13, 210), kehtib alates 21.06.1993
<a href="#">EITS</a>	elektriturseadus (RT I 2003, 25, 153; 2010, 56, 363), kehtib alates 01.07.2003
<a href="#">ES</a>	elamuseadus (RT 1992, 17, 254; RT III 2004, 35, 362), kehtib alates 01.07.1992
<a href="#">HMS</a>	haldusmenetluse seadus (RT I, 23.02.2011, 8), kehtib alates 01.01.2002
<a href="#">HÜS</a>	hooneühistuseadus (RT I 2004, 53, 368; 2010, 22, 108), kehtib alates 01.01.2005
<a href="#">KAS</a>	krediitiasutuste seadus (RT I 08.07.2011, 37), kehtib alates 01.07.1999
<a href="#">KiKoS</a>	kirikute ja koguduste seadus (RT I, 02.02.2011, 3), kehtib alates 01.07.2002

<sup>1</sup> Kehtivate Eesti Vabariigi õigusaktide puhul on siinkohal viidatud eelnõu koostamise hetkel kehtivale redaktsioonile, samas eelnõus on viidatud redaktsioonile, mis eelnõu koostamise ajal teada olevate andmete kohaselt muudatuse jõustumise ajal kehtib.

<a href="#">KKütS</a>	kaugkütteseadus (RT I 2003, 25, 154; 2010, 56, 363), kehtib alates 01.07.2003
<a href="#">KOS I</a>	korteriomandiseadus (RT I 1994, 28, 426; 2000, 92, 601), kehtis alates 24.04.1994 kuni 30.06.2001
<a href="#">KOS II</a>	korteriomandiseadus (RT I 2000, 92, 601; 2009, 51, 349), kehtib alates 01.07.2001
<a href="#">KRS</a>	kinnistusraamatuseadus (RT I 1993, 65, 922; 2010, 38, 231), kehtib alates 01.12.1993
<a href="#">KÜS</a>	korteriühistuseadus (RT I 1995, 61, 1025; 2009, 54, 363), kehtib alates 03.08.1995
<a href="#">MTÜS</a>	mittetulundusühingute seadus (RT I, 04.02.2011, 8), kehtib alates 01.10.1996
<a href="#">PlanS</a>	planeerimisseadus (RT I, 21.03.2011, 21), kehtib alates 01.01.2003
<a href="#">RaKS</a>	ravikindlustuse seadus (RT I, 10.06.2011, 8), kehtib alates 01.10.2002
<a href="#">RAS</a>	ruumiandmete seadus (RT I, 28.02.2011, 2), kehtib alates 10.03.2011
<a href="#">RLS</a>	riigilõivuseadus (RT I, 04.07.2011, 8), kehtib alates 01.01.2011
<a href="#">RMES</a>	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
<a href="#">RPS</a>	raamatupidamise seadus (RT I, 16.11.2010, 12), kehtib alates 01.01.2003
<a href="#">RVS</a>	riigivaraseadus (RT I, 05.01.2011, 18), kehtib alates 01.01.2010
<a href="#">TMS</a>	täitemenetluse seadustik (RT I, 14.03.2011, 22), kehtib alates 01.01.2006
<a href="#">TsMS</a>	tsiviilkohtumenetluse seadustik (RT I, 10.11.2011, 6), kehtib alates 01.01.2006
<a href="#">TsÜS</a>	tsiviilseadustiku üldosa seadus (RT I, 06.12.2010, 12), kehtib alates 01.07.2002
<a href="#">TÜS</a>	tulundusühistuseadus (RT I 2002, 3, 6; 2010, 22, 108), kehtib alates 01.02.2002
<a href="#">WEG</a>	<i>Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht</i> Saksamaa LV korteriomandiseadus, kehtib alates 15.03.1951
<a href="#">VÕS</a>	võlaõigusseadus (RT I, 08.07.2011, 21), kehtib alates 01.07.2002

<a href="#">ÄS</a>	äriseadustik (RT I, 31.12.2010, 19), kehtib alates 01.09.1995
<a href="#">ÜS</a>	Eesti Vabariigi ühistuseadus (RT 1992, 36, 477; RT I 2002, 3, 6), kehtis alates 08.10.1992 kuni 31.05.2002
<a href="#">ÜVVKS</a>	ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (RT I 1999, 25, 363; 2010, 56, 363), kehtib alates 22.03.1999

#### **Seletuskirjas kasutatud muud lühendid**

Eesti NSV, ENSV	- Eesti Nõukogude Sotsialistlik Vabariik
ENSV ÜVT	- Eesti NSV Ülemnõukogu ja Valitsuse Teataja
lg	- lõige
lk	- lehekülg
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
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 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;
3. RKTko 16.11.2006, nr [3-2-1-101-06](#). AS-i K, AS-i B, OÜ K ja K. H avaldus korterühistu K sundlõpetamiseks ja likvideerija määramiseks;
4. TlnRKKo 27.09.2007, nr 2-04-1544. KÜ Vikerlase 13 hagi Andres Saare vastu 28 609,12 krooni saamiseks;
5. 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;

6. RKTkm 17.04.2008, nr [3-2-1-12-08](#). Kersti Reinsoni, Imre Reinsoni ja Lehti Mändoja kandeavaldus kinnisasja kaasomandi kasutuskorra kinnistusraamatusse kandmiseks;
7. RKTko 30.04.2008, nr [3-2-1-25-08](#). AS Narva Vesi hagi korteriühistu (KÜ) 26. Juuli 27 vastu 16 744 krooni saamiseks;
8. 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;
9. RKTko 30.01.2009, nr [3-2-1-145-08](#). Enrico Siliksaare hagi OÜ SUPRAFOR vastu osanike otsuste tühisuse tuvastamiseks või kehtetuks tunnistamiseks;
10. RKTkm 05.03.2010, nr [3-2-1-8-10](#). Tartu kohtutäituri Oksana Kutšmei avaldus kinnistusraamatusse keelumärke kandmiseks;
11. RKTko 01.06.2010, nr [3-2-1-46-10](#). Fred Potteri, Ann Tenno ja Jaak Pällu hagi Vaike Gelšteini vastu tahteavalduse andmise kohustuse tuvastamiseks;
12. RKTkm 29.09.2010, nr [3-2-1-65-10](#). K. V, Osaühingu SPORTMARKET, Osaühingu NOVO KINNISVARAINVESTEERINGUD ja AS-i AMALFI avaldused kaasomandi lõpetamiseks;
13. 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;
14. 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;
15. PMkm 27.12.2010, nr 2-10-53768. Korteriühistu Väike-Aru 4 pankrotiavaldus.

#### **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. *Pärna*, Priidu. Korteriomanike ühisus. Ühisuse õigusvõime ja võimalikud teed korteriomandiseaduse muutmiseks. – *Juridica I* 2008, lk 39–45;
4. *Pärna*, Priidu. [Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus](#). Doktoritöö. Tartu Ülikooli kirjastus 2010;
5. *Tiivel*, Rein. Kinnistusraamatuõigus. Juura, Tallinn 2005;
6. TsÜS/*autor* – Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Koostajad Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Juura, Tallinn 2010;
7. VÕS II/*autor* – Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Koostajad Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Juura, Tallinn 2007.

## II. Seaduse eesmärk

Korteriomandil<sup>2</sup> on Eestis pikaajaline traditsioon. Korteriomandi õiguslike vormide osas võib eristada kahte liiki – *asjaõiguslik* ja *ühinguõiguslik*<sup>3</sup> korteriomand. Esimesel juhul on isiku õigus eluruumile (või muu otstarbega ruumile) asja omaniku õigus asja suhtes (korteriomand on ühtlasi ka ehitise omanik), teisel juhul tuleneb isiku õigus korterit kasutada liikmelisusest mingis juriidilises isikus ja ehitise omanikuks on see juriidiline isik.

Erineva õigusliku vormiga korteriühingud tegutsesid Eestis juba 1930. aastatel. Seda asjaolu kajastab EKTKS § 3 lg 1 – tagastamisele kuulusid nii korteriühingu liikme omandis kui ka osamaksu alusel tema kasutuses olnud korter.

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

Pärast Eesti Vabariigi iseseisvuse taastamist tehti korteriomandi vormide osas valik asjaõigusliku korteriomandi kasuks. Mõnevõrra vaieldav on küsimus, kas see valik tehti alles korteriomandiseaduse vastuvõtmisega või juba eluruumide erastamise võimaluse sätestanud seadustega. Eluruumide erastamise seadus oli selles osas eriti vastuoluline, sest nägi jõustumisel samaaegselt ette nii korteriomandiku omandiõiguse tekkimise erastatud eluruumile<sup>4</sup> kui ka korteriühistu omandiõiguse tekkimise elamule, milles korterid olid erastatud.<sup>5</sup> 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.

---

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

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

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

<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup> 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.<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup>

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.

Selle probleemi lahendamiseks võeti 2000. aastal vastu uus korteriomandiseadus, mis sisaldas endas ka korteriomandite kaasomandi osa ühise valitsemise (majandamise) sätteid. WEG eeskujul nägi KOS

<sup>6</sup> Kõve, 6. peatükk.

<sup>7</sup> ES praegu kehtivad sätted sisaldavad ainult erinorme üürisuhete kohta omandireformi käigus tagastatud elamutes.

<sup>8</sup> Vt AOYL I § 1 ja AOYL II § 2.

<sup>9</sup> Vrd AOYL § 2 ja HÜS § 1 lg 1.

Il ette, et kinnisomandi korteriomanditeks jagamisel tekib korteriomanike vahel seaduse alusel eriline õigussuhe – korteriomanike ühisus – ja et korteriomandite valitsemiseks võivad korteriomanikud nimetada ametisse valitseja. Valitsejaks võib olla iga isik, st ka juriidiline isik.

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

Seega on korteriomandite kaasomandi osa valitsemine praegu võimalik kahes vormis – *korteriomanike ühisuse* ja *korteriühistu* vormis. 2011. aasta alguses on Eestis u 21 000 korteriomandite esemeks olevat kinnisasja ja u 470 000 korteriomandit.<sup>10</sup> Korteriühistute ligikaudne arv<sup>11</sup> on 9 500. Seega võib öelda, et u 55%-l juhtudest on valitsemise vormiks korteriomanike ühisus ja u 45%-l juhtudest korteriühistu.

2005. aasta 1. jaanuaril jõustus hooneühistuseadus, mis reguleerib n-ö ühinguõiguslikku korteriomandit ehk selliste juriidiliste isikute tegevust, kelle tegevuse eesmärgiks on võimaldada oma liikmetel talle kuuluva hoone kindlaksmääratud osade ainukasutust.<sup>12</sup> See seadus kohaldas oma jõustumisel eelkõige endistele garaažiühistutele (kooperatiividele), aga ka mõnedele veel säilinud elamuühistutele. HÜS § 18 kohaselt on võimalik hooneühistu lõpetada kinnisomandi korteriomanditeks jagamise teel ja seda võimalust on alates seaduse jõustumisest rohkelt kasutatud. Tekkinud „garaažikorteriomandid“ ja „garaažikorteriühistud“ on oma eripäradega. Hooneühistuna jätkab tegevust u 1000 juriidilist isikut.

Vajadus korteriomandit ja selle valitsemist reguleerivaid seadusi korrastada ilmnes 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 õiguskirjanduses<sup>13</sup> ja kümnetes märgukirjades, mis aastate jooksul on Justiitsministeeriumile saadetud.

Priidu Pärna sõnu kasutades tekitab korteriühistu mõistmisel raskusi „õiguslik rägastik“<sup>14</sup> – kui korteriühistu on asutatud, siis toimub korteriomandite kaasomandi osa valitsemine korteriühistu kaudu ja KOS II ühisust reguleerivad sätted selles osas ei kohaldu. Samas ei tähenda korteriühistu loomine, et lakkaksid olemast muud korteriomanike vahelised õigussuhted, mida KOS II reguleerib. Seega tuleb ka korteriühistu olemasolu korral täiendavalt kohaldada KOS II. Lisaks kohaldub korteriühistu kui

---

<sup>10</sup> Vt täpsemalt lisa 1.

<sup>11</sup> 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 § 56 kohta.

<sup>12</sup> HÜS § 1 lg 1.

<sup>13</sup> Vt Pärna 2008 ja 2010.

<sup>14</sup> Pärna 2008, lk 45.



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 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.<sup>15</sup> Piltlikult väljendades peab regulatsioon sobima nii Viru Keskusele<sup>16</sup> 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.

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 Korterühistute Liit (EKÜL).<sup>17</sup>

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.

