

Riigikohtu arvamus korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avaliku konsultatsiooni kohta

1. Korteriomandite moodustamine

Kuna regulatsiooni muutmise kaalumise vajadust ei ole konsultatsioonidokumendis selgitatud, jäävad põhjused ebaselgeks. Ehtisregistril ei ole kinnistusraamatuga võrreldavat õiguslikku tähendust (vt nt Riigikohtu 9. novembri 2017. a määrus tsiviilasjas nr 2-16-6354, p 12.1). Lisaks ei pruugi ehtisregistri andmed olla õiged. Riigikohtu 26. märtsil 2019. a haldusasjas nr 3-14-52261 tehtud otsuse kohaselt tuleb ehtisregistri kannete tegemisel pöörata tähelepanu ruumide asjaõiguslikule kuuluvusele ning kus on selgitatud, et kui ehtisregistri andmed on ekslikud, ei saa viga parandada üksnes andmete muutmise ehtisregistris, vaid tuleb muuta eriomandi kokkulepet (p-d 16 ja 20). Võimalus moodustada korteriomandeid üksnes ehtisregistrisse kantud piirides ja andmetega võib korteriomandite moodustamist kiirendada ning lihtsustada, kuid ei pruugi välistada ega vähendada vaidlusi korteriomandite moodustamise ja suuruse üle. Samuti ei pruugi muudatusettepanek vähendada huvitatud isikute ning kohtute ja teiste asjaomaste asutuste koormust. Eelneva tõttu ei ole Riigikohus regulatsiooni muutmise vajalikkuses veendunud.

2. Korteriomandi jagamine

Konsultatsioonidokumendis viidatakse kõnealuse regulatsiooni muutmise vajaduse põhjendamisel kahele üksikjuhtumile. Õigeks ei saa pidada seaduste muutmist üksikute olukordade alusel, mille kohta ei ole teada, kui levinud ja ületamatute probleemidega on praktikas tegemist, ning mille kohta ei ole seaduse lühiajalise kehtimisaja tõttu laiaulatuslikku kohtupraktikat, sh kõrgeima kohtu tõlgendusi. Kuna korteriomaniike (kaasomaniike) õigused ja kohustused ning vaidlused selle üle, millistes olukordades on korteriomanikel vaja oma õiguste teostamiseks teiste korteriomaniike nõusolekut (kokkulepet) ja millal piisab enamuse otsusest, on praktikas laialdasem probleem, tuleks regulatsiooni põhjendatuse ja muutmise vajaduse hindamisele läheneda süsteemselt. Samuti tuleks kaaluda, kas olemasolev kohtupraktika annab alust sätteid täpsustada või muuta või tuleks need küsimused jätta täielikult kohtupraktika kujundada (vt mh nt Riigikohtu 13. veebruari 2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-116-11; 24. oktoobri 2018. a otsus tsiviilasjas nr 2-17-7999; 30. jaanuari 2019. a määrus tsiviilasjas nr 2-17-11887). Olukorras, kus kohtupraktikas on seisukohad välja kujunenud, ei ole üksikjuhtumite reguleerimine seadusega ilmselt põhjendatud.

3. Korteriühistu asukoht ja aadress

Kuna regulatsiooni muutmise kaalumist ei ole konsultatsioonidokumendis selgitatud, jäävad põhjused ebaselgeks. Kui korteriühistu asukohta ja aadressi registrikaardilt nähtumiseks on selge praktiline vajadus, ei ole Riigikohus muudatuse (ettepanek 2) vastu. Juhime tähelepanu, et eelnõu seletuskirjast nähtuvalt ei peetud KrtS-i kehtestamisel vajalikuks aadresse dubleerida (vt lk 90).

4. Korteriühistu nimi

Kehtiva regulatsiooni tulemusena sisaldub korteriühistu nimes kinnisasja aadress, kuid lisaks võib ühistul olla ka täiendav nimi, mida kasutatakse koos seadusjärgse nimega. Kuna kohtulahend peab mh sisaldama menetlusosaliste nimesid ja üldjuhul ka aadresse (tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 442 lg 2 p 6 ja § 465 lg 2 p 4), võivad kohtuotsustes ja -määrustes märgitud korteriühistute nimed olla tarbetult ja dubleerivalt mahukad. Seetõttu ei ole me muudatuse (ettepanek 2 või 3 (nt enne 1. jaanuari 2018 kehtinud KÜS §-ga 2¹ sarnase regulatsiooni loomine)) vastu.

