



TALLINNA
RINGKONNAKOHUS
ESIMEES

Justiitsministeerium
info@just.ee

Teie	<u>25.02.2019</u>	nr	_____
Meie	<u>15.04.2019</u>	nr	<u>11-5/39</u>

Arvamus

Täname võimaluse eest esitada seisukohad vastavalt ministri 25.02.2019 pöördumisele nr 10-4/1470-1 korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) avaliku konsultatsiooni kohta. Esmalt esitame seisukohad eelviidatud pöördumise p-des I–IX märgitud teemades (järgnevas osa A), seejärel toome esile seni ilmnenuid muud probleemid (osa B) ja lõpuks käsitleme teatavaid õigusküsimusi, mis võivad KrtS kohaldamisel täiendavalt tekkida (osa C). Seisukoha lõppu koondame oma ettepanekud KrtS ja sellega seonduvate seaduste muutmiseks (osa D).

A. Pöördumises märgitud teemad

A.1. Pöördumise p-des I ja III–VII ei pea õigusmuudatusi vajalikuks, st toetame nende osas varianti 1 (säilitada olemasolev regulatsioon).

A.2. Korteriomandi jagamise (pöördumise p II) osas tuleks täiendavalt kaaluda ühinguõiguslikku aspekti, mis KrtS eelnõu (XII 462 SE) seletuskirja (edaspidi „seletuskiri“) lk 28 joonealuse märkuse nr 36 järgi leidis äramärkimist ka KrtS koostamisel, aga seaduse tekstile mõju ei avaldanud. Eelkõige võib (eriti väiksema korterite arvuga majades ja kui põhikirjaga ei ole ette nähtud häälte jaotumist vastavalt mõtteliste osade suurustele) korteriomanikul olla huvi säilitada teatav osakaal korteriomanike üldkoosoleku häältel. Teiste korteriomanike tegevus korteriomandite jagamisel võib seda huvi oluliselt riivata. Kirjeldatud olukorras võib hääleõigust kaotav korteriomanik asuda vaidlustama nn asjassepuutuvate korteriomanike kokkulepet, aga kehtiv õigus pakub selleks üksnes piiratud võimalusi ja tal ei tarvitse olla tõhusat õiguskaitsevahendit. Seetõttu toetame pigem varianti 2 (uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõigi korteriomanike nõusolek).

A.3. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtus lahendamise osas (pöördumise p VIII) leiame, et tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 613 lg 1 p 1 järgi korteriühistu majandamiskulude nõuete lahendamine hagita asjadena pole praegusel kujul menetluslikult otstarbekas. Hagita asjas pole maakohtul üldjuhul võimalik teha tagaseljalahendit (TsMS § 477 lg 3 ls 2) ega ka (osalisel) õigeksvõtul põhinevat lahendit (TsMS § 477 lg 7 ls 1). Kuna korteriühistu sama nõue võib enne olla maksekäsu kiirmenetluse ese, kus saab teha maksmiseks kohustava lahendi, kui korteriomanik ei vasta (TsMS § 489 lg 1) või ka osalise maksekäsu (TsMS § 487 lg 1¹), siis on ebaloogiline, et sisulises menetluses on kohtul piiratumad



võimalused asi ratsionaalselt lahendada. Igal juhul vajab asjade sisuline lahendamine rohkem ressursi kui tagaseljaotsuse või õigeksvõtul põhineva otsuse tegemine.

Samuti on TsMS § 614 lg 1 on liiga avara sõnastusega, selles saab näha kohustust kaasata alati menetlusse kõik korteriomaniikud (vt ratsionaalsema tõlgendusviisi kohta RKTKo 14.11.2018, 2-12-24747, p 18). Lisaks on praktikas probleeme maksekäsu kiirmenetlusest tulnud asjades riigilõivuga, mida algselt tuleb tasuda riigilõivuseaduse (RLS) § 59 lg 6 järgi 3% nõudest (min 45 €), aga hagita menetluse korral RLS § 59 lg 5 kohaselt ainult 50 €. Alates 1 667 € suurusest nõudest tuleks hagita asja algatamisel maksekäsu kiirmenetluses tasutud lõivust osa RLS § 15 lg 1 p 1 ja TsMS § 150 lg 1 p 1 alusel tagastada. Lõivude tagastamine tähendab kohtutele täiendavat töökoormust.

Eeltoodud kaalutlustel võiks korteriühistu majandamiskulude nõue (koos kaasneva viivise ja sissenõudmiskulu hüvitamise nõudega) olla lahendatav hagimenetluses. Sellist lahendust toetab arusaam, et raha maksmisele suunatud nõue on üldjuhul hagiasi.