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

---

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> Viru Keskusena tuntud kompleks paikneb kinnisasjal, mis on 122 korteriomandi esemeks, lisaks kuulub üks korteriomand 21 isiku ühisesse omandisse (11.11.2011 andmetel).

<sup>17</sup> Eesti Korterühistute 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).

### III. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

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

#### Korteriomandi- ja korteriühistuseadus

##### 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 – eriomandist ja kaasomandist, millel on erinevad esemed.

Seaduse praegune sõnastus, mille kohaselt korteriomandil on *reaalosa*, 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.

*Eriomandi* mõiste tähistamine eraldi terminiga teenib ka teist eesmärki. Eelnõu § 29 kohaselt võetakse kasutusele termin *erikasutusõigus*, mille sisu on paremini mõistetav, kui on võimalik luua seos eriomandi mõistega.

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. Korteriomand on kolmest osast koosnev õigus, nendeks osadeks on kaasomand, eriomand ja liikmelisus valitsemise ühenduses, milleks eelnõu kohaselt on korteriühistu.

Korteriomandile kohaldatakse ka AÕS-s kinnisomandi kohta sätestatut (eelnõu § 1 lg 1 teine lause). Seejuures tuleb arvestada, et kinnistuks ehk kinnistusraamatusse kantud iseseisvaks üksuseks KRS § 5<sup>1</sup> tähenduses on korteriomand, mitte kinnisasi TsÜS § 50 lg 1 tähenduses ehk maatükk. Kuigi korteriomandite loomise järel puudub kinnistusraamatus n-ö kinnisasja-kinnistu ehk maatüki-kinnistu KRS § 5<sup>1</sup> p 1 tähenduses, ei tähenda see samas kinnisasja kui maapinna piiritletud osa ehk maatüki „kadumist“, sest maatükk on endiselt korteriomandi kaasomandi osa esemeks (eelnõu § 1 lg 2).

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 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 korteriomanike õigust kasutada omaabi kaasomandi osa esemeks oleva maatüki ja ehitise osade kaitseks kui ka iga korteriomaniiku õigust kasutada omaabi oma elu- või mitteeluruumi oma võimu alla tagasi võtmiseks.

Eelnõu § 1 lg 3 sätestab analoogselt kehtiva KOS § 1 lg-ga 4, et korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires. See tähendab, et korteriomandite loomise võimalus on isikul, 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.

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

Olemasoleva termini (*korteriühistu*) säilitamine eelnõus tuleneb vajadusest arvestada väljakujunenud harjumusi. Sisuliselt ei ole ka praegu *korteriühistu* näol tegemist *ühistuga* Eesti õiguse tähenduses. KÜS § 2 lg 1 nimetab korteriühistut küll mittetulundusühistuks, kuid tegemist on n-õ tühja viitega, sest mittetulundusühistute üldregulatsioon Eestis puudub. Nagu juba eelnevalt öeldud, 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 korteriomaniike üldkoosolekul hääleõiguse põhimõttel „üks isik, üks hääle“, sõltumata isikule kuuluvate korteriomandite arvust.

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

Eelnõu § 1 määratleb sisuliselt ka KOS III reguleerimise eseme, st tegemist on eriregulatsiooniga AÕS-i suhtes, mis võimaldab kinnisasja kaasomanikel omavahelise kokkuleppega luua eriline (kinnis)omandi liik – korteriomand, millega kaasneb erilise juriidilise isiku – korteriühistu – tekkimine. 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

KOS § 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.<sup>18</sup>

#### KOS § 3

KOS § 3 reguleerib korteriomandi loomist kaasomanike vahelise kokkuleppega. Selle kokkuleppe sisuks on teatud ehitise osade 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,<sup>19</sup> mis peab olema notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud<sup>20</sup> ja millele tuleb lisada kande tegemiseks

---

<sup>18</sup> vt EES §-d 21<sup>1</sup>–21<sup>12</sup>.

<sup>19</sup> KRS § 49 lg 1.

<sup>20</sup> KRS § 34 lg 2<sup>1</sup>.

vajalikud dokumendid,<sup>21</sup> eelkõige vormikohane käsutustehing<sup>22</sup> ja nõutavad nõusolekud.<sup>23</sup> 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 § 47 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 2<sup>1</sup>, st avaldus peab olema notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud.

Eelnõu ei sätesta otseselt võimalust nõuda eriomandi loomiseks vajaliku tahteavalduse andmist. AÕS § 76 lg 1 kohaselt on kaasomanikul õigus igal ajal nõuda kaasomandi lõpetamist, samas AÕS § 77 lg 2 ei nimeta otseselt kaasomandi lõpetamise viiside hulgas korteriomandite loomist. Kohtupraktika on seda võimalust siiski selgelt tunnustanud<sup>24</sup> ja seda järeldust saab kohaldada ka pärast kõnesoleva eelnõu seadusena vastuvõtmist.

Eriomandi eseme määratlemisel on seni KOS § 2 lg-s 1 mitmuses olnud „ruumid“ eelnõu § 3 lg-s 2 ja ka § 4 lg-s 1 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 põhiosas 9. korrusel paikneva eluruumi (korteri) osaks olla ka I korrusel paiknev hoiuruum ja keldrikorrusel paiknev garaažiosa. Oluline on rõhutada, et nii KOS III kui ka KOS II tähenduses on

<sup>21</sup> KRS § 35 lg 1.

<sup>22</sup> KRS § 35 lg 1 p 1.

<sup>23</sup> KRS § 35 lg 1 p 2.

<sup>24</sup> Vt näiteks RKTko 21.12.2004, nr 3-2-1-143-04, p 18.

hoiuruumi ja garaažiosa näol tegemist eluruumi koosseisu kuuluvate ruumidega, mis koos moodustavad sisulise terviku – eluruumi. Need ruumid ei ole omaette mitteiluruumid, nagu mõnikord ekslikult arvatakse.

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.

Lõike 2 teises lauses 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 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.

Lõige 3 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 4 ja 5 kehtestatakse vorminõuded erinevatele korteriomandi loomisega seotud tehingutele. Kokkulepe, millega kinnisasja kaasomanikud loovad eriomandi, on käsutustehing, millele kohalduvad AÕS §-s 120 sätestatud nõuded. Lisaks notariaalse tõestatuse nõudele tähendab see ka tingimusliku või tähtaega määrates tehtud kokkuleppe lubamatust.

Lõikes 5 sisaldub viide AÕS §-le 119, mille kohaselt peab olema notariaalselt tõestatud tehing, millega kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasja. Eelnõu § 3 lg-s 5 on silmas peetud tehingut, millega kohustatakse eriomandi loomiseks. See säte kohaldub nii kaasomanike omavahelises suhtes kui ka suhetes kolmandate isikutega.

#### **KOS § 4**

KOS § 4 sätestab, et kaasomanike vahel sõlmitud eriomandi loomise kokkuleppega lepatakse ühtlasi kokku ka nendes tingimustes, mis kantakse korteriühistute registrisse ja määratakse korteriühistu

põhikirja tingimused. Tingimusi ei pea määrama, sest korteriühistu võib eksisteerida ka ilma põhikirjata, ainult seaduses sätestatud reeglite alusel. Lisaks on võimalik majanduskava kehtestamine.

See säte reguleerib ainult eriomandi loomisel sõlmitavaid kokkuleppeid. Oluline on silmas pidada, et kui korteriühistu põhikirja tingimused lepitakse 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.

## **KOS § 5**

KOS §-s 5 on reguleeritud korteriomandi eriomandi osa ese. Põhimõttelisi muudatusi võrreldes kehtiva õigusega ei toimu, säilib põhimõte, et eriomandi ese peab olema ruumiliselt piiritletud ja eraldi kasutatav hooneosa.

## **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 4), 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 § 15 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 § 52 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.

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 mitteeluruumide 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.

Eelnevast tulenevalt ei saa korteriomandi omandaja ka praegu olla täiesti kindel selles, et eriomandi esemeks oleva reaalosa suurus määrab ära kaasomandi suuruse ning seega ka õiguste ja kohustuste jaotuse korteriomandite vahel, vaid tähelepanu tuleks selles küsimuses pöörata just kaasomandi osa suurusele.

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 plaanil 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 korterinumbrid langeb alati kokku elu- või äriruumi aadressiga muudes andmekogudes ja korteri koha-aadressiga RAS § 52 tähenduses.

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

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

Korteriomandi registriosa esimesse jakku kantakse mh ka teiste sama kinnisasja korteriomandite kinnistuste numbrid. Kehtiva seaduse sõnastuse kohaselt kantakse sinna *registriosade numbrid*. Kuna KRS § 8 lg 1 kohaselt on selle numbri puhul tegemist *kinnistu numbriga*, siis on terminoloogilise selguse huvides 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 põhimõtte, et kinnistamisavaldusele tuleb lisada ära kiri hoone plaanist või projektist, millel on tähistatud eriomandi esemeks olevad ruumid, kuid täpsustatud on ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse rolli selle juures. Kehtiva KOS II § 5 lg 3 p 1 sõnastus ei ole võimaldanud üheselt aru saada, kas ametiasutusel on selles sättes nimetatud koopia väljastamisel ka

mingi sisuline ülesanne. Seda asjaolu võib pidada üheks põhjuseks, miks kinnistusraamatusse on kantud suur hulk korteriomandeid, mille sisu ei ole kooskõlas seaduse mõttega.

Uudsenä on selgelt sätestatud, et ära kirja tehakse plaanist või projektist, mis on kantud ehitisregistrisse. Tegemist võib olla olemasoleva hoone plaaniga või projektiga, 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.<sup>25</sup> Ära kirja peab olema ametlikult kinnitatud HMS §-de 22–24 tähenduses.

Korteriomandite loomisel on oluline tagada, et tekkiv eriomand oleks vastavuses tegeliku olukorraga. Olemasolevate hoonete puhul tuleb see olukord kõigepealt kindlaks teha ja selleks tuleb ehitisregistri põhimääruses sätestada olemasoleva hoone tegelikku ruumide jaotust kajastava plaani ehitisregistrisse kandmise kord. Plaani tegelikkusele vastavuse hindamise 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.

Eelnõu § 6 lg 3 p 2 kohaselt tuleb kinnistamisavaldusele lisada koos plaaniga ka ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse tunnistus, et loodava eriomandi ese on ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteiluruum. Tunnistuse annab ametiasutus, kelle pädevuses on ehitusloa andmine ehitisele, mida korteriomanditeks jagatakse, st kohaliku omavalitsuse üksus. Selline ametiasutus on kõige pädevam hindama, kas omanike soovitud jagamise viis on kooskõlas eriomandi eseme ruumilise piiritletuse nõudega. Tunnistus on haldusakt, mille taotlemine ja andmine toimub haldusmenetluses, vastav viide HMS-le sisaldub lõikes 3.

Tunnistuse taotlemise eest tuleb tasuda riigilõiv (vt eelnõu § 67 p 2), mille suurus sõltub loodavate korteriomandite arvust. Riigilõivu minimaalne suurus on 31 eurot ( $25 + 2 \times 3$ ) ja maksimaalne suurus 325 eurot, mis vastab 100 korteriomandile ( $25 + 100 \times 3$ ).

Samuti on uudne lõige 2, mis sätestab selgelt, et plaanil ja kinnistamisavaldusel tuleb korteriomandi määratlemiseks kasutada samu numbreid. Senine praktika selles küsimuses on olnud varieeruv.

Seega peab isik, kes soovib hoonestatud kinnisasja korteriomanditeks jagada, saama kõigepealt ametlikult kinnitatud ära kirja olemasoleva hoone ehitisregistrisse kantud plaanist. Seejärel peab ta sellel plaanil piiritlema ja tähistama eriomandi esemeks olevad ruumid ning saama pädeva ametiasutuse tunnistuse, et tema soovitud viisil eriomandi loomine on lubatav. Kui tegemist on alles ehitatava hoonega, siis asendab plaani projekt, mille realiseerimiseks on antud ehitusluba.

## **KOS § 8**

---

<sup>25</sup> vt ka RKHKo 30.11.2010, nr 3-3-1-63-10, p 18.

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.<sup>26</sup> Seega peab kinnisasja omanik korteriomandite loomiseks esitama kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse, millele tuleb lisada jagamisplaan ja pädeva ametiasutuse tunnistus.

„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 4 lahendab senise probleemi kaasomandi eseme kasutuskorraga. Korteriomandite loomisel võib ka ainuomanik ühepoolselt määrata kaasomandi kasutamise korra. Praegu ei ole see valitseva arvamuse kohaselt võimalik, sest kokkuleppeks on vaja vähemalt kahe isiku olemasolu.