5. Korteriühistu juhtimine

Kuna regulatsiooni muutmise kaalumist ei ole konsultatsioonidokumendis selgitatud, jääb seaduse muutmise vajadus ebaselgeks. Mõistlikuks ei saa pidada vähese korteriomandite arvuga majas või kõigi korteriomandite ühele isikule kuulumise korral juhatuse või valitseja määramise kohustuslikuks muutmist (ettepanek 2). Eelkõige olukorras, kus enne KrtS-i jõustumist ei olnud kohustuslik korteriühistut moodustada, oleks põhjendamatu nõuda, et kõik korteriomanikud, kes said ühise omandi juhtimise ja valitsemisega hakkama ilma juhatuse ja valitsejata, on kohustatud valima juhatuse või valitseja. Korteriomanike ühine esindusõigus, sh võimalus volitada korteriühistut esindama üht korteriomanikku, peaks tagama nii ühistu kui ka korteriomanike huvide piisava kaitse. Samas võivad nii juhatuse või valitseja määramiseks korteriomandite nõutava arvu tõstmine kui ka juhatuse määramise kohustuse kaotamine (ettepanekud 3 ja 4) raskendada eluliste otsustuste vastuvõtmist või tekitada korteriühistu juhtimisel segadust. Kuigi KrtS-i eelnõu seletuskirjas ei põhjendatud korteriomandite arvu, millest alates on juhatuse või valitseja kohustuslik, ei ole alust eeldada, et seaduses sätestatud arv ei ole optimaalne. Eeltoodu tõttu saab pooldada olemasoleva regulatsiooni säilitamist (ettepanek 1).

6. Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne

Juhime tähelepanu, et MTÜ-dele pandud majandusaasta aruande koostamise ja kinnitamise ning registripidajale esitamise kohustuse põhiseaduspärasust hindas Riigikohtu üldkogu 2. oktoobri 2018. a otsuses tsiviilasjas nr 2-17-10423. Riigikohus leidis, et kõigilt MTÜ-delt majandusaasta aruande koostamise, kinnitamise ja esitamise nõudmine riivab tegutsemisvabadust, kuid see riive on proportsionaalne. Lõppjäreldusele jõudmiseks analüüsis Riigikohus mh majandusaasta aruande koostamise ja kinnitamise ning registripidajale esitamise eesmärgid. Riigikohus leidis, et üks eesmärkidest on anda kolmandatele isikutele võimalus kontrollida MTÜ usaldusväärset registris avaldatud aruannete kaudu ja tagada MTÜ vara kasutamise läbipaistvus, et mh tõkestada rahapesu ja terrorismi ning vältida poliitiliste kampaaniate varjatud rahastamist. Samuti on vaja tagada registriandmete asjakohasus ja korrastatus ning mittetulundussektori majandustegevuse läbipaistvus ja usaldusväärsus, mh tagamaks registris üksnes tegutsevate MTÜ-de kajastamine ja statistiliste andmete kogumine mittetulundussektori kohta. Lisaks on majandusaasta aruande koostamise ja kinnitamise eesmärk tagada MTÜ liikmete võimalus kontrollida juhatuse tegevust ja veenduda ühingu majanduslikus seisus (otsuse p-d 41–50). Sarnaselt muu mittetulundusühinguga riivab majandusaasta aruande koostamise, kinnitamise ja esitamise kohustus ka korteriühistu tegutsemisvabadust. Samas jäävad korteriühistu majandusaasta aruande registrile esitamise eesmärk ning esitamata jätmise õiguslikud

tagajärjed ebaselgeks. Korterühistu on küll mittetulundusühing, kuid tema tegevusele kohaldub MTÜS üksnes olukordades, kus KrtS selle ette näeb (nt ei sätesta KrtS, et korterühistu majandusaasta aruande esitamata jätmise korral kohaldub MTÜS § 36¹). Korterühistu olemust ja eesmärki arvestades ei pruugi olla põhjendatud laiendada korterühistutele kõiki mittetulundusühingute tegutsemise reegleid ja kohustusi ega samastada korterühistu majandusaasta aruande koostamise ja esitamise eesmärke muu mittetulundusühingu majandusaasta aruande koostamise ja esitamise eesmärkidega. Vajadusele diferentseerida seaduses aruandluskohustust sõltuvalt tegelikust vajadusest on tähelepanu juhtinud Riigikohtu üldkogu otsusega eriarvamusele jäänud riigikohtunikud P. Jerofejev, H. Jõks, A. Kull, V. Kõve ja M. Seppik (eriarvamuse p-d 2–12). Regulatsiooni muutmise vajadust ja võimalikku uut regulatsiooni saab mh kaaluda nii Riigikohtu üldkogu eeltoodud otsuse kui ka viidatud eriarvamuse alusel.