Samas täheldame teatavat ebakõla seoses tõsiasjaga, et korteriühistu majandamiskulude nõude lahendamisel tuleb tihtipeale vastata väidetele seoses korteriomaniike üldkoosoleku otsuste kehtivusega. Kui korteriomaniike üldkoosoleku otsus on vaidlustatud eraldi avaldusega, siis lahendatakse see hagita asjana (TsMS § 613 lg 1 p 4). Kuigi TsMS § 613 lg 4 võimaldab mh korteriühistu organi otsuse üle peetavat vaidlust lahendada hagimenetluse raames, siis ei ole see erinevate menetluspõhimõtete tõttu enamasti otstarbekas ja põhjustab menetluslikku lisakoormust nii kohtutele kui ka menetlusosalistele.

Seadusandja võiks mh kaaluda järgmisi lahendusi:

- muuta TsMS § 613 lg 1 ja sellega seonduvaid sätteid nii, et korteriühistu majandamiskulude nõue lahendatakse hagimenetluses;
- suurendada maakohtute ja ringkonnakohtute tsiviilkolleegiumite ressursse korteriühistute majandamiskulude nõuete sisuliseks lahendamiseks hagita asjadena;
- täpsustada TsMS ptk 61 sätteid nii, et korteriühistu majandamiskulude nõude lahendamisel ei kohaldu kõik hagita menetluse eripärad, st lubatav oleks tagaseljamäärus, õigeksvõtul põhinev määrus ning kohus oleks seotud menetlusosaliste nõuete, taotluste ja esile toodud asjaoludega;
- kahe eelneva taande korral vajab lahendamist ka riigilõivu küsimus.

A.4. Lepitusorgani (pöördumise p IX) moodustamiseks õigusliku aluse loomist peame vajalikuks. Saavutamaks piisavalt tõhus osakaal korteriühistute ja korteriomaniike nõuete alusel vaidluste lahendamiseks kohtuväliselt, tuleks esmajoones kaaluda vastava lepitusorgani loomist kohaliku omavalitsuse juurde kohustuslikuna tingimusel, et omavalitsused võivad moodustada ühise lepitusorgani. Kaaluda võiks varianti, et lepitusorgani pädevuse saab üürikomisjon, aga siis tuleks muuta üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 2 lg 1 alusel komisjoni moodustamine kohustuslikuks. Sisuliselt toetame varianti 3.

B. Senine kohtupraktika

Tallinna Ringkonnakohtu senise praktika põhjal tsiviilasjades on KrtS rakendamisel lisaks ilmnenu järgmised olulisemad probleemid.

B.1. Kasutuskorra määramine, eriomandi kokkuleppe muutmine ja erikasutusõigus

B.1.1. Korteriomanditeks jagatud kinnisasja teatav osa jääb korteriomaniike kui kaasomanike ühisesse omandisse. Asjaõigusseaduse (AÕS) § 72 lg 1 ls 1 kohaselt valdavad ja kasutavad kaasomanikud ühist asja kokkuleppel. AÕS § 72 lg 5 alusel on kaasomanikul õigus nõuda teistelt kaasomanikelt, et kaasomandis oleva asja valdamine ja kasutamine toimuks vastavalt kõigi kaasomanike huvidele. Nende sätete põhjal saab kaasomanik nõuda kaasomandis oleva asja kasutuskorra määramist kohtus. Seni on nii lahendatud ka korteriomaniike vahelisi vaidlusi, mh on vaidluste ese olnud teatavate ruumide või maa-alade andmine korteriomaniiku ainukasutusse.

KrtS § 13 lg 1 sätestab, et korteriomanikud võivad kokkuleppel korraldada korteriomandist ja korteriühistust tulenevaid õigussuhteid samas seaduses sätestatust erinevalt, välja arvatud juhul, kui seadus selle otse välistab. Korteriomanike kokkuleppe sõlmimiseks, muutmiseks ja lõpetamiseks vajalike tahteavalduste nõudmisele ning muudatuste kinnistusraamatusse kandmisele kohaldatakse KrtS § 13 lg 2 järgi sama seaduse §-s 9 sätestatut ning lg 3 järgi kehtib kokkulepe õigusjärglase suhtes vaid siis, kui see on kantud kinnistusraamatusse eriomandi sisuna.

