

Justiitsministeerium
Suur-Ameerika 1
10122 TALLINN
info@just.ee

Teie: 25.02.2019 nr 10-4/1470-1

Meie: 22.04.2019 nr 17

Korteriomandi ja -ühistuseaduse avalik konsultatsioon

Täname võimaluse eest anda tagasisidet kehtiva korteriomandi ja -ühistuseaduse (KrtS) rakendamisel praktikas üleskerkinud probleemide, vajaduste ja ootuste osas.

I Pangaliidu märkused Justiitsministeeriumi 25.02.2019 kirjas toodus näidisteemade osas.

1. Korteriomandite moodustamine

Toetame muudatust regulatsioonis, et korteriomandi võib moodustada ainult ametikinnituse saanud hoonejaotusplaani piires ja andmetega, millelt peab mh selguma korteriomandi pindala. Seda põhimõtet tuleks järgida ka siis, kui korteriomandi suhtes toimuvad muudatused, mille tõttu korteriomandi piirid esialgse hoonejaotusplaaniga võrreldes muutuvad. Hüpoteegipidajatele ning kindlasti ka teistele käibeosalistele on tähtis, et korteri tegelik suurus oleks lihtsal viisil tuvastatav. Täna olukorras, kus korteri pinnasuurst kinnistusraamatu väljavõttes enam ei kajastata ning hoonejaotusplaani ei ole kõigile kergelt kättesaadavad, on palju käibesegadust. Praegu on üpris tavaline praktika, et juhul kui ehituse käigus korterite andmed (sh. suurus) muutuvad, siis tehakse vastavad muudatused ehitisregistris kasutusloa saamisel, kuid kinnistustoimikus olev hoonejaotusplaan jääb muutmata. Korteriomandi eriomandi suurus omab väga olulist tähendust ka korteriühistu (KÜ) tegevuses, näiteks KÜ koosolekute läbiviimisel (kvoorum) ja ka majandamiskulude kandmisel. Üldreegel peaks olema, et nii ehitisregistris kui kinnistustoimikus olevad andmed peavad olema ühesugused ja need ka vastama reaalsuses korteri pinnale ja paigutusele. Kuna eriomandi üldpinna suurst kinnistusraamatusse ei kanta, siis on levinud arvamus, et kinnistustoimikus andmete muutmine ei omagi mingit tähendust.

Teeme ettepaneku taastada korteriomandi eriomandi suuruse näitamine kinnistusraamatu väljavõttel.

2. Korteriomandi jagamine

Toetame ettepanekut, mille kohaselt tuleb korteriomandi jagamisse kaasata kõik teised korteriomaniigid ja korteriomandi suhtes õigusi omavad isikud ning et neid ei oleks võimalik jätta kaasamata, nagu see on täna kinnistu jagamise korral. Kõikide kaasamine aitaks välistada selliseid olukordi nagu on kujunenud Tallinnas, Liivalaia tn 5 asuvas kortermajas. Sealne tänane olukord on avaldanud kindlasti suurt mõju ka selles majas asuvate korterite realiseerimisväärtusele.

3. KÜ asukoht ja aadress

Toetame muudatust, et KÜ aadress peaks alati olema registrikaardile kantud. Ning seda ka siis, kui see langeb kokku korteriomandi asukohaga. See võimaldaks edastada KÜ-le teateid ainult registrisse märgitud aadressile (postkasti), mille KÜ juhatus või valitseja on määranud.

4. KÜ nimi

Toetame olemasoleva regulatsiooni säilitamist, sest meie hinnangul on sellega harjutud ning selles osas kehtiva regulatsiooni muutmine tähendaks krediidasutustele järjekordset pangasüsteemide ümberarendamist.

5. KÜ juhtimine

Krediidasutused on oma igapäevatöös kokku puutunud ka juhustega, kus KÜ juhatuse olemasolul oleks asjaajamine sujunud kiiremini ja mugavamalt.

6. Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne

Juhime tähelepanu, et võib esineda olukordi, kus krediidiandja soovib siiski enne KÜ-le laenu andmist näha selle KÜ bilanssi ja ei piirdu muude lahendustega KÜ maksevõime hindamisel.