## **KOS § 9**

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

Kehtivas õiguses reguleerib osaliselt sama küsimust KOS II § 8<sup>1.27</sup>. Selles 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 kokkuleppet kõigi korteriomandite nõusolekul sisaldub eelnõu § 3 lg-s 1, st kokkuleppe pooled või nende õigusjärglased võivad seda alati ka muuta. KOS § 9 lg 1 esimese lause eesmärk on sätestada, et eriomandi ulatuse muutmiseks on vajalik ainult asjassepuutuvate korteriomandite nõusolek. Näiteks võivad kaks korteriomandit kokku leppida, et seni ühe korteriomandi eriomandi eseme hulka kuulunud keldriboks või garaažiosa hakkab kuuluma

---

<sup>26</sup> vt ka *Tiivel*, p 5.3.2.

<sup>27</sup> Selle sätte asukoht on KOS II süstemaatikat arvestades ebaõnnestunud, sest tegemist ei ole korteriomandite valitsemise küsimusega.

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 pööningukorrusel uue korteriomandi loomine), siis on asjassepuutuvad kõik korteriomanikud, sest kõigi kaasomandi osa väheneb. Selguse huvides on see põhimõtte sätestatud ka § 9 lg 1 teises lauses.

Lõikes 2 on sätestatud üldine alus eriomandi kokkuleppe muutmise nõudmiseks. Seejuures on lähtutud põhimõttest, et võimalus nõuda isikult tehingu tegemiseks vajaliku tahteavalduse andmist peab olema 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“.<sup>28</sup>

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 erakordseid asjaolusid – muudatuse tegemata jätmise peab olema ühest küljest teiste korteriomanike jaoks „äärmiselt ebamõistlik“ 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 põhjusega.

Lõikes 3 on sätestatud tingimused, mille korral eeldatakse, et olemasoleva olukorra säilitamine oleks teiste korteriomanike õigustatud huve arvestades äärmiselt ebamõistlik. Vajalik on kahekordne häälteenamus, st otsuse poolt peab olema  $\frac{3}{4}$  häältest ja üle poole kaasomandist. Võrreldes kehtiva KOS II §-ga 8<sup>1</sup> on teiste korteriomanike nõusoleku lävendit tõstetud. Viite kaudu kohaldub see kvalifitseeritud häälteenamus ka teistele korteriomanike otsustele (vt § 33 lg 2).

Oluline on rõhutada, et kui tegemist on eriomandi kokkuleppe muutmisega (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, et soovitud muudatus ei kahjustaks ülemääraselt kostja õigustatud

---

<sup>28</sup> RKTko 01.06.2010, nr 3-2-1-46-10, p 18.

huve. Vastasel korral jätab kohus hagi rahuldamata isegi siis, kui muudatuse vastu on üks ja poolt kõik ülejäänud korteriomanikud.

Seega ei saa eriomandi kokkuleppe muutmist ega korteriomandi võõrandamist otsustada häälteenamusega, vaid selleks on siiski vajalik kõigi korteriomanike nõusolek (erinevalt eelnõu § 33 lg-st 2) ja nõusoleku puudumisel tuleb see asendada kohtulahendiga (TsÜS § 68 lg 5).

Lõikes 4 on kehtiva KOS II § 8<sup>1</sup> lg 4 eeskujul sätestatud, et korteriomanik võib oma nõusolekute andmise seada sõltuvusse ehituslike muudatuste tegemiseks vajaliku ehitusloa olemasolust.

Lõikes 5 on sätestatud võimalus, et hagi esitab korteriomaniku või –omanike 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.

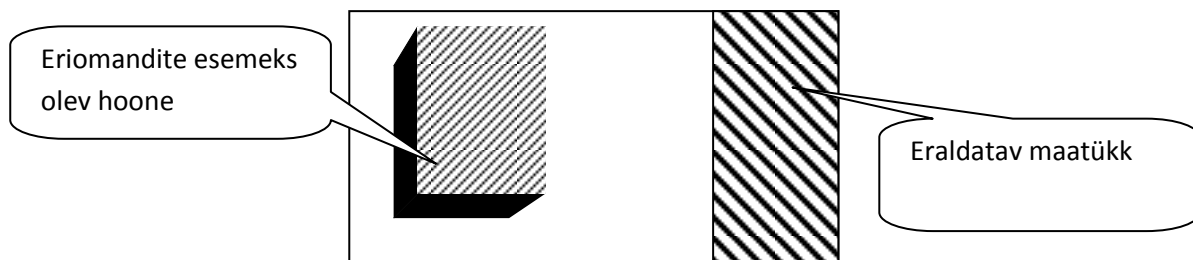
Eriomandi kokkuleppe muutmisel kehtivad kõik eriomandi loomisele kehtivad nõuded, st nii vorminõuded kui kinnistusraamatu kande vajalikkus, samuti eriomandi esemele kehtivad nõuded ja vajadus esitada koos kinnistamisavaldusega §-s 7 nimetatud dokumendid.

Eriomandi kokkuleppe muutmise 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 suurused kui ka eriomandi esemeks oleva ehitise reaalosa suurus. Maatüki eraldamiseks ja võõrandamiseks vajalikud tehingud teevad korteriomanikud 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.

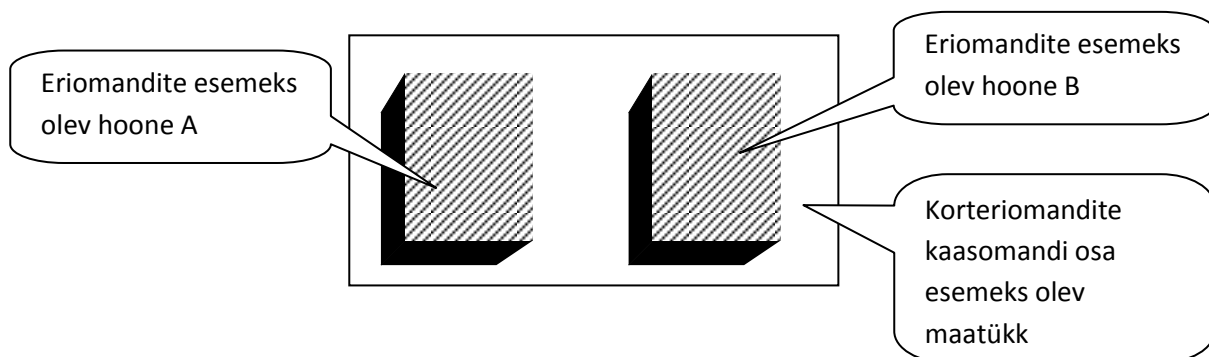


Joonis 1. Maatüki eraldamine ilma eriomandi kokkulepet muutmata

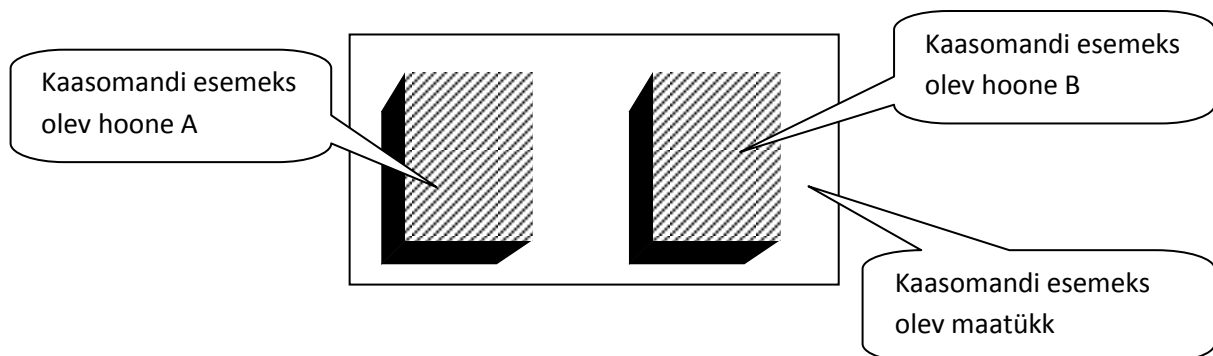
Kui kinnisasja soovitakse aga jagada nii, et eriomandi esemeks olevad ehitise reaalsad jäävad eri kinnisasjadele, siis on tegemist teistsuguse olukorraga. Näiteks juhul, kui ühel korteriomandite esemeks oleval maatükil paikneb kaks ehitist, mis mõlemad on eriomandite esemeks (vt joonis 2), kuid mida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

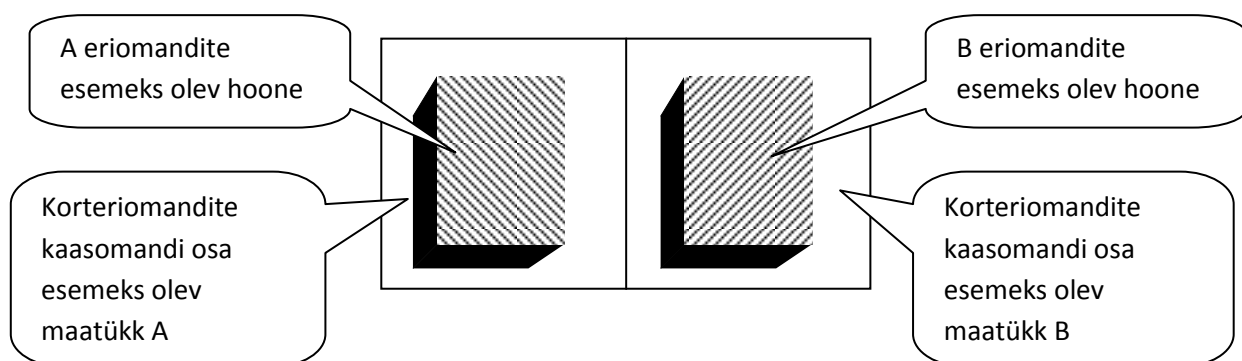
Eelnevalt öeldu ei kohaldu olukorras, kus üks korteriühistu on asutatud „mitme maja korteriomandite majandamiseks“ KÜS § 3 lg 5 tähenduses, st ühte korteriühistusse kuuluvad mitme kinnisasja korteriomaniigid. Selliste korteriühistute jaoks on eelnõus rakendussäte § 57, mis näeb ette nende lõpetamise ja vara üleandmisele uutele, ühe kinnisasja „põhiste“ korteriühistutele.



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 korteriomaniigid 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 korteriomaniigi õigus nõuda teiselt korteriomaniigilt uue korteriomandi võõrandamiseks vajalike tahteavalduste andmist. Kehtivas õiguses näeb KOS II § 8<sup>1</sup> 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 § 8<sup>1</sup> 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.<sup>29</sup> 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 § 8<sup>1</sup> lg-s 1 on eraldi välja toodud võõrandamis- ja asjaõigusleping, siis peaks kõik korteriomanikud 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 korteriomanikud 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 § 8<sup>1</sup> 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.

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

Teine lõige sätestab korteriomandi hoonestusõigusega koormamise võimatuse. Arvestades hoonestusõiguse ja korteriomandi tähendust, on see võimatus paratamatu.

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

---

<sup>29</sup> Vt selles küsimuses ka VÕS III/Käerdi lk 1 ja Kõve lk 153, 160 ja 336.



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

### **KOS § 13**

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

Kokkuleppe esemeks võivad olla kõik suhted, mida saab korraldada ilma eriomandi kokkulepet muutmata (eelnõu § 9) ehk ilma kinnistusraamatu kandeta. Lepinguvabaduse piiriks 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 otseselt keeldu ainult § 30 lg 4, st kokkuleppega ei saa välistada korteriomandi võõrandamise nõude esitamist.

Analoogselt eelnõu § 9 lg-ga 2 näeb ka § 13 lg 2 ette võimaluse nõuda kokkuleppe sõlmimiseks vajaliku tahteavalduse andmist.

Sellised kokkulepped on võimalikud ka kehtiva õiguse kohaselt, kuid probleemne on neile asjaõigusliku tähenduse andmine. Kehtiva õiguse kohaselt tuleb kokkulepped kanda kinnistusraamatusse (KOS II § 8 lg 2) ja senise praktika kohaselt kantakse need märkusena kinnistusregistriosas kolmandasse jakku. See võib aga tuua kaasa olukorra, kus pärast ühe korteriomandi müüki täitemenetluses märkus kokkuleppe kohta kustutatakse.