KrtS § 14 lg 1 võimaldab korteriomanike kokkuleppega anda osa kaasomandi esemest igakordse korteriomaniku erikasutusse (erikasutusõigus), kui see ei ole vastuolus selle kaasomandi eseme osa otstarbega. Kuna erikasutusõiguse andmine toimub korteriomanike kokkuleppega, siis kohalduvad KrtS § 13 lg-d 2 ja 3 ning neist esimese kaudu ka § 9.

Vahekokkuvõttena märgime, et ühelt poolt kasutuskorra kohtus määramise ja teiselt poolt korteriomanike kokkuleppe sõlmimise või erikasutusõiguse saamise nõuete esemed on põhimõtteliselt erinevad. Esimese juhul saab kohus määrata kasutuskorra, mis arvestab kõigi kaasomanike (korteriomanike) huvidega, teisel juhul aga üksnes asendada avaldusega määratletud korteriomanike tahteavaldused.

B.1.2. KrtS ei sätesta selgelt, kas selle §-d 9, 13 ja 14 välistavad AÕS §-de 72 ja 75 alusel kasutuskorra määramise ja/või kinnistusraamatusse kasutuskorra kohta märkuse kandmise. Seletuskirja lk 37–38 saab järeldada, et seadusandja üks eesmärke oli asendada senised märkused eriomandi sisu kohta tehtavate kannetega korteriomandite esimestes jagudes.

AÕS § 63 lg 1 p 4 ja § 63¹ lg 7 võimaldavad kanda kinnistusraamatusse märkuse muude seadusega kanda lubatud asjaolude nähtavakstegemiseks. AÕS § 79 lg 2 võimaldab märkuse kannet kaasomandis oleva kinnisasja puhul, aga seda korteriomanditeks jaotatud kinnistu puhul enam ei esine, sest puudub kaasomandis kinnisasi. KrtS ei näe ette võimalust korteriomandite registriosadesse märkuse kandmiseks. Seega ei saa korteriomandite registriosadesse kanda kasutuskorra märkusi. Kui kasutuskorda (sh AÕS §-de 72 ja 75 alusel määratud või kokkulepitud) soovitakse muuta õiguslikult siduvaks kinnistusraamatu kaudu, siis tuleb seda korteriomandite puhul teha eriomandi sisu kaudu.

Eelnevast järeldub, et kui kohtute menetluses oli kasutuskorra määramise asi ja selles ei jõustunud lahend enne 01.01.2018, siis ei saa asja enam senisel kujul lõpuni lahendada, sest kohtu määratud kasutuskorral ei ole seda õigusmõju, mida kohtusse pöörduja algselt soovis. Rakendussätete puudumise tõttu tuleb neis asjades suunata avaldajat nõuet täpsustama ja esitama see avaldusele vastu vaidlevate korteriomanike tahteavalduste andmiseks kohustamise nõudena (tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 68 lg 5). Hindamaks, kas praegu veel on vajadust rakendussätete järgi, tuleks välja selgitada, kui palju on kohtute menetluses kirjeldusele vastavaid tsiviilasju.

B.1.3. Sama probleemistik väärrib tähelepanu ka muudest aspektidest.

TsMS § 477 lg 5 kohaselt ei ole kohus hagita asja lahendamisel seotud menetlusosaliste esitatud taotluste ega asjaoludega ega nende hinnanguga asjaoludele, kui seadusest ei tulene teisiti. Kasutuskorra vaidlustes on sel alusel kohtud määranud kasutuskorra vajadusel viisil, mida täpselt niisugusena küll keegi ei taotle, aga mis vastab kohtu hinnangul kõige paremini kaasomanike huvidele. Kui KrtS järgi on korteriomanik sunnitud esitama korteriomanike kokkuleppe sõlmimiseks vajaliku tahteavalduse andmiseks kohustamise nõude, siis peab ta väga selgelt ja konkreetselt sõnastama tahteavalduse, mida kohtulahend hiljem asendab. On küsitav, kas kohus saab sekkuda sellise tahteavalduse sõnastusse, seda eriti juhul, kui avaldaja ei nõua tahteavaldust kõigilt teistelt korteriomanikelt ja korteriomandeid koormate piiratud asjaõigustega soodustatud isikutelt, vaid üksnes neilt, kes seda senisel kujul vabatahtlikult ei andnud. Kui kohus avalduse sisu muudaks, siis ei teki ikkagi kõigi korteriomanike kokkulepe

koos piiratud asjaõiguste omajate nõusolekutega, sest vabatahtlikult avaldatud tahe erineb kohtulahendiga asendatust.