KrtS § 50 lg 2 järgi ei ole kohustatud majandusaasta aruannet koostama ja esitama üksnes juhatuseta ja kassapõhist raamatupidamist pidav korterühistu. Konsultatsioonidokumendist ei selgu, mis põhjusel võiks teha aruande kohustuslikuks kõigile korterühistutele või võimaldada aruanne jätta esitamata ka kuni kümne korteriomandiga ühistul, millel on juhatus. Arvestades majandusaasta aruande koostamise ja esitamise eesmärki, samuti asjaolu, et kuni kümne korteriomandiga või kõigi korteriomandite ühele isikule kuuluva ühistu puhul ei pea korterühistul olema juhatus ega valitsejat, ei ole vähese korteriomandite arvuga ja kassapõhist raamatupidamist pidavas majas majandusaasta aruande esitamise kohustuslikuks muutmine arvamuse andja arvates põhjendatud (ettepanek 2). Kuna kõnealuse kohustuse kehtestamisel peaks eelkõige olema oluline aruande koostamise ja esitamise eesmärk, mitte muud asjaolud, ei ole kohustuse sätestamisel määrav, kas väikesearvulise korteriomanditega ühistul on juhatus või mitte. Seega saab pooldada võimalust anda õigus jätta aruanne esitamata ka kuni kümne korteriomandiga korterühistul, millel on juhatus (ettepanek 3). Korterühistu olemust ja eesmärki ning aruande koostamise, kinnitamise ja registripidajale esitamise üldisi eesmärke silmas pidades võib olla mõistlik ja põhjendatud teha majandusaasta aruande koostamine ja esitamine vabatahtlikuks kõigile korterühistutele (ettepanek 4).

7. Dokumentide esitamine registripidajale

Olukorras, kus avalduse võib lisaks n-ö tavapostile esitada ka elektrooniliselt, on muude dokumentide tavapostiga saatmise võimalus üksnes originaaldokumentidena põhjendamatu. Seetõttu tuleks võimaldada ka muude dokumentide (osalejate nimekirja) elektroonilise koopia esitamist, kui avaldus esitatakse elektrooniliselt (ettepanek 2).

Lisaks juhime tähelepanu asjaolule, et Riigikohtu üldkogu 2. oktoobri 2018. a otsusega tsiviilasjas nr 2-17-10423 eriarvamusele jäänud riigikohtunikud P. Jerofejev, H. Jõks, A. Kull, V. Kõve ja M. Seppik ning J. Põld on avaldanud seisukohta, et põhiseaduspäraseks ei saa pidada regulatsioone (mh MTÜS § 78 lg 3), mille kohaselt ei ole registripidajale jäetud võimalust võtta vastu majandusaasta aruandeid muul viisil kui elektrooniliselt aruandluskeskkonna kaudu esitatuna (vastavalt eriarvamuste p 13 ja p 6). Korterühistu olemust ja eesmärki ning viidatud eriarvamustes käsitletud majandusaasta aruande elektroonilise esitamisega kaasneva võivaid riske arvestades on

seaduste muutmisel võimalik kaaluda ka registripidajale esitatava majandusaasta aruande tavapostiga esitamise võimaluse (taas)loomist.

8. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamine kohtus

Alates 1. jaanuarist 2018 kehtiva TsMS § 613 lg 1 sõnastus ei võimalda selles sättes nimetatud nõudeid lahendada hagimenetluses. Konsultatsioonidokumendis soovitakse muuta üksnes korteriühistu majandamiskulu nõuete lahendamise menetlusliiki või täpsustada selle nõude menetlusosaliste ringi. Muudatuse kaalumist selgitatakse eelkõige Riigikohtu 14. novembril 2018 tsiviilasjas nr 2-12-24747 tehtud otsuse p-des 16 ja 18 väljendatud seisukohtadega. Samas viidatakse, et alama astme kohtud menetlevad korteriühistute majandamiskulude nõudeid endiselt valdavalt hagimenetluses. Tähelepanuta on jäetud, et majandamiskulude hagimenetluses lahendamise vähemalt üheks oluliseks põhjuseks võib olla asjaolu, et Riigikohtu samas otsuses avaldatud seisukoha järgi võib olukorras, kus menetlus on alanud enne 1. jaanuari 2018, kohus lahendada asja lõpuni hagimenetluses (otsuse p 17). Arvestades, et KrtS on praeguseks kehtinud ainult ca 15 kuud, ei pruugi enne kehtiva seaduse jõustumist alustatud menetlused olla lõppenud.