Saksa korteriomandiseaduse kohaselt kantakse sellised kokkulepped kinnistusraamatusse *eriomandi sisuna* (WEG § 10 lg 3) ja seega ei ole neil järjekoha. Eelnõu § 13 lg 3 näeb ette selliste kokkulepete kandmise korteriühistute registrisse ja sellega nende eriõigusjärglase suhtes siduvaks muutmise.

Kuna korteriomaniike kokkuleppega võib korteriomaniiku õigusi väga oluliselt muuta ka eriomandi kokkulepet muutmata ja eelnõu kohaselt saab sellele kokkuleppele anda asjaõigusliku tähenduse ilma järjekoha suhteta, siis võivad sellega saada kahjustatud kolmandate isikute õigused. Seetõttu on sellise kokkuleppe registrisse kandmiseks üldjuhul vajalik ka piiratud asjaõiguste omajate nõusolek (lõige 4). Nõusoleku andmisest keeldumine peab siiski olema põhjendatud, sest selle andmist on võimalik nõuda samadel tingimustel nagu teise korteriomaniiku nõusoleku puhul. Nõusolekut ei ole vaja eelnõu § 29 lg-s 5 sätestatud juhul, kui kokkuleppe kohaselt seotakse iga korteriomandiga võrdväärne erikasutusõigus, näiteks kui igale korteriomandile vastab üks parkimiskoht või kui selliseid parkimiskohti omavahel vahetatakse.

Korteriomaniike kokkulepped, nii nagu ka kaasomaniike kokkulepped AÕS § 72 lg 1 ja § 79 kohaselt, on põhimõtteliselt vormivabad, kuid kui soovitakse neid muuta siduvaks eriõigusjärglaste suhtes, tuleb need kanda registrisse. Kui kokkulepe on notariaalselt tõestatud, võib kandeavalduse selle kandmiseks registrisse esitada ainult korteriühistu, muul juhul peavad kõik korteriomaniikud esitama ühise kandeavalduse. Kokkulepe kantakse registrisse analoogselt põhikirjaga, st registrikaardile kantakse ainult viide kokkuleppe olemasolule, mitte selle sisu. Tuleb arvestada, et kokkulepet sisaldav dokument võib olla üsna mahukas, sest võib sisaldada ka plaane ja jooniseid.

Lisaks korteriomaniike kokkulepetele saavad korteriomaniikud korteriühistu põhikirjas reguleerida küsimusi, mille üle saab otsustada häälteenamusega.

## **KOS § 14**

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 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 korteriomaniikud, st kõik korteriomandi kaasomanikud juhul, kui korteriomand on kaasomandis.“<sup>30</sup>

Eelnõu kohaselt on korteriühistu liikmeteks kõik korteriomaniikud mitte ainult majandamiskulude tasumise osas, vaid ka kõigis teistes küsimustes. Seejuures saab korteriühistu tugineda kinnistusraamatu kandlele 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. Samuti ei ole tegemist erinormiga AÕS § 56<sup>1</sup> suhtes ja seda ka juhul, kui tehingu teiseks pooleks on korteriühistu või teine korteriomaniik.

Korteriomaniike 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 korteriomaniike üldkoosolekul osalemiseks peavad nad kõik koosolekul kohal viibima või määrama

---

<sup>30</sup> RKTko 15.12.2010, nr 3-2-1-124-10, p 19.

ühe ühistest omanikest või ka kolmanda isiku endale esindajaks.<sup>31</sup> Kui korteriomandi ühised omanikud viibivad kõik ise üldkoosolekul kohal, siis on neile kuuluv üks hää 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**

#### **1. jaotis**

#### **Üldsätted**

Eelnõu §-des 15–18 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 § 15**

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 näginii välistatud. „Teist liiki juriidiliseks isikuks“ on ka n-õ tavaline mittetulundusühing.

#### **KOS § 16**

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.<sup>32</sup>

<sup>31</sup> Esindusõigust üldkoosolekul reguleerib ka eelnõu § 21 lg 5.

<sup>32</sup> 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.

Korteriühistul ei pea olema eraldi põhikirja, sest tingimused, mis teiste juriidiliste isikute puhul määratakse põhikirjas, on korteriühistu puhul juba seadusega piisavalt määratud. Samas on just korteriühistu põhikiri edaspidi see vahend, mis võimaldab lahendada mitu praegust probleemi.

Esiteks muutuvad korteriühistu põhikirja kaudu nähtavaks ka need korteriomaniku õigusi puudutavad tingimused, mis praegu nähtavad ei ole – korteriomanike häälteenamusega tehtavad otsused. Praegu eristab KOS, nagu ka AÕS, (kõigi) korteriomanike *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 korteriomaniku eriõigusjärglase suhtes vajalik kinnistusraamatusse kandmine, siis otsuste puhul see vajalik ei ole. Selles osas erineb KOS II regulatsioon AÕS-i kaasomandi üldregulatsioonist, mille kohaselt kaasomanike enamuse otsused nende eriõigusjärglaste kohta ei kehti ning puudub ka võimalus kinnistusraamatu kandega neile sellist mõju anda.<sup>33</sup>

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, 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 § 43 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 kantakse korteriühistute registrisse ka korteriomanike kokkulepped (eelnõu § 13), millega saab seaduses sätestatud regulatsioonist tunduvalt enam kõrvale kalduda kui põhikirjaga.

Põhikirja muutmiseks vajalikku häälte arvu ei ole seaduses eraldi sätestatud, st muutmiseks on vajalik üldkoosoleku otsus.

## **KOS § 17**

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 asukohtu erineb korteriomandite asukohast ehk korteriühistu tegevuskohast.

## **KOS § 18**

---

<sup>33</sup> Selles osas vt RKTkm 17.04.2008, nr 3-2-1-12-08, p 10.

Korteriühistu kui korteriomanditega lahutamatult 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 kande andmed, siis ei saa nende muutmise peale esitada määruskaebust, nagu näeb ette TSMS § 599 teine lause. Korteriühistu nime muutumisel näeb eelnõu ette sama põhimõtte – registriosakond muudab korteriühistu nime registrikaardil kinnistusosakonnalt saadud andmete alusel ja selle kande peale ei saa esitada määruskaebust. Andmete muutmise täpsem kord nähakse ette kohtu kinnistusosakonna ja registriosakonna kodukordades.

Lisaks võib korteriühistu kasutada ka täiendavat nime ehk n-õ 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.

## **2. jaotis**

### **Korteriühistu organid ja juhtimine**

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

Korteriomanike üldkoosolekule ja juhatusse kohaldatakse MTÜS-i neid sätteid, millele KOS III-s on otseselt viidatud. Viidatud ei ole neile MTÜS sätetele (§-d 24 ja 24<sup>1</sup>, § 27 lg-d 1–3, § 32), mis kordavad TsÜS-i regulatsiooni, selles osas kehtivad TsÜS-i sätted.

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

### **KOS § 19**

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 eelnõus kvoorumi nõue sätestatud seaduses, kuid on lisatud võimalus näha kvoorum ette põhikirjas. Üldkoosoleku otsustusvõime seadusjärgseks eelduseks on eelnõu § 19 lg 2 kohaselt nii häälte kui ka kaasomandi osade enamuse esindajate kohalolek, nii nagu praegu sätestab KOS II § 19 lg 2.

Kui üldkoosolek on otsustusvõimetu kvoorumi puudumise tõttu, siis on võimalik pidada korduskoosolek, mis on otsustusvõimeline sõltumata kohalviibijate arvust (eelnõu § 22), 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.

Lõike 4 kohaselt saab üldkoosoleku kutse saatmisel tugineda kinnistusraamatu andmetele. Kui pärast kutse saatmist kantakse omanikuna kinnistusraamatusse uus isik, siis peab eelmine omanik kutse talle ise edastama.

Lõikes 5 on sätestatud lisaks TsÜS § 38 lg-s 2 sätestatud juriidilise isiku organi otsuse tühisuse alustele täiendava tühisuse alusena korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine. Kokkukutsumise korra rikkumine peab olema *oluline*. Sellise tingimuse lisamise eesmärgiks on välistada otsuse kehtetus väheolulise rikkumise tõttu. Ka juhul, kui rikkumine oli oluline, saavad korteriomaniikud soovi korral selle siiski parandada, kui nad otsuse heaks kiidavad.

## **KOS § 20**

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.

## KOS § 21

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.

Võimalikud lahendused hääleõiguse osas:

- a) üks isik → üks hääl, sõltumata ühele isikule kuuluvate korteriomandite arvust (KOS-i praegune lahendus, KOS II § 19 lg 1 esimene lause)<sup>34</sup>;
- 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)<sup>35</sup>;
- d) mitmekordse häälteenamuse nõue, otsuse poolt peavad olema nii omandi enamus kui korteriomandite arvu enamus.

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

KOS-i praegune lahendus käsitab korteriomaniike ühisust kui isikute ühendust, vastandudes sellega kaasomandit üldiselt reguleerivatele sätetele AÕS-s. Näiteks kui elamu kuulub seitsme isiku

<sup>34</sup> 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).

<sup>35</sup> See põhimõte kehtib eelnõu koostajate arvamusel ka tavalise kaasomandi puhul (AÕS § 72 lg 1 alt II), osaühingus (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.



kaasomandisse, nii et igaühe omandi suurus on 1/7, siis on kaasomanike enamuse otsuse tegemiseks vajalik vähemalt nelja kaasomaniku nõusolek. Kui need kaasomanikud jagavad oma kinnisasja korteriomanditeks, nii et igaüks saab ühe korteri, siis olukord ei muutu.

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

Saksamaa õiguskirjanduse kohaselt peaks hääleõigus põhimõttel „üks isik, üks hääle“ aitama ära hoida ühe isiku liigset mõjuvõimu kortermajas.<sup>36</sup> Kahtlemata on selline probleem teatud juhtudel olemas ka Eestis, kuid samas on siiski küsitava väärtusega selle meetme efektiivsus, kui sellest möödaminekuks piisab ka formaalselt eri korteriomanikest. Kui aga hakata selles küsimuses teostama sisulist kontrolli, siis muudab see korteriomanike otsuste kehtivuse väga ebakindlaks.

Teise äärmuse ehk põhimõtte „omandi suurus määrab hääle arvu“ suurim probleem seisneb asjaolus, et selle praktiline rakendamine suurtes kortermajades on keeruline. Kui üldkoosoleku kvoorumi olemasolu kindlakstegemisel (eelnõu § 19 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. Korteriühistu 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 topelthäälethanamuse nõude (§ 9 lg 3, § 33 lg 2), mille puhul on vajalik nii omandi enamus kui ka korteriomandite ülekaalukas (3/4) arvuline enamus.

Lõikes 3 on sätestatud korteriomaniku hääleõiguse puudumine juhul, kui tehtav otsus puudutab teda ennast. Riigikohus on ÄS analoogse sätte (§ 177 lg 1 esimene lause) tõlgendamisel leidnud, et „ÄS § 177 lg 1 ei keela osanikul hääletada enda valimisel juhatuse liikmeks, ametiaja pikendamisel ja tagasikutsumisel. [...] Vastupidine seisukoht tähendaks seda, et osahõingu vähemusosanik saaks igal ajal tagasi kutsuda osahõingu enamusosanikust juhatuse liikme.“<sup>37</sup>

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

<sup>36</sup> *Bärmann/Pick*, § 25 äärenr 8.

<sup>37</sup> RKTko 30.01.2009, nr 3-2-1-145-08, p 12.

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 korteriühistule, kes teda korteriomaniike üldkoosolekul esindab. Kirjalikuks dokumendiks võib olla ka volikiri ehk lepingulise esindusõiguse kohta antud kirjalik dokument (TsÜS § 125 lg 5).

## **KOS § 22**

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.

Riigikohus on osaühingu puhul analoogselt olukorras leidnud, et *tähtaeg koosoleku kokkukutsumiseks* ÄS § 171 lg-s 6 tähendab ajavahemikku, mille jooksul tuleb kutse saata, mitte ajavahemikku, mille jooksul koosolek peab toimuma.<sup>38</sup> See järeldus on kohaldatav ka korteriomaniike üldkoosoleku puhul.

## **KOS § 23**

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

Lõikes 2 on sätestatud juhatuse liikmete ülemäär juhiks, kui korteriühistu põhikirjas ei ole ette nähtud teisiti. Ülemäärast sätestamine seaduses on vajalik, et vältida juhatuse liikmeks saamine ainult ühe häälega. MTÜS § 22 lg 1<sup>1</sup>, 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 juhatusega (lõige 3). Sama võimalus on ka juhul, kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule.