TsMS § 198 lg 3 ls 1 sätestab, et hagita menetluse osalised kaasab kohus omal algatusel. TsMS § 614 lg 1 kohaselt kuuluvad korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul §-s 613 sätestatud asjades menetlusosaliste hulka korteriomanikud ja korteriühistu. Samas on nii eriomandi kokkuleppe muutmiseks kui ka erikasutusõiguse seadmiseks sisuliselt vajalik piiratud asjaõiguste omajate menetlusse kaasamine juhul, kui avaldaja seda selgesõnaliselt ei välista (nt kinnitades, et tal on nende nõusolekud olemas).

B.1.4. Menetluse lihtsuse ja teiste kaasomandiasjadega sarnasuse säilitamise vaatekohast võiks kaaluda TsMS ptk 61 täiendamist normistikuga korteriomanike vaheliste vaidluste lahendamise täpsema korra kohta.

B.2. Majandamiskulude nõude ja sissenõudmiskulude hüvitamise nõude õiguslik alus

B.2.1. KrtS § 40 lg 1 sätestab, et korteriomanikud teevad majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. Sellest sättest ei tulene, kellele tuleb maksed teha ja kes võib nõuda vastava kohustuse täitmist. Seletuskirja lk 69 kohaselt sooviti selle normiga luua alus korteriühistu nõudele korteriomaniku vastu. KrtS üldisest mõttest ja § 12 lg-st 1 võib küll järeldada, et nõude saab panna maksuma korteriühistu, aga samas ei ole näha takistust, miks ei võiks § 40 lg 1 sõnastus olla selgem.

KrtS § 40 lg 1 järgi peavad ettemaksed olema perioodilised, aga seadusest ei tulene perioodi pikkus. Samuti ei ole selgelt sätestatud, et perioodi peaks leppima kokku eriomandi kokkuleppes, põhikirjas või majanduskavas. Praktikaks on võimalik ja tavapärane, et kõnealune periood on neis dokumentides määratlemata. Kuna KrtS § 40 lg 1 annab aluse nõuda perioodilise ettemakse tegemist, siis oleks hea määratleda ka vaikimisi perioodi pikkus.

Teeme ettepaneku kaaluda järgmist seadusmuudatust:

KrtS § 40 lg-s 1 lisatakse sõna „majanduskava“ ette sõna „korteriiühistule“, samuti lisatakse teine lause sõnastusega „Kui eriomandi kokkuleppes, põhikirjast või majanduskavast ei tulene teisiti, siis on eelmises lauses viidatud perioodi pikkus üks kalendrikuu.“.

B.2.2. KrtS § 42 lg 2 näeb ette, et kui korteriühistu võib nõuda viivist, võib ta nõuda korteriomanikult võla sissenõudmiskulude hüvitamist Võlaõigusseaduses (VÕS) sätestatud suuruses ja tingimustel. VÕS §-de 113¹ ja 113² järgi sõltub sissenõudmiskulude hüvitamise õiguslik alus sellest, kas kulude hüvitamiseks kohustatud isik tegutseb majandus-/kutsetegevuses või on tarbija. Kui korteriomanik on juriidiline isik, siis võib kohalduda VÕS § 113¹. Üldjuhul on korteriomanik füüsiline isik, st tarbija VÕS § 1 lg 5 järgi ja kohalduvad VÕS § 113² sätted. Selle lg-te 1 ja 2 järgi tuleb tuvastada: (1) kas korteriühistu tegutseb majandus-/kutsetegevuses; (2) kas tema ja tarbija vahel on kehtiv või lõppenud leping. On kaheldav, kas korteriühistu tegevust saab hinnata majandus-/kutsetegevusena, sest see muudaks ta VÕS § 1 lg 6 kaudu ettevõtjaks selle seaduse tähenduses. Korteriühistu ja korteriomaniku vahelist suhet majandamiskulude osas saab käsitleda tehingulisena (RKTKm 14.2.2012, 3-2-1-174-11, p 11, sellega arvestati ka KrtS koostamisel, vt eelnõu lk 111, joonealune märkus nr 161), aga mõistlikku põhjust ei ole näha sissenõudmiskulude hüvitamise sõltuvuseks sellest, kas suhe on veel kehtiv. Kokkuvõttes kujuneb KrtS § 42 lg 2 tarbijast korteriomaniku korral kas sisutihjaks, sest VÕS tingimustel ei saa korteriühistu nõuda sissenõudmiskulude hüvitamist, või vähemalt menetluslikult koormavaks, st ei täida enam oma algset eesmärki. Samuti pole näha põhjust, et juriidilisest isikust korteriomanik peaks maksuma suuremat sissenõudmiskulu hüvitist.

