



Urmas Reinsalu
Justiitsministeerium

Teie: 25.02.2019 nr 10-4/1470-1
Meie: 15.04.2019 nr 19-04-15/1

Vastus Justiitsministeeriumi 25.02.2019. a kirjale nr 10-4/1470-1

Käesolevaga esitab Eesti Kinnisvarafirmade Liit allolevad ettepanekud Justiitsministeeriumi poolt kehtiva KrtSi näidisteedadele.

1. Korteriomandite moodustamine

Kehtiva õiguse kohaselt tuleb korteriomandite loomisel kinnistamisavaldusele lisada ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse ametlikult kinnitatud ärakiri korteriomanditeks jagatava hoone ehtisregistrisse kantud plaanist või ehitatava hoone projektist, millel on piiritletud ja numbriga või muul viisil tähistatud iga eriomandi esemeks olevad ruumid (hoonejaotusplaan) (KrtS § 7 lg 1 p 1). Samas ei ole seaduses nõuet, et korteriomandid võib moodustada ainult nendes piirides ja andmetega (sh pindala), mis on ehtisregistris.

Vastus: Leiame, et praegune regulatsioon tuleb ära muuta. Iga korteriomandi üldpind peaks olema nähtav kinnistusraamatus, nii nagu see on olnud, vähemalt seni kuni ehtisregister ei saa õiguslikku tähendust. Paraku ei vasta täna ehtisregistri andmed alati tegelikkusele. Õigusselguse huvides oleks ruutmeetrite fikseerimine kinnistusregistris vajalik. Praegune kord on selline, et kohalik omavalitsus kinnitab ehitusprojekti joonise, mis on registreeritud ehtisregistris. Notariaalsele lepingule lisatakse väljavõtte korruse plaanist. Kuid sageli ei ole lõpptarbija/omaniku jaoks see üheselt arusaadav – nõuab erinevate registrite kõrvutamist. See käib tavakodanikul, ilma erialase ettevalmistuseta, enamasti üle jõu.

2. Korteriomandi jagamine

Kehtiva seaduse kohaselt võib asjassepuutuvate korteriomandite omavahelisel kokkuleppel muuta olemasolevate eriomandite ulatust, samuti luua uue korteriomandi (KrtS § 9 lg 1 esimene lause). Kohtupraktikas on leitud, et olemasoleva korteriomandi jagamiseks ei ole vaja kõigi korteriomandite nõusolekut, kui see on ruumikorralduslikult võimalik ja seda saab teha ilma ehituslike ümberkorraldusteta, st kui eraldi juurdepääs uuele korteriomandile on olemas.

Samas on korteriomandi jagamisel tekkinud ka olukord, kus korteriomandid on moodustatud selliselt, et neile pääseb juurde ainult läbi teise korteriomandi, mis on koormatud servituudiga.



Üheks võimaluseks selliste olukordade tekkimist vältida oleks nõue, et uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõigi korteriomaniike nõusolek.

Vastus: Säilitada olemasolev regulatsioon.

Kui tegemist ei ole oluliste ümberehitustega, ei peaks see kuidagi puudutama kõiki korteriomaniike ja kõikide nõusoleku saamine suuremate majade puhul on vägagi problemaatiline.

3. Korteriühistu asukoht ja aadress

Kehtiva seaduse järgi kui korteriühistel ei ole juhatust, on korteriühistu asukoht korteriomandite asukoht (KrtS § 18 lg 1). Korteriühistu aadress kantakse korteriühistu registrikaardile juhul, kui see erineb korteriomandite asukoha aadressist (KrtS § 63 lg 4 p 4).

Vastus: säilitada olemasolev regulatsioon.

Selguse huvides võiks kõikide korteriühistute aadress olla kajastatud registris.

4. Korteriühistu nimi

Kehtiva seaduse järgi on igal korteriühistel seadusjärgne nimi, mis koosneb kinnisasja aadressist (KrtS § 19 lg 1). Lisaks võib korteriühistel olla täiendav nimi (KrtS § 19 lg 4).

Vastus: Säilitada olemasolev regulatsioon.

Aadressi järgi ühistu leidmine on igati loogiline ja peaks nii jääma. Korteriühistu registrikaardi leidmine registrist võib osutada problemaatiliseks, kui ühistu on kantud registrisse vaid täiendava nime all. Aadress ise peaks olema lühem. Ei ole mingit vajadust linnaosa märkimisel, kuna ühes asustatud punktis ei saa olla ühe nimega tänavaid.

PS Miks kirjutatakse nimes tänav lühend tn? EKI soovitab kirjutada lühend vaid juhul, kui tegemist ei ole tänavaga. Näiteks tee, maantee (mnt) või puisteega (pst). Kui sellist lühendit ei ole, on niigi selge, et tegemist on tänavaga.