Sellisel juhul on korteriomaniikel 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 korteriomaniike nõusolek (ühine esindusõigus). Selline juhtimismudel sarnaneb täisühingule, mille

---

<sup>38</sup> RKTko 08.04.2008, nr 3-2-1-22-08, p 15.

juhtimises ja esindamises osalevad kõik osanikud, kui ühingulepinguga ei ole kokku lepitud teisiti (ÄS § 88 lg-d 1 ja 2, § 98 lg-d 1 ja 2).

Seaduses sellise võimaluse sätestamine tähendab, et kuni 10 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 lõppeb, siis taastub korteriomaniike ühise esindamise ja juhtimise õigus.

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

#### **KOS § 24**

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 juhatuse asendusliikmele tasu maksmist.

Lõige 2 sätestab kohtu kohustuse määrata võimaluse korral juhatuse liikmeks isik, kellel on kinnisvara halduri või korterelamu halduri kutsetunnistus.

### **3. jaotis**

#### **Korteriühistu valitseja**

#### **KOS § 25**

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 ei näe formaalselt ette juriidilisest isikust juhatuse liikme võimalust, sest valitseja ei ole formaalselt juhatuse liige, vaid ainult täidab juhatuse ülesandeid, st esindab ja juhib ühistut. Sellest tulenevalt saab ühistul olla korraga ainult üks valitseja.

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 pida, et nii nagu juhatuse liikme puhulgi, kehtib ka valitseja

puhul ametiseisundi ja käsunduslepingu eraldamise põhimõtte, mis alates 15.11.2009 on selgelt sätestatud ka MTÜS § 28 lg-tes 2–3<sup>2</sup>. 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.

#### **4. jaotis**

#### **Otsuste kehtetus**

#### **KOS § 26**

Juriidilise isiku organi otsuse kehtetust, st nii selle kehtetuks tunnistamist kui ka tühisuse tuvastamist reguleerib üldnormina TsÜS § 38. Eelnõu näeb ette sellest üldnormist osaliselt veidi erineva regulatsiooni. Peamiseks erinevuseks on asjaolu, et vastav nõue vaadatakse läbi kohtus hagita menetluses.

Otsuse kehtetuks tunnistamise nõue tuleb esitada 30 päeva jooksul alates otsuse vastuvõtmisest. Tegemist on materiaaõigusliku 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 materiaaõigusliku, mitte menetlustähtajaga, siis ei ole selle rikkumine aluseks avalduse menetluses 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 liiga suurt ebakindlust kõigile ülejäänud isikutele. Seetõttu on lg-s 3 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 esitatakse mitu avaldust, siis vaatab kohus need läbi ühes menetluses (eelnõu § 26 lg 4).

Korteriühistu otsuse tühisuse tuvastamist saab samuti nõuda hagita menetluses. Samas ei ole välistatud otsuse tühisusele tuginemine ka hagiavalduses või kostja vastuväites TsÜS § 38 lg 7 kohaselt.

Lõikes 5 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 § 52 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 27–29 sisalduvad korteriomandi eseme (st nii kaasomandi kui ka eriomandi eseme) kasutamist reguleerivad sätted, st tegemist ei ole korteriomaniiku õiguste ja kohustuste ammendava loeteluga.

#### **KOS § 27**

Sätte sisuks on kehtiva KOS II § 10 ja § 12 lg 3. Korteriomaniik võib eriomandi eset kasutada oma äranägemise järgi. See tähendab, et põhimõtteliselt võib korteriomaniik oma korteris teha seda, mida ta soovib, kuid seejuures peab ta siiski arvestama seaduses kehtestatud nõudeid ja kolmandate isikute õigustatud huve. Väljaspool oma korterit on korteriomaniiku õigused rohkem piiratud, kaasomandi eset võib ta kasutada selle otstarbe kohaselt. Mis on konkreetse kaasomandi esemeks oleva ehitise või maatüki osa otstarve, sõltub konkreetsest olukorrast. Arvesse tuleb võtta nii ruumi esialgset, ehitusprojektijärgset otstarvet kui ka seda, kuidas on seda ruumi eelnevalt kasutatud. Kumbagi kriteeriumit ei saa seejuures ainumääravaks pidada. Lisaks tuleb arvestada teiste korteriomaniike õigustatud huve.

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

## KOS § 28

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 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.

## KOS § 29

Selles paragrahvis on sätestatud võimalus anda osa kaasomandi esemest mõne korteriomaniiku erikasutusse. *Erikasutusõiguse* mõiste haakub nii terminoloogiliselt kui sisuliselt *eriomandi* mõistega.

Eelnõu § 29 on erinorm eelnõu §-s 13 sätestatud võimalusest korraldada kõiki korteriomandist ja korteriühistust tulenevaid õigussuhteid korteriomaniike kokkuleppega. Korteriomanike kokkuleppe sisuks võib olla ka kaasomandi esemest osa kasutamine ainult ühe korteriomaniiku poolt.

Erikasutusõiguse esemeks võib põhimõtteliselt olla igasugune kaasomandi eseme osa, sh ka selline, mis võib 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 asjakohane juhul, kui ühel kinnisasjal paiknevad nii elu- kui ka äriruumid.

Erikasutusõigus on reaalne, mitte isiklik õigus, st õigustatud isikuks on *igakordne* korteriomaniik. Korteriomanik võib erikasutusõiguse teostamise anda üle kolmandale isikule, kui see ei ole korteriomaniike kokkuleppega välistatud. Samuti võib korteriomaniike omavahelisel kokkuleppel selle õiguse anda üle teisele korteriomaniikule, st siduda teise korteriomandiga. Seejuures kohaldub eelnõu § 13 lg-s 4 sätestatu – vajalik on piiratud asjaõiguse omaja nõusolek.

Lõikes 5 on sätestatud võimalus luua erikasutusõigus ilma piiratud asjaõiguse omajate nõusolekuta. See on võimalik juhul, kui iga korteriomandiga seotakse *võrdväärne* erikasutusõigus. Erikasutusõiguste võrdväärsus ei pea olema rahaliselt absoluutne, ka ühe kinnisasja piires võib mõni parkimiskoht olla kõrgemalt või madalamalt hinnatud, kuid tegemist peaks siiski olema samasisuliste õigustega.

#### 4. jagu

##### Korteriomandi võõrandamise nõue

#### KOS §-d 30 ja 31

Nendes paragrahvides on sätestatud praegu KOS II §-s 14 sätestatud võimalus nõuda korteriomaniikult tema korteriomandi võõrandamist. Põhimõtteliseks muudatuseks on see, et eelnõu kohaselt ei eeldata, et korteriomaniiku majanduskulude võlgnevus annab aluse esitada tema vastu korteriomandi võõrandamise nõue. Rahalise kohustuse täitmist saab korteriomaniikult nõuda maksekäsu kiirmenetluses ja lõpptulemusena võib ka sel viisil jõuda korteriomandi sundmüügini täitemenetluses. Samas ei välista eelnõu siiski täielikult ka sellist võimalust, sest § 30 lg 2 sätestab ainult n-ö näidisloetelu.

Eelnõu § 31 lg-s 1 on selgelt sätestatud, et hagi võib esitada ka korteriühistu, kehtivas õiguses on korteriühistu vastav (selgelt sätestamata) õigus leidnud kinnitust kohtupraktikas.<sup>39</sup>

#### 5. jagu

##### Korteriomandite eseme valitsemine

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 jäänud 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). 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 korteriomaniike poolt.

---

<sup>39</sup> Vt näiteks RKTko 16.09.2004, nr 3-2-1-83-04, p 17.

## KOS § 32

Kaasomandi valitsemine toimub korteriühistu kaudu. Kolmandas lõikes on ette nähtud võimalus valitseda ka eriomandi eset korteriühistu kaudu. Kuigi kehtiv õigus sellist võimalust sõnaselgelt ette ei näe, tarbivad korteriomaniigid tegelikult ka täna korteriühistu kaudu teenuseid, mida ei saa lugeda kaasomandi eseme valitsemise hulka kuuluvaks, näiteks vee või elektri tarbimine korteris, samuti korteriomaniike prügi äraveo korraldamine. Eelnõu § 32 lg-s 3 ja lg 6 p-s 2 on see võimalus selgelt sätestatud, st kui korteriühistu põhikiri näeb ette teenuse tarbimise korteriühistu kaudu, siis kuulub selleks vajalike liitumis- ja teenuslepingute sõlmimine tavapärase valitsemise hulka.

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

Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalike toimingute tegemise õigus on lg 5 kohaselt ka korteriühistul, st korteriühistu juhatus võib korteriühistu nimel otsustada vajalike tööde tegemise ka ilma korteriomaniike üldkoosoleku otsuseta. See ei tähenda, et korteriomaniikel puuduks tekkinud kulude osas üldse igasugune sõnaõigus, sest ainuüksi kulude tegemisest ei teki ühistul nõuet korteriomaniiku vastu. Tegemist on eelnõu § 35 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 tööd piiridesse ja korteriomaniigid seda hiljem heaks ei kiida, siis on ühistul võimalik nõuda juhatuse liikmetelt tekkinud kahju hüvitamist.

Lõikes 6 on loetletud tegevused, mida loetakse tavapärase valitsemise hulka kuuluvaks. Üldjoontes on tegemist KOS II § 15 lg 6 loeteluga. Välja on jäetud kodukorra kehtestamine. Kui kaasomandi kasutamise osas on tegemist küsimustega, mida saab otsustada korteriomaniike 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 korteriomaniikele endile kui ka kolmandatele isikutele.

Lõikest 8 on võrreldes kehtiva KOS II § 15 lg-ga 8 välja jäetud viide korteriomaniiku õigusele tellida energiamärgis korterile, sest selle õiguse sätestab piisavalt EhS § 3<sup>2</sup> lg 3.



### **KOS § 33**

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. Sama põhimõte on väljendatud eelnõu § 33 lg-s 1.

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. See, milline tegevus on ehituslik ümberkorraldus ja milline tavapärase valitsemine, sõltub konkreetse kinnisasja eripärast ning seda ei ole võimalik seaduses üheselt määrata.

Lõikes 2 on sätestatud KOS II-ga võrreldes uudne võimalus otsustada kvalifitseeritud häälteenamusega parendamiseks ja ajakohastamiseks vajalike muudatuste tegemine kaasomandi esemele. Silmas on peetud muudatusi, mis muidu kuuluksid lõikes 1 nimetatud ehituslike ümberkorralduste hulka, näiteks senise ahjukütte asendamine kogu hoonet hõlmava keskküttesüsteemiga jmt. Olemasoleva süsteemi renoveerimine peaks üldjuhul mahtuma tavapärase valitsemise piiridesse ja seda ka juhul, kui amortiseerunud küttesüsteemi kõik osad välja vahetatakse.

Lõike 2 alusel tehtud otsus kehtib kõigi korteriomanike suhtes vahetult (sh ka kulude osas, vt eelnõu § 34 lg 4), mitte ei ole eelduseks korteriomaniku puuduva nõusoleku nõudmisele kohtus, nagu näeb ette eelnõu § 13 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 eelnõu § 33 lg 1 kohaselt ja mille puhul tuleb puuduv nõusolek asendada kohtulahendiga eelnõu § 13 lg 2 kohaselt.

Seega on erinevalt kehtivast õigusest eelnõu § 13 lg-st 2 tulenevalt 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 jätmine peab kohtu arvates olema „äärmiselt ebamõistlik“ ja samas ei tohi see „ülemääraselt kahjustada ühegi korteriomaniku õigustatud huve“.

### **KOS § 34**

Eelnõu § 34 sätestab tingimused, mille alusel majandamiskulud korteriomanike vahel jagunevad. Lõikes 1 on sätestatud kaks põhimõtet. Esiteks kaasomandiosa suurus kui kulude jaotuse üldine alus (kehtiva KOS II § 13 lg 1 ja AÕS 75), millest korteriomanikud saavad kõrvale kalduda kokkuleppega

(eelnõu § 13 lg 1). Teiseks majanduskava kui alus korteriühistu rahalistele nõuetele 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 järelmaksuna. Eelnõu § 34 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.