Leiame, et korteriühistul peaks olema sarnaselt teiste võlausaldajatega võimalus nõuda lihtsustatud korras sissenõudmiskulu hüvitamist teatava piirmäärani. Vastava nõude sidumine

VÕS § 113² regulatsiooniga on pigem liiga keerukas ja korteriühistut koormav, samas pole põhjendatud korteriomanikule sama suure kohustuse panemine nagu näeb VÕS § 113¹ lg 1 ette majandus-/kutsetegevuses. Neil kaalutlustel võiks korteriühistu sissenõudmiskulu moodustada poole ettevõtjale ettenähtust. Ülejäänud osas oleks otstarbekas järgida VÕS § 113¹ lg-d 2 ja 3.

Teeme ettepaneku kaaluda järgmist seadusmuudatust:

KrtS § 42 lg-s 2 asendatakse sõnad „võlaõigusseaduses sätestatud suuruses ja tingimustel“ sõnadega „summas, mis vastab poolele võlaõigusseaduse § 113¹ lõikes 1 sätestatud määrast“ ja lisatakse teine lause sõnastusega „Korteriühistu sissenõudmiskulude hüvitamise nõudele kohaldatakse VÕS § 113¹ lõikeid 2 ja 3.“.

C. Täiendavad probleemid

Lisaks seni menetletud kohtuasjade põhjal refereeritule näeme veel võimalikke probleeme:

- korteriomaniku kohustuste täitmise nõude puhul korteriomandi kasutajale (nt üürnikule) kohtusse pöördumise õiguse andmine (KrtS § 30 lg 3), aga tema vastu nõude maksmapanemisel õigusliku aluse ähmastamine (KrtS § 31 lg 4);
- kõigi korteriomanike vastu solidaarset nõuet omava isiku kohustamine esitada see nõue korteriühistu vastu (KrtS § 34 lg 3);
- korteriomaniku kohustuste ülemineku rakendamine deliktilise kahju korral, st kui eelmises taandes viidatud olukorras on korteriühistu vastu esitatud nõue, see rahuldatakse pärast korteriomandi(te) võõrandamist ja tuleb korteriomanike maksete arvel edaspidi tasuta, kas siis on tasumise kohustus algsel korteriomanikul (kelle omandisuhte ajal kahju tekkis) või uuel omanikul (kellel puudub kahjujuhtumiga seos) või vastutavad nad KrtS § 43 lg 2 mõtte kohaselt ikkagi solidaarselt (sest kahju hüvitamise kohustus muutus sissenõutavaks enne võõrandamist);
- majandamiskulude nõude loovutamise korral uue võlausaldaja kohtusse pöördumise ja käesoleval osa esimeses taandes viidatud nn üürniku nõude korral ei ole täidetud praeguse sõnastusega TsMS § 613 lg 1 p 1 eeldus, et avalduse peab esitama korteriomanik või korteriühistu;
- KrtS § 3 lg-s 1, § 4 lg-tes 1 ja 2, § 8 lg-s 1, § 62 lg-s 1 ning §-s 64 viidatud mitteiluruumi legaaldefiniitsiooni puudumine ja seletuskirja lk 19 esitatud seletuse (mitteiluruum ei ole hoiuruum ega garaaž) teatav vastuolu majandus- ja taristuministri 5.6.2015 määruse nr 58 § 17 lg-ga 4 (mitteiluruum on ruum või ruumistik, mis pole ette nähtud alaliseks elamiseks ega hoone teenindamiseks või ruumide kasutajate ühiseks kasutamiseks).

D. Kokkuvõte

Peame oluliseks kiiresti lahendada ebakõla korteriühistu majandamiskulude nõuete menetlemise osas (eespool p A.2). Pöördumises märgitud ja meie hinnangul muutmise kaalumist vajavate sätete osas (p-d A.3 ja A.4), aga ka käesoleva seisukoha osa B alapunktides käsitletud teemades toetame muudatusettepanekute põhjal eelnõu(de) koostamist ja kooskõlastamist. Kui seisukoha osas C kajastatud täiendavad probleemid on pöördumise põhjal või muul viisil leidnud äramärkimist ka teiste huvigruppide poolt, siis toetame neil teemadel konkreetsete muudatusettepanekute tegemist või kogumist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Villem Lapimaa