5. Korteriühistu juhtimine

Kehtiva seaduse järgi ei pea korteriühistel olema juhatust ega valitsejat, kui korteriomandite arv on kuni 10 või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Sellisel juhul juhivad ja esindavad korteriomaniikud korteriühistut ühiselt (KrtS § 24 lg-d 3 ja 4).

Vastus: Korteriomanikud peaks ise otsustama, kas nad tegutsevad ühiselt või valivad juhatuse (valitseja). Ei ole ju vahet, kas ühistus on 10 või 12 korteriomaniikku. Suuremate majade puhul nad tõenäoliselt otsustavad ise juhatuse või valitseja kasuks. Seega võiks juhatuse määramine jääda vabatahtlikuks.



6. Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne

Kehtiva seaduse järgi ei pea korteriühistu esitama majandusaasta aruannet ainult juhul, kui korteriomanikud juhivad ühistut ilma juhatusega ja peavad kassapõhist raamatupidamist (KrtS § 50 lg 2).

Vastus: Põhimõtteliselt säilitada olemasolev regulatsioon.

Majandusaasta aruande koostamise ja esitamise võiks teha vabatahtlikuks kõigile korteriühistutele. Sel juhul peaks säilitama aruandluse esitamise kohustuse korteriomanikele, et näha kuhu ja kui palju raha on kulutatud, saadud tulu korteriomanikelt ja muudest allikatest. Vältima peaks lisakulu majandusaasta aruande koostamiseks.

7. Dokumentide esitamine registripidajale

Kehtiva seaduse kohaselt peavad mittetulundusühingud registrisse kande tegemiseks esitama registripidajale üldkoosolekul osalejate nimekirja originaali (MTÜS § 85 lg 3). See tähendab, et ka juhul, kui avaldus ise esitatakse ettevõtjaportaali kaudu elektrooniliselt, tuleb osalejate nimekiri saata eraldi tavalise postiga.

See nõue kohaldub ka korteriühistutele.

Vastus: Võimaldada esitada osalejate nimekirja elektrooniline koopia ettevõtjaportaali kaudu.

8. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamine kohtus

Kehtiva seaduse kohaselt lahendab kohus hagita menetluses korteriomaniku või korteriühistu avalduse alusel asja, mis tuleneb korteriomandist ja korteriomandi eseme valitsemisest ning puudutab korteriomanike omavahelisi õigusi ja kohustusi ning korteriomanike ja korteriühistu vahelisi õigusi ja kohustusi, välja arvatud nõude, mis KrtS § 33 järgi on esitatud korteriomandi võõrandamise kohustamiseks (TsMS § 613 lg 1 p 1). Riigikohus on seda sätet tõlgendades leidnud, et kehtiv TsMS § 613 lg 1 p 1 on sõnastatud varasemast laiemalt. Sellest järeldas Riigikohus, et hagita menetluses tuleb lahendada muu hulgas korteriomanike omavahelised kahju hüvitamise nõuded.

Esitades arvamuse asjaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõule, leidis Riigikohus, et TsMS § 613 lg 1 p 1 sõnastusest lähtuvalt kuuluvad hagita menetlusse kõikvõimalikud korteriühistu nõuded, sh majandamiskulude aga ka korteriühistu kahju hüvitamise nõuded korteriomaniku vastu. Samuti ei tulene seadusest, sh TsMS § 486 lg-st 3, et menetlusosalisel oleks endal võimalik menetlusliiki valida. Kui seaduse järgi tuleb asi lahendada hagita menetluses, siis tuleb kohtul seda ka teha, kui ei esine TsMS § 613 lg-s 4 sätestatud asjaolusid. Seejuures tuleb menetlusse kaasata ainult asjassepuutuvad korteriomanikud.

Hagita menetluses lahendatakse alates KrtSi jõustumisest ka vaidlused korteriühistu organi otsuse kehtivuse üle (TsMS § 613 lg 1 p 4).



Samas alama astme kohtute praktikas menetletakse korteriühistute majandamiskulude nõudeid endiselt valdavalt hagimenetluses.

Vastus: Säilitada olemasolev regulatsioon.

Võib nõustuda Riigikohtu tõlgendamisega, et kõik ühistuga seonduvad probleemid tuleb kohtus lahendada hagita menetluses.

9. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtuväline lahendamine

Kehtiv lepitusseadus (LepS) põhimõtteliselt võimaldab lepitusmenetlust ka korteriomandi ja korteriühistuga seotud asjades, kuid praegu saab lepitajaks olla ainult poolte valitud isik, vandeadvokaat või notar, kes on selleks soovi avaldanud. Lepitusseaduse kohaselt saab seaduses sätestatud juhul lepitajaks olla ka riigi või kohaliku omavalitsuse lepitusorgan. Praegu ei näe seadus ette võimalust, et riik või kohaliku omavalitsuse üksus saaks luua lepitusorgani korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidluste lahendamiseks.

Vastus: Sätestada seaduses kohustus KOVile luua lepitusorgan korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnis Rüütel

Eesti Kinnisvarafirmade Liidu tegevdirektor