Põhikirjas tuleb selle 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 m<sup>3</sup> ja korteriühistu on kohustatud vee- ja kanalisatsiooniteenuse osutajale selle eest tasuma 200 eurot, siis tuleb korteriomaniike vahel ära jagada kulu suurusega 200 eurot. Kui kõigi korteriomaniike esitatud veenäitude summa on täpselt 100 m<sup>3</sup>, siis on jagamine lihtne. Praktikas on nii täpse kokkulangevuse saavutamine aga keeruline juba seetõttu, et näitude võtmise aeg on erinev. Seega tuleb põhikirjas ette näha nii see, kuidas jaguneb veekulu korteriomaniike vahel näitude erinevuse korral, kui ka see, kuidas jaguneb kulu, kui mõni korteriomaniik näitu ei esita.

Eelnõu § 34 lg-s 2 sätestatud võimaluse kasutamisel fikseeritakse majanduskava kehtestamisel majandamiskulude täpne rahaline suurus ainult osaliselt. Reservkapitali suurus peab sellisel juhul olema kaks korda suurem (eelnõu § 40).

Paragrahvi 34 lg 3 sätestab analoogselt kehtiva KOS II § 13 lg-ga 3, et korteriomaniik võib keelduda tavapärase valitsemise kuludest suuremate kulude kandmisest, millega ta ei ole nõustunud. Samas tuleb silmas pidada, et kui korteriomaniikud on otsustanud teha kaasomandi eseme parendamiseks ja ajakohastamiseks vajalikud muudatused eelnõu § 9 lg-s 3 sätestatud häälteenamusega (üle 3/4 kõigist häältest nende korteriomaniike poolt, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest), siis peab kulude katmises osalema ka see korteriomaniik, kes hääletas otsusele vastu (eelnõu § 33 lg 2 ja § 34 lg 4).

## **KOS § 35**

Majanduskava on ühest küljest korteriühistu järgmise majandusaasta eelarve ja samas ka alus korteriühistu rahalistele nõuetele korteriomaniiku vastu. Eelnõu § 35 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 § 35 lg 1 p 3), tuleb kavas näidata vastavalt sellele, mida selle korteriühistu puhul on korteriomaniikud lisaks seadusele omavaheliste kokkulepetega ja põhikirjaga ette näinud. Seega on see osa majanduskavast ainult informatiivse tähendusega. Majanduskava kehtestamisega ei saa korteriomaniike kehtestada rahalisi kohustusi teistsuguse jaotusega, kui seadus, korteriomaniike kokkulepped ja põhikiri seda ette näevad.

Majanduskava osas tuleb arvestada, et see on üldjuhul ainus alus korteriühistu tuludele. Korteriühistu ei saa korteriomaniikelt nõuda rohkem raha, kui majanduskavas ette on nähtud. Samas võivad korteriühistul tekkida kulud, mida majanduskavas ette ei ole nähtud (näiteks eelnõu §-s 37 sätestatud nõue), samuti ei pruugi korteriomaniikelt raha laekuda majanduskavas ettenähtud mahus ja ajal. Sellise olukorra esmaseks leevenduseks on ette nähtud reservkapitali loomine (eelnõu § 40), kuid kui sellest hoolimata satub korteriühistu maksevõime ohtu, peab korteriühistu juhatus eelnõu § 35 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 korteriomaniikud uut, piisava suurusega majanduskava ei kehtesta, on juhatusel kohustus esitada pankrotiavaldus ja sellisel juhul kehtestab majanduskava kohus.

Kui korteriomaniik viivitab majandamiskulude tasumisega, siis on korteriühistul 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 § 36**

See paragrahv sätestab kohustuste ülemineku erisused korteriomaniiku eriõigusjärglasele. Üldõigusjärglasele, näiteks 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.<sup>40</sup>

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 kroon, 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.

Lõikes 3 on sätestatud põhimõte, et tavapärase valitsemise kulusid ületav majanduskava kehtib korteriomandi omandaja suhtes ainult juhul, kui majanduskava on kantud korteriühistute registrisse. Eesmärgiks on kaitsta korteriomandi omandajat suurte kulude eest, millega ta korteriomandit ostes ei arvestanud ega pidanudki arvestama.

Tavapärase valitsemise kulude mõiste sõltub igast konkreetsest kinnisasjast ja seetõttu pole seda seaduses võimalik täpsemalt määratleda. Kui otsus kulude kandmiseks tehakse KOS III § 33 lg 2 ja § 34 lg 4 kohaselt, st otsuse poolt on üle 3/4 häältest ja üle poole kaasomandi osadest, siis on see nii sisuliselt kui ka rahaliselt kohustuslik küll otsuse vastu olnud korteriomaniku suhtes, kuid mistahes korteriomaniku eriõigusjärglase suhtes vajab kehtivuseks registrisse kandmist.

Kui sellist majanduskava ei ole registrisse kantud, siis on korteriomandi omandaja siiski kohustatud tasuma majandamiskulude eest selles osas, mis jääb tavapärase valitsemise piiridesse.

### **KOS § 37**

Paragrahv reguleerib olukorda, kus isikul on samal alusel kõigi korteriomanike vastu korteriomandist tulenev nõue, näiteks VÕS §-s 1059 sätestatud nõue ehitise omaniku vastu kahju hüvitamiseks, mis on tekkinud ehitiselt selle osade või jääpurikate eraldumise ja allalangemise tõttu. Praeguse tõlgenduse kohaselt on korteriomanikud kui ehitise kaasomanikud selle kohustuse osas solidaarvõlgnikud. See tähendab, et võlausaldaja (näiteks haigekassa, kellel on RaKS § 26 kohaselt tagasinõudeõigus isiku vastu, kes vastutab kindlustusjuhtumi toimumise eest) võib esitada kogu nõude ainult ühe korteriomaniku vastu, kes võib hiljem VÕS § 69 lg 2 alusel esitada tagasinõude teiste korteriomanike vastu.

---

<sup>40</sup> Vt näiteks TlnRKKo 27.09.2007, 2-04-1544, p 15–19.

Eelnõu kohaselt tuleb selline nõue esitada korteriühistu vastu. Kui nõude rahuldamine ei ole kehtiva majanduskava ja reservide juures võimalik, peab korteriühistu juhatus koostama uue majanduskava ja kutsuma kokku korteriomaniike üldkoosoleku selle kehtestamiseks (eelnõu § 35 lg 3). Kui uue kava kehtestamine ei õnnestu, peab juhatus esitama korteriühistu pankrotiavalduse.

## **7. jagu**

### **Õigus saada teavet**

Eelnõu 3. peatüki 7. jaos on sätestatud korteriomaniiku õigused saada teavet. Lisaks selles jaos sätestatud on korteriomaniikul õigus tutvuda ka olulisemate üldkoosolekul arutamisele tulevate dokumentidega (eelnõu § 19 lg 4) ja korteriomaniike üldkoosoleku protokolliga (eelnõu § 19 lg 1 koosmõjus MTÜS § 21 lg-ga 7).

#### **KOS § 38**

Sätte eeskujuks on ÄS § 166, mis reguleerib osaniku õigust teabele, kuid keeldumise alusena on lisatud teise korteriomaniiku huvid. Lõikes 2 sätestatud võimalus keelduda teabe andmisest võib eelkõige realiseeruda teise korteriomaniiku huvide kahjustamise osas, korteriühistu huvide kahjustamine on pigem teoreetiline võimalus.

#### **KOS § 39**

Tegemist on sisult uudse sättega, millega antakse igale korteriomaniikule õigus saada krediitiasutuselt 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 krediitiasutuselt on selle eesmärgi saavutamisel tähtis roll.

Korteriomaniikul on selle õiguse teostamisel oluline silmas pidada, et korteriühistu konto väljavõttes sisalduvad teiste isikute andmed on endiselt pangasaladus krediitiasutuste seaduse tähenduses, seega laieneb korteriomaniikule selle saladuse hoidmise kohustus.

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 arvutiandmete tasuta juurdepääs ainult määruses nimetatud isikutel neile seadusega pandud ülesannete täitmiseks. Krediitiasutus peab andmete saamiseks sõlmima abonendilepingu kinnistusraamatu andmetöötluskeskuse pidaja ehk Registrite 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 39 sätestatudle muudetakse eelnõu §-ga 64 ka KAS-i, sest KAS § 88 lg 3 kohaselt on ammendav loetelu pangasaladuse avaldamise lubatavatest juhtudest sätestatud KAS-s.

## **8. jagu**

### **Korterühistu vara ja raamatupidamine**

#### **KOS § 40**

Eeskujuks on KÜS § 8 lg 1, senise osakapitali asemel on korterühistul kohustuslik reservkapital. See termin vastab paremini selle kapitali tähendusele. Kui põhikirjas on ette nähtud eelnõu § 34 lg-s 2 sätestatud võimalus tasuda majandamiskulude eest osaliselt n-ö järelmaksuna, peab reservkapital olema kahe kuu eeldatavate kulude suurune.

#### **KOS § 41**

Juhatuse tegevuse kontrollimiseks on võimalik määrata revisjon või audiitorkontroll.

#### **KOS § 42**

See paragrahv reguleerib korterühistu 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. Korteriomaniike ühisus praegu raamatupidamiskohustuslane ei ole. Kui edaspidi peavad ka korteriomanditeks jagatud paarismaja omanikud pidama tekkepõhist raamatupidamist, siis võib tekkida oht, et senise sobivana tundunud korteriomandi vormi asemel valitakse tavaline kaasomand ja kasutuskorra kokkulepped.

Lõike 2 kohaselt võib ilma juhatuseta tegutseda kuni 10 korteriomandiga korterühistu pidada kassapõhist raamatupidamist ja eelnõu § 43 lg 2 kohaselt ei pea selline ühistu esitama majandusaasta aruannet registrile.

## **KOS § 43**

Paragrahv reguleerib korteriühistu majandusaasta aruande koostamist, esitamist ja kinnitamist. Suuremate korteriühistute (100 või rohkem korteriomandit) puhul on kohustuslik raamatupidamise aastaaruande audiitorkontroll.

KOS III jõustumisel rakendub suurte korteriühistute audiitorkontrolli nõue kõigile aruannetele, mis koostatakse pärast seaduse jõustumist, st ka 2014. aasta kohta koostatud aruannetele. Korteriühistud, mis alles seaduse jõustudes tekivad, koostavad esimese aruande 2016. aasta kohta ja esitavad selle 2017. aastal.

Korteriühistu raamatupidamise aruande esitamata jätmisel ei saa kohaldada MTÜS § 36<sup>1</sup>, sest korteriühistu registrist kustutamine on võimalik ainult koos korteriomandite lõpetamisega.

## **9. jagu**

### **Korteriühistu maksejõuetuse erisused**

## **KOS §-d 44–46**

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. Nii näiteks on Pärnu Maakohus kuulutanud välja Korteriühistu Väike-Aru 4 pankroti. 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.<sup>41</sup> 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.<sup>42</sup>

Võib nõustuda küll sellega, et korteriühistu puhul ei saa kohaldada kõiki tavapäraseid pankrotimenetluse vahendeid, sest korteriühistu on korteriomandite majandamise vahend ja seega on tema lõpetamine võimalik ainult koos korteriomandite lõpetamisega. Samas oleks korteriomaniku kaudne täiendav osavastutus<sup>43</sup> põhjendamatult koormav nii võlausaldajatele kui ka korteriomanikele.

---

<sup>41</sup> PMKm 27.12.2010, 2-10-53768.

<sup>42</sup> Pärna 2010, lk 173-174.

<sup>43</sup> Pärna 2010, lk 173.

Ühest küljest peaks võlausaldaja olukorras, kus korteriühistu tema nõuet rahuldada ei suuda, esitama hagi iga korteriomaniiku vastu. Teisest küljest peaks korteriomaniik arvestama võimalusega, et tema poole võib oma nõudega pöörduda mitu korteriühistu võlausaldajat, kellega ta peaks igaühega eraldi vaidlema. Kui korteriomaniik võlausaldaja nõude rahuldaks, tekiks tal omakorda tagasinõudeõigus ühistu vastu, kui ta on ise sisesuhtes oma kohustused täitnud.

Selline lahendus oleks ehk mõeldav väikeste majade puhul, kuid juba mõnekümne korteriomandi puhul oleks tekkiv „õiguslik rägastik“<sup>44</sup> väga keeruline. Seetõttu on eelnõus sellisest vastutusest loobunud ja valitud lahenduseks erisustega pankrotimenetlus. Selle raames on võimalik küll korteriühistu pankroti väljakuulutamise, kuid mitte tema lõpetamise otsustamine.