7. Dokumentide esitamine registrile

MTÜS § 10 lõike 3 järgi tuleks avaldusele lisada üldkoosoleku protokoll. Protokollile tuleb kohaldada MTÜS § 21 lõike 6 nõudeid, ehk protokollile lisaks on ka osavõtjate nimekirja koos igapäevase allkirjaga. MTÜS § 85 lõige 3 võimaldab lisaks originaalile, esitada registripidajale ka notariaalselt või ametlikult kinnitatud ära kirja. Leiame, et dokumentide vastuvõtmisel oleks mõistlik, et registritöötaja pööraks senisest rohkem tähelepanu protokollile /hääletustulemuste arusaadavusele.

II Täiendav teema seoses KÜ pandiõigusega

Teeme ettepaneku täpsustada KÜ pandiõiguse teemat seaduse tasandil.

Endiselt on kõige enam probleeme seotud krediidasutuse I järjekohaga hüpoteegi võimaliku kustumisega enampakkumise tagajärjel, kui kohtutäitur täidab KÜ nõuet nõu tõendi alusel (mitte ei täida kohtulahendit). KrtS § 44 lõike 1 kohaselt on KÜ-I korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile. Vastavalt lõikele 2 kohaldatakse KÜ pandiõigusele seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. KÜ pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. Kohtutäiturid üldjuhul teavitavad krediidasutust, et KÜ on kohtutäiturit teavitanud korteril olevast võlgnevusest ja esitanud ka tõendi nõude olemasolu kohta. Kuna KÜ-I kui esimese järjekoha hüpoteegipidajal on nõue võlgniku vastu ning nad on selle kohta esitanud kohtutäiturile ka tõendavad dokumendid, siis osade kohtutäiturite arvates enampakkumisega müügi korral kuuluvad tagapool olevad kanded kustutamisele. Kohtutäiturid viitavad KrtS eelnõu seletuskirjale, kus KÜ tõendi kohta on esitatud järgmine selgitus:

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

Variatsioone lisab ka olukord, kui täitemenetluse algatab krediidasutuse hüpoteegist tagapool olev hüpoteegipidaja ja täitemenetlusega liitub KÜ oma tõendi alusel, sellises olukorras tekib krediidasutusel 2 küsimust:

- kas KÜ nõude menetluse ühinemisest peab kohtutäitur krediidasutust eraldi teavitama ja
- kas krediidasutuse hüpoteek ikkagi kustub, kui täitemenetluses on lisaks krediidasutuse hüpoteegist tagapool asuvale hüpoteegile täitmisel ka KÜ nõue?

Tulenevalt asjaolust, et KrtS § 44 lg 1 ja 2 kohta puudub kohtupraktika, oleme arvamisel, et seadusandja soovis hüpoteegipidajat (laenuandjaid) kaitsta seeläbi, et krediidasutuse hüpoteek kustutatakse ainult siis, kui KÜ-l on kohtulahend või notariaalselt tõestatud kokkulepe.

Vaatamata meie püüdlustele ja selgitustele oleme kokku puutunud juhtumitega, kus KÜ on täitemenetluses esitanud üksnes tõendi, mille alusel tal on õigus nõude rahuldamisele seaduses sätestatud määras enne hüpoteegipidaja nõude täitmist, kuid kohtutäitur leiab, et antud olukorras esineb ka alus krediidasutuse I jrk hüpoteegi kustutamiseks.

Kokkuvõtvalt leiame, et seaduses võiks olla selgemini sätestatud see, et kinnistusraamatusse kantud I jrk hüpoteek saab kustuda ainult sellises olukorras, kui KÜ-l on täitedokument (nt kohtulahend), millega on KÜ kasuks välja mõistetud kindel summa ja kindlasti ei saa täitedokumendiks olla lihtne KÜ tõend. Samuti peaks kohtutäitur alati hüpoteegipidajat teavitama hüpoteegiga koormatud korteriomandi osas KÜ poolt täitemenetluse algatamisest ja ka sellest, kui täitemenetlusega ühineb KÜ (ning seetõttu esineb võimalus, et hüpoteek võib täitemenetluses läbiviidava enampakkumise tulemusena kustuda).

Loodame, et Justiitsministeeriumil on võimalik Pangaliidu märkuste ja ettepanekutega arvestada.

Lugupidamisega,

/allkirjastatud digitaalselt/

Katrin Talihärm
Tegevdirektor