Riigikohtu hinnangul saab regulatsiooni muutmisel lähtuda eelkõige tsiviilasjade olemusest, st kas hagita asi on vaidlusväline või on tegemist vaidlusmenetlusega ning millist liiki menetluses on asi otstarbekas lahendada (vt nt Riigikohtu 9. mai 2011. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-25-11, p 26; 17. mai 2010. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-42-10, p 18). Kui puuduvad asjaolud, mis õigustaks hagimenetlusega võrreldava vaidluse lahendamist hagita menetluses (nt üksnes otstarbekuse tõttu), on põhjendatud asja lahendamine hagimenetluses kooskõlas dispositiivsuspõhimõttega poolte esitatud asjaolude ning väidete ja vastuväidete alusel, mitte kohtu uurimispõhimõtet rakendades. Seetõttu saab toetada majandamiskulu nõuete üle peetavate vaidluste lahendamist hagimenetluses (ettepanek 3). Lisaks majandamiskulu nõudele oleks põhjendatud kaaluda võimalust lahendada hagimenetluses erinevaid kahju hüvitamise nõudeid (nt nõudeid, mis tekivad seetõttu, et üks korteriomandi omanik tekitab kahju teise korteriomandi omaniku eriomandile). Kuigi KrtS § 613 lg 1 p 4 järgi lahendab kohus hagita menetluses mh korteriühistu organi otsuse kehtivuse küsimusi, ei ole korteriühistu otsuse tühisusele tuginemine välistatud ka hagiavalduses või kostja vastuväites (TsÜS § 38 lg 7). Seetõttu võiks mh kaaluda korteriühistu organi otsuse vaidlustamise menetlusliigi täpsustamist. Lisaks eeltoodule oleks hagimenetluses põhjendatud lahendada ka korteriomanike tahteavalduste andmise nõudeid (vt nt KrtS §-d 9, 10, § 59 lg 1, TsÜS § 68 lg 5). Juhime tähelepanu sellele, et problemaatiline võib olla erinevate menetlusliikide sobitamine kohtumenetluses juhul, kui üks esitatud nõue lahendatakse hagiastjana, kuid selle kõrval tuginetakse ka asjaolule, mis tuleks läbi vaadata hagita astjana. TsMS § 613 lg 1 muutmisel tuleb mh arvestada sama paragrahvi 4. lõikes sätestatud.

Kuigi menetlusosaliste ringi hagita menetluses näeb ette TsMS § 614 ning Riigikohtu seisukoha järgi võib hagita asja lahendamisel kaasata menetlusse üksnes otseselt asjasse puutuvad korteriomanikud (vt nt Riigikohtu 14. novembri 2018. a otsus tsiviilasjas nr 2-12-24747, p 18; 30. jaanuari 2019. a määrus tsiviilasjas nr 2-17-11887, p 11), ei pruugi ainult menetlusosaliste ringi seaduses täpsustamine tagada oluliste

tsiviilkohtumenetluse üldpõhimõtete ja eesmärkide saavutamist. Kuna Riigikohtu praktikas on juba selgitatud menetlusosaliste kaasamist TsMS §-s 613 sätestatud nõuete lahendamisel, ei ole otstarbekas muuta seadust vaid selleks, et sätestada majandamiskulu nõude menetlusosalised hagita menetluses (ettepanek 2). Eeltoodust tulenevalt pooldame lahendust, mille kohaselt sätestatakse selgelt, millised korteriomandi ja korteriühistu vaidlused lahendatakse hagimenetluses ja millised hagita menetluses (vt eelmine lõik).

9. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtuväline lahendamine

Konsultatsioonidokumendis esitatu alusel ei ole põhjust välistada korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks kohtuvälise lepitusorgani loomist. Mõistlik on anda vaidluse pooltele võimalus saavutada õigusrahu kiiremini ja odavamalt kui kohtumenetluses. Lisaks vähendab lepitusorgani loomine eelduslikult oluliselt kohtute töökoormust. Seaduses sellise kohustuse sätestamine võib olla aga kohalikke omavalitsusi ebaproportsionaalselt koormav ja ebaotstarbekas. Sarnaselt üürivaidluste lahendamiseks asutatud üürikomisjonidega peaks ka korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks loodav lepitusorgan olema kohalikule omavalitsusele vabatahtlik (ettepanek 2).