Korteriühistu maksejõuetuse korral tuleb eristada kahte olukorda. Esiteks võib olla tegemist n-ö likviidsusraskustega, st korteriühistul on küll kehtestatud majanduskava ja selle alusel on tekkinud nõuded korteriomaniike 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. Korteriühistul on nõuded korteriomaniike vastu, st isikute vastu, kellel on olemas reaalne vara, mida on võimalik realiseerida. Võimalus korteriomandi 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 § 46). Kohus peab majanduskava kehtestades silmas pidama mitte ainult vajadust võimalikult kiiresti rahuldada võlausaldajate nõuded, vaid ka seda, milline on konkreetsete korteriomaniike võime seda teha. Majanduskava alusel tehtavad maksed jagunevad korteriomaniike vahel samal alusel nagu tavalise majanduskava puhul, st vastavalt kaasomandi osa suurusele (eelnõu § 34 lg 1) või tegelikule tarbimisele (eelnõu § 34 lg 2). Seega on pärast majanduskava kehtestamist kohtu poolt iga korteriomaniiku jaoks selge, milline on tema edasiste kulutuste suurus.

---

<sup>44</sup> Vt seletuskirja viide 13.



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 § 44 lg 3 ette nende nõuete lõppemise, mida pankrotimenetluses ei ole esitatud, samuti esitatud nõuete lõppemise selles osas, mida pankrotimenetluse käigus ei õnnestu rahuldada.

#### **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 § 47**

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 § 48**

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 veeavarii 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 ehitis 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 korteriomandid ühiselt või lisatakse ühe korteriomandite kinnistamisavaldusele teiste korteriomandite kui puudutatud isikute nõusolekud. Kinnistamisavaldusele tuleb lisada ka vormikohane käsutustehing (KRS § 35 lg 1 p 1), milleks kõnealusel juhul on korteriomandite vahel sõlmitud eriomandi lõpetamise kokkulepe.

Kinnistamisavalduse vorminõude osas kehtib KRS § 34 lg 2<sup>1</sup>, 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 § 49**

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 korteriomandik, kuid kanne tegemiseks on vajalik puudutatud isikute, st kõigi korteriomandike 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 § 50**

Eelnõu § 49 reguleerib korteriomandite ja korteriühistu lõpetamist omaniku ühepoolse avalduse alusel, korteriomandite loomisel on analoogne säte § 8.

### **5. peatükk**

#### **KORTERIHOONESTUSÕIGUS**

#### **KOS § 51**

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 § 52**

Eelnõu 6. peatükiga luuakse korteriühistute jaoks mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri osana eraldiseisev register. Analoogne juriidiliselt eraldiseisev register on usuliste ühenduste register.<sup>45</sup> Korteriühistute registri pidamisele kohaldatakse mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri kohta MTÜS-s ja teistes õigusaktides sätestatud. Lisaks MTÜS-le tuleb eelkõige arvestada ÄS nende sätetega, millele MTÜS § 76 viitab. Kuna nii äriregister kui ka mittetulundusühingute ja sihtasutuste register on kohtulikud registrid TsMS § 475 lg 1 p 10 ja 58. peatüki tähenduses, siis kohaldub nende pidamisele ka TsMS.

Näiteks tuleneb MTÜS § 76 viitest ÄS §-le 63, et ka mittetulundusühingud ja korteriühistud peavad esitama registripidajale andmed oma sidevahendite kohta.

Eelnõu § 52 lg 3 sätestab, et kannete tegemise pädevus on registriosakonnal, kelle tööpiirkonnas on korteriomandite asukoht. See tähendab, et ka juhul, kui korteriühistu juhatus asub mõne teise kohtu tööpiirkonnas, jääb korteriühistu registrikaart ikkagi korteriomandite registriosadega samasse piirkonda ja kinnistusosakonnal on vaja suhelda ainult sama kohtu registriosakonnaga.

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.

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 § 26 lg 5 kohta.

## **7. peatükk**

### **RAKENDUSSÄTTED**

#### **1. jagu**

#### **Kohaldamine vallasasjadele**

---

<sup>45</sup> Vt KiKoS § 5 lg 4.

## **KOS § 53**

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 § 53 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 § 53 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 § 21<sup>7</sup>, 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 õigusregistrите 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 § 54**

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

#### **KOS § 55**

Eelnõu § 54 on üleminekusäte korteriomandite 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.

#### **KOS § 56**

Eelnõu § 56 on üleminekusäte valdavale osale olemasolevatest korteriühistutest. N-õ tavalise, ühe kinnisasja valitsemiseks (majandamiseks) asutatud korteriühistu puhul toimub üleminek uuele seadusele ilma, et ühistul või korteriomandil 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 registriks 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.<sup>46</sup> 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 asukoht<sup>47</sup> pigem reegel kui erand.

Omaette probleemide ring on seotud nende juriidiliste isikutega, kes küll kannavad korteriühistu nime, kuid tegelikult ei ole korteriühistud. Riigikohtu praktika<sup>48</sup> kohaselt on korteriühistuks korteriühistuseaduse tähenduses korteriomaniik (st korteriomandite omanike), vallasasjana erastatud korterite omanike või korterihoonestusõiguse omanike loodud mittetulundusühistu.<sup>49</sup> Seega ei ole kinnisasja kaasomanikel või vallasasjana tsiviilkäibes oleva ehitise kaasomanikel või naaberkinnisasjade (näiteks eraldi kinnisasjadena käibes olevate ridaelamubokside) omanikel võimalik asutada korteriühistut KÜS-i tähenduses.

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

Lisaks korteriühistu nime kandvatele juriidilistele isikutele, kes ei ole korteriühistud KÜS-i tähenduses ja kelle täpne arv ei ole teada, on MTÜ ja SA registris ka 23 juriidilist isikut, kes kannavad nime

---

<sup>46</sup> Näiteks on olemas korteriühistud Skandaal, NORD jmt.

<sup>47</sup> 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.

<sup>48</sup> RKTko 16.11.2006, nr 3-2-1-101-06, p 10.

<sup>49</sup> 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 § 21<sup>6</sup>.

„korteriomanike ühistu”, neist 9 puhul on juriidilise isiku alaliigiks<sup>50</sup> märgitud „korterühistu“. Lisaks on registris 10 „majaühistu”, kellest ühegi alaliigiks ei ole „korterühistu“, kuid kellest vähemalt osa võivad olla korterühistud KÜS-i tähenduses. Kuna praegu puudub seaduses säte, mis kohustaks korterühistut kandma korterühistu 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 korterühistut Eestis eksisteerib. Välja saab tuua ainult ligikaudseid arve. Mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrist on võimalik leida 9819 juriidilist isikut, mille nimes sisaldub sõna „korterühistu“. Neist 62 on registrist kustutatud, 27 on likvideerimisel ja 4 pankrotis. Järele jääb 9726 registrisse kantud korterühistu-nimelist juriidilist isikut. Alaliik „korterühistu“ on märgitud 8155 registrisse kantud juriidilise isiku puhul.<sup>51</sup>

Lahendusvariante on sellises olukorras põhimõtteliselt kaks:

- 1) kohustada kõiki korterühistuid teatama registripidajale, millise kinnisasja majandamiseks nad on asutatud, või
- 2) kohustada registripidajat siduma korteriomandid ja korterühistud 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“ korterühistud, mis on eelnevalt korteriomanditega seotud, korterühistute registrisse. Seejuures kustutatakse nende registrikaartidelt kinnistute numbrid, sest eri registrite vaheline seos tekib kinnistusraamatusse kantud korterühistu registrikoodi kaudu. Korteriühistu senine nimi muutub korterühistu täiendavaks nimeks (vt seletuskirja eelnõu § 18 kohta).

## **KOS § 57**

Eelnõu § 57 on üleminekusäte sellele osale olemasolevatest korterühistutest, mis KÜS § 3 lg 5 kohaselt on asutatud „mitme maja majandamiseks“.

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

<sup>50</sup> Sellisel alaliigi märkimisel puudub praegu igasugune õiguslik tähendus. Seega võib sellise alaliigiga juriidiline isik tegelikult mitte olla korterühistu ja ilma sellise alaliigita juriidiline isik olla korterühistu.

<sup>51</sup> Andmed 11.11.2011 seisuga.

Nii ongi näiteks Tallinnas asuv Korterühistu Masti põhikirja kohaselt asutatud 29 elamu valitsemiseks (majandamiseks). Täna<sup>52</sup> on registrisse kantud selle korteriühistu kolm jagunemisotsust. Esimesel jagunemisel eraldus korteriühistust Masti kuus korteriühistut, teisel kaks ja kolmandal üks. Korterühistu 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.<sup>53</sup> Iga selle lõike lause tekitab suure hulga tõlgendusprobleeme, sest mõistekasutus lihtsalt ei haaku teiste seadustega.

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 korteriomaniike vastutusest „vana“ korteriühistu kohustuste ees.

Eelnõu kohaselt kaob ära võimalus, et ühe korteriühistu kaudu valitsetakse mitut kinnisasja. Korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamisel (näiteks kui ühel kinnisasjal paikneb mitu hoonet) toimub sisuliselt ka korteriühistu jagunemine, kuid õiguslikult on siiski tegemist senise korteriühistu lõpetamise ja uute loomisega.

Olemasolevate hiidühistute puhul tekib seaduse jõustumisel korteriühistu igale kinnisasjale eraldi ja olemasolev korteriühistu loetakse lõpetatuks. Korterühistu lõpetatuks lugemine ei tähenda tema automaatset kustutamist registrist, vaid lõpetamisotsuse tegemist, millele järgneb likvideerimine.

Seega 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 „vana“ ühistu kohustuste eest osavõlgnikena vastavalt eriomandi eseme üldpinna suurusele, mis peaks tagama võlausaldajate huvide piisava kaitse. Sellest tulenevalt peaks olema väljastatud ka vajadus esitada likvideeritava korteriühistu pankrotiavaldus.

## **KOS § 58**

---

<sup>52</sup> Andmed 11.11.2011 seisuga.

<sup>53</sup> KÜS § 3 lg 5: *Korterühistu 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 korteriomaniike häälte arvust. Eraldumisotsus peab olema notariaalselt kinnitatud.*



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 § 57 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 (KOS III § 23 lg 3). See kehtib ka seaduse jõustumisel tekkinud korteriühistute puhul.

### 3. jagu

#### Seaduste muutmine ja kehtetuks tunnistamine

##### 3. jao sisukord:

Asjaõigusseaduse (AÕS) ja riigivaraseaduse (RVS) muutmine .....	58
Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (AÕSRS) muutmine.....	60
Elektriturseaduse (EITS) muutmine.....	61
Eluruumide erastamise seaduse (EES) muutmine.....	61
Kaugkütteseaduse (KKütS) muutmine.....	62
Korteriühistuseaduse (KÜS) muutmine .....	62
Krediidasutuste seaduse (KAS) muutmine .....	63
Planeerimisseaduse (Plans) muutmine .....	63
Riigilõivuseaduse (RLS) muutmine .....	63
Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) muutmine .....	64
Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) muutmine.....	64
Täitemenetluse seadustiku (TMS) muutmine .....	65
Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seaduse (ÜVVKS) muutmine .....	66

#### Asjaõigusseaduse (AÕS) ja riigivaraseaduse (RVS) muutmine

##### **AÕS § 71 lg 2 ja § 72 lg 2 muutmine**

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 ebavajalikke 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. Samuti ei vaja eraldi „volitusnormi“ kaasomanike kokkulepe, millega seaduses sätestatud kasu jaotusest kõrvale kaldutakse.

##### **AÕS § 72 lg 1 muutmine**

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

AÕS § 72 lg 1 kehtib praegu järgmises sõnastuses:

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

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

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

Teisel juhul oleks seletuskirjas eelnõu § 21 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,<sup>54</sup> 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. 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

---

<sup>54</sup> RKTkm 17.04.2008, nr 3-2-1-12-08.

kujundamine, vaid hoopis enamuse otsusega lahendatavate küsimuste selge piiritlemine. Sellisel juhul on selge, et „suuromanik“ saab otsuseid teha küll üksinda, kuid ainult nendes küsimustes, mis mahuvad „tavapärase valdamise ja kasutamise“ raamidesse. Mis sinna igal konkreetsel juhul mahub, sõltub nii asjast või muust õiguse esemest kui ka selle asja omanikest või õiguse omajatest. See ei piira „väikeomaniku“ õigust nõuda kasutuskorra määramist kohtult AÕS § 72 lg 5 esimese lause alusel.

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

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

Seetõttu näebki eelnõu ette, et juhul, kui isik loobub kinnisasjast, läheb selle omand kohe kinnistusraamatu kande tegemisel üle riigile. AÕS § 126 lg-s 2 sätestatakse selgelt, et notariaalselt tõestatud peab olema see ühepoolne tehing, millega omanik omandist loobub. Selle tehingu ära kiri 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 § 36 lg 2 teine lause).

### **AÕS § 158<sup>2</sup> lg 6 muutmine**

Selles sättes korrigeeritakse mõistekasutust – korteriomandite puhul on tegemist osaliselt jagatud omandiga (õigus asjale), mitte jagatud (kinnis)asjaga (õiguse ese), vt ka kehtiva KOS II § 3. Seega on korrektne 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 ehtisregistris erineb ühest.<sup>55</sup> 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 § 21<sup>6</sup> tähenduses ja võimalik on korteriomandi seadmine EES-i alusel.

### **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-ö üldelektri osas. Samas on võimalik ka kogu elektri tarbimine korteriühistu kaudu.

### **Eluruumide erastamise seaduse (EES) muutmine**

#### **EES § 3 lg 7 ja §-de 15–15<sup>2</sup> kehtetuks tunnistamine**

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

#### **EES § 21<sup>4</sup> täiendamine lõikega 1<sup>1</sup>**

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 § 17<sup>1</sup> 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.

<sup>55</sup> RKTkm 29.09.2010, nr 3-2-1-65-10, p 19 ja 20.

## **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 kohaselt<sup>56</sup> 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 korteriomanik. Näiteks ridaelamu puhul ei oleks mõistlik nõuda, et soojusenergia tarbimine toimuks kindlasti korteriühistu vahendusel (vt ka seletuskirja ÜVVKS muutmise kohta).

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

## **Korteriühistuseaduse (KÜS) muutmine**

KÜS-s tehtavad muudatused on seotud eelnõu §-ga 56, mis reguleerib KOS III rakendamist selle seaduse jõustumisel olemas olevatele ühe kinnisasja majandamiseks asutatud korteriühistutele (vt ka seletuskirja eelnõu § 56 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 vähetöenäolisel juhul, kui korteriühistu asutavad veel vallasasjadena tsiviilkäibes olevate korterite omanikud.

Tunduvalt suurem mõju on KÜS-i täiendamisel §-ga 17<sup>1</sup>, 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.

---

<sup>56</sup> RKHKm 17.12.2008, nr 3-3-1-61-08, p 16.

Kuigi üldjuhul peaks korteriomandite sidumine olemasolevate korteriühistega olema lihtne, ei ole siiski välistatud, et registripidaja ei suuda mõne korteriühistu tegelikku olemust tuvastada. Sellisel juhul peab selline korteriühistu 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 § 56 kohta).

### **Krediitiasutuste seaduse (KAS) muutmine**

KAS-s tehtavad muudatused on seotud eelnõu §-s 39 sätestatud korteriühistu pangasaladuse erisusega.

### **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 64<sup>1</sup>**

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-i täiendamine §-ga 320<sup>1</sup>**

Kehtestatakse riigilõiv tunnistuse taotluse läbivaatamise eest, mis tuleb lisada korteriomandite kinnistamise avaldusele. Vt ka seletuskirja eelnõu § 7 lg 1 p 2 kohta.

### **RLS § 339 ja § 340 lg 4 muutmine**

Muudatused on terminoloogilised.

### **Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) muutmine**

#### **TsMS § 88 muutmine**

Muudatus on terminoloogiline, vt ka seletuskirja AÕS § 158<sup>2</sup> lg 6 muutmise kohta.

#### **TsMS § 481 lg 1<sup>1</sup> p 3 kehtetuks tunnistamine**

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

Eelnõu kohaselt tunnistatakse see säte kehtetuks, kuid see ei tähenda, nagu ei saaks korteriühistu edaspidi esitada majandamiskulude võlgnevuse puhul korteriomandite vastu maksekäsu kiirmenetluse avaldust. Praeguse sõnastuse probleemiks on asjaolu, et neid nõudeid on käsitletud lepinguväliste kohustuste täitmise nõuetele. Lepinguvälised kohustused VÕS tähenduses tekivad tasu avalikust lubamisest (49. peatükk), nõudest asi ette näidata (50. peatükk), käsundita asjaajamisest (51. peatükk), alusetust rikastumisest (52. peatükk) ja kahju õigusvastasest tekitamisest (53. peatükk). Korteriühistu ja korteriomandite vahelised nõuded ei kuulu ühtegi nimetatud kategooriasse.

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

#### **TsMS § 613 lg 1 ja 614 muutmine**

Muudatused on tingitud asjaolust, et eelnõu kohaselt toimub korteriomandite valitsemine korteriühistu kaudu ning kaob senine mõiste *korteriomandite ühisus*.

### **Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) muutmine**

TsÜS § 25 lg 1 teise lause kehtetuks tunnistamine tuleneb vajadusest täpsustada, millised juriidilised 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.<sup>57</sup>

Lisaks neile võib kehtivas õiguses selgelt eriliigiliseks juriidiliseks isikuks pidada ka usulist ühendust.<sup>58</sup> 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 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 § 174 lg-t 3 täiendatakse p-ga 1<sup>1</sup>, mille kohaselt saavad korteriühistu 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 müügini 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 nagunii tasumata majandamiskulude eest, seega ei tohiks see säte tegelikult avaldada mõju sellele, kui suures ulatuses hüpoteegipidaja nõue reaalselt rahuldatakse, sest selle sätte puudumisel maksaks ostja korteri eest lihtsalt vähem.

<sup>57</sup> Vt ka TsÜS/Saare, § 25 p 3.2.1.

<sup>58</sup> vt KiKoS § 5 lg 1, § 17.

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

Korteriühistul ei pea olema selle eelisinõude esitamiseks täitedokumenti võlgniku vastu, kuid ta peab täiturile tõendama majandamiskulude võlgnevuse suuruse. Analoogselt on Riigikohtu arvamuse kohaselt<sup>59</sup> täitemenetluse eeldusena vajalik kohtutäiturile esitada hüpoteegiga tagatud nõuet ja selle suurust tõendavad dokumendid.

### **Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seaduse (ÜVVKS) muutmine**

ÜVVKS-s tehakse põhimõttelised muudatused, millel on mitu eesmärki. Esiteks tehakse ÜVVKS-s muudatused, mis on otseselt tingitud KOS III kehtima hakkamisest. Teiseks eesmärgiks on olemasolevate vastuolude kõrvaldamine.

#### **ÜVVKS § 1 lg 1 muutmine**

ÜVVKS § 1 lg 1 praegune sõnastus näeb ette „kinnistute veega varustamise“ ja lg 1<sup>1</sup> kohaselt on kinnistuks ÜVVKS tähenduses ainult kinnistud KRS § 5<sup>1</sup> p 1 ja 2 tähenduses ehk kinnisasjad ja hoonestusõigused. Seega ei ole kinnistuks ÜVVKS tähenduses 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.

Kuna igasugust teenust, sh veega varustamise teenust on võimalik osutada ainult isikule, mitte esemele (kinnisasjale), siis muudetakse vastavalt ka seaduse sõnastust.

#### **ÜVVKS § 1 lg 1<sup>1</sup> kehtetuks tunnistamine ja § 8 täiendamine lg-ga 5<sup>1</sup>**

ÜVVKS § 1 lg 1<sup>1</sup> tunnistatakse kehtetuks eelkõige, kuid mitte ainult lõikes 1 tehtavate mõistelistel muudatuste tõttu.

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

---

<sup>59</sup> RKTkm 05.03.2010, nr 3-2-1-8-10, p 12.

liikmete, kes on KÜS § 5 lg-st 1 tulenevalt samal ajal ka korteriomaniigid, huvide esindajana oma nimel.<sup>60</sup>

Kuigi üldjuhul on selline põhimõtte mõistlik, ei arvesta see siiski kõikide korteriomandite eripäradega. Nagu juba eelnevalt on öeldud, võib korteriomandi eriomandi esemeks olla ka näiteks pool paarismajast või ridaelamuboks. Selliste ehitiste puhul võib olla tehniliselt oluliselt lihtsam ühendada ühisveevärgiga vahetult iga korteri veevõrk. Sellisel juhul puudub ka mõistlik põhjus nõuda, et vee-ettevõtja kliendiks oleks tingimata korteriühistu (kuigi see ei ole iseenesest välistatud), mitte vahetult korteriomaniigid.

Seega näebki ÜVVK §-le 8 lisatav lõige 5<sup>1</sup> ette põhimõtte, et üldjuhul on vee-ettevõtja kliendiks korteriühistu, kuid tehniliste võimaluste olemasolul võib selleks olla ka iga korteriomaniigid eraldi. Samuti on võimalik mõne korteriomaniidiku või kõigi korteriomaniidike ja korteriühistu üheaegne kliendiks olek. Seejuures tuleb arvestada, et kui liitumislepingu sõlmimiseks ei ole vajalik teiste korteriomaniidike ega korteriühistu nõusolek, on teiste korteriomaniidike nõusolek vajalik juhul, kui liitumiseks vajalike tehniliste võimaluste loomine eeldab olulisi ehituslikke muudatusi.

#### **IV. 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* ja *erikasutusõigus*.

#### **V. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele**

Eelnõu ei tegele otseselt Euroopa Liidu õigusega reguleeritud küsimustega.

#### **VI. Seaduse mõjud**

KOS III, nagu iga uue seaduse mõjud võib jagada kaheks – esiteks uue regulatsiooni enda mõjud ja teiseks mõjud, mis tekivad uue regulatsiooni rakendamiseks vajalikest tegevustest. Kuna KOS III puhul toimub selle rakendamine valdavalt osas „ennetaval“, st enne KOS III põhiregulatsiooni jõustumist, siis on järgnevalt kõigepealt välja toodud rakendussätete mõjud.

---

<sup>60</sup> RKTko 30.04.2008, nr 3-2-1-25-08, p 12.

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 Registre ja Infosüsteemide Keskuse aktiivne töö nelja aasta (2013–2016) jooksul, mis tõstab nende üksuste töökoormust (kulude osas vt seletuskirja VII osa).

Korteriühistutele tähendab KOS III rakendamine vajadust osaleda korteriühistute ja korteriomandite sidumisel, mis valdava osa ühistute jaoks tähendab lihtsalt registripidaja saadetud teate teadmiseks võtmist, seega mitte eriti suurt koormust. Ise peavad kandeavalduse esitama ainult need korteriühistud, kelle seost korteriomanditega ei suuda registripidaja 2015. aasta I poolaasta lõpuks tuvastada.

Kõik olemasolevad korteriühistud peavad oma põhikirjad üle vaatama ja vajadusel KOS III nõuetega kooskõlla viima. Samas ei tulene KOS III jõustumisest tingimata vajadust põhikirja muuta, sest KOS III kohaselt põhikirjaga reguleeritavad küsimused langevad suure 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 mitme kinnisasja majandamiseks asutatud korteriühistutele, mis peavad 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, samuti võib eeldada, et selliste ühistute vabatahtlik jagunemine hakkab toimuma juba varsti pärast seda, kui KOS III on vastu võetud. Seega ei ole välistatud võimalus, et KOS III jõustumise ajaks ühtegi sellist korteriühistut enam ei eksisteerigi.

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 teenuseid 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.

Vähemalt 100 korteriomandiga ühistu puhul lisandub kohustuslik audiitorkontroll, mis tähendab täiendavaid kulusid nendele ühistutele. Selliste ühistute arvuks eelnõu koostamise ajal andmetel kujuneb ligikaudu 550, st umbes 2,6% kõigist ühistutest.

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 kontrol 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 ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse tunnistus selle kohta, et korteriomandite loomine omaniku soovitud viisil on kooskõlas ruumilise piiritletuse nõudega. See kasvatab nende asutuste, st linna- ja vallavalitsuste töökoormust. 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 muutmine 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.

## VII. Seaduse rakendamiseks vajalikud kulutused

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.

## VIII. 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 (eelnoü § 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 laenutagatiste ülempiirid](#)“ (RT I 2004, 21, 147; 2010, 60, 407). Määruse §-st 2 tuleb välja jätta „korteriomanike 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.

## **IX. Seaduse jõustumine**

Seaduse põhiosa jõustumise tähtpäevaks on eelnõu § 75 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 kümnendal päeval pärast seaduse avaldamist Riigi Teatajas.



**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>
<b>Kokku</b>	<b>20946</b>	<b>469567</b>	<b>435297</b>	<b>30560</b>	<b>3710</b>
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
38	50	1900	1635	231	34

<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>
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
78	7	546	418	128	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>
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
119	40	4760	4756	4	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>
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
177	2	354	221	133	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>
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
320	1	320	158	162	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>
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