

## I. Korteriomandite moodustamine

Kehtiva õiguse kohaselt tuleb korteriomandite loomisel kinnistamisavaldusele lisada ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse ametlikult kinnitatud ärakiri korteriomanditeks jagatava hoone ehitisregistrisse 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 ehitisregistris.

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon

2. Sätestada, et korteriomandid võib moodustada ainult nendes piirides ja andmetega (sh pindala), mis on ehitisregistris

3. Muu

## II. Korteriomandi jagamine

Kehtiva seaduse kohaselt võib asjassepuutuvate korteriomanike 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 korteriomanike nõusolekut, kui see on ruumikorralduslikult võimalik ja seda saab teha ilma ehituslike ümberkorraldusteta, st kui eraldi juurdepääs uuele korteriomandile on olemas.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 25.09.2018 määrus tsiviilasjas nr 2-18-8856.

<sup>2</sup> Justiitsministeeriumi 16.10.2018 pressiteade Justiitsministeerium: ilma juurdepääsuta korteriomandite moodustamine on seadusega vastuolus.

Samas on korteriomandi jagamisel tekkinud ka olukord, kus korteriomandid on moodustatud selliselt, et neile pääseb juurde ainult läbi teise korteriomandi, mis on koormatud servituudiga.<sup>2</sup>

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

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon

2. Sätestada, et uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõigi korteriomanike nõusolek

3. Muu

## III. Korterühistu asukoht ja aadress

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

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Võimaldada kanda registrikaardile korteriühistu aadress ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukohaga
3. Muu

#### **IV. 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**).

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Kui korteriühistel on olemas täiendav nimi, siis seadusjärgset nime mitte kasutada
3. Muu

#### **V. 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 korteriomanikud korteriühistut ühiselt (**KrtS § 24 lg-d 3 ja 4**).

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Teha juhatuse või valitseja kohustuslikuks kõigile korteriühistutele
3. Tõsta korteriomandite arvu, millest alates on juhatuse või valitseja nõutav
4. Kaotada üldse juhatuse määramise kohustus
5. Muu

#### **VI. Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne**

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

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Teha majandusaasta aruanne kohustuslikuks kõigile korteriühistutele
3. Võimaldada majandusaasta aruannet mitte esitada ka kuni kümne korteriomandiga korteriühistel, millel on juhatuse
4. Teha majandusaasta aruande koostamine ja esitamine vabatahtlikuks kõigile korteriühistutele
5. Muu

## VII. 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.

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon

2. Võimaldada esitada osalejate nimekirja elektrooniline ärakiri ettevõtjaportaali kaudu digitaalselt allkirjastatuna koosoleku juhataja ja protokollija poolt

3. Muu

## VIII. 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.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 14.11.2018 otsus tsiviilasjas nr 2-12-24747, p 16.

<sup>4</sup> Samas, p 18.

<sup>5</sup> Vandeadvokaatidest lepitajad: <https://www.just.ee/et/eesmargid-tegevused/oigusabi/vandeadvokaatidest-lepitajad>

<sup>6</sup> Notaritest lepitajad: <https://www.notar.ee/20269>

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.<sup>4</sup>

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.

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon

2. Sätestada selgelt, et korteriühistu majandamiskulu nõue lahendatakse hagita menetluses, kaasates ainult asjassepuutuvad korteriomanikud

3. Sätestada selgelt, et korteriühistu majandamiskulu nõue lahendatakse hagimenetluses

4. Muu

## **IX. 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<sup>5</sup> või notar<sup>6</sup>, 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.

Variandid:

### **1. Säilitada olemasolev regulatsioon**

2. Sätestada seaduses võimalus, et KOV võib luua lepitusorgani korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks

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

4. Muu

## **X. Korteriühistute jagunemine ja ühinemine**

Kehtiv seadusandlus otsesõnu korteriühistute õigust jagunemiseks ja ühinemiseks ei sätesta. Kaudselt võib õiguse jagunemiseks tuletada KrtS § 6 ja MTÜS § 65 nagu tegi Tallinna Ringkonnakohtu oma 1.04.2019 lahendis nr 2-19-3943:

**Punkt 8** Ringkonnakohtu hinnangul KrtS-i regulatsioon selles osas muudatusi ette ei näe ning korteriühistu jagunemine on jätkuvalt võimalik MTÜS § 65 alusel. Sellist võimalust tuleb jaatada olukordades, kus ühel kinnisasjal asub mitu elamut ning eesmärk on kinnisasja jagamine selliselt, et iga elamu asuks iseseisval kinnisasjal. Kui kinnisasja jagamine on võimalik, siis peab olema võimalik samal viisil kinnisasjaga ka korteriühistu jagunemine. Korteriühistu jagunemine tagab võlausaldajate ja ka jagunemises osalevate korteriühistu liikmete kaitse, sest jaguneva mittetulundusühingu kohustuste ees vastutavad jagunemises osalevad mittetulundusühingud solidaarselt ning jagunemislepinguga saab kokku leppida solidaarvõlgnike omavahelises suhtes (MTÜS § 73).

**Punkt 9** Kolleegium märgib, et korteriühistu jagunemine ei ole võimalik, kui jagunemise teel tekkivad korteriühistud asuvad samal kinnisasjal. Korteriühistu jagunemine on lubatud üksnes sellisel viisil, mida seadus võimaldab. Juriidilise isiku jagunemise tagajärjeks ei või olla õiguskorraga lubamatu tulemuse saavutamine, mida ei saa saavutada juriidilise isiku asutamisega (vt Riigikohtu 12. oktoobri 2011 määrus asjas nr 3-2-1-77-11, p 17).

Seega ei saa kandeavalduse rahuldamise tagajärjel tekkida samal kinnisasjal asuvate elamute majandamiseks kahte korteriühistut (KrtS § 1 lg-d 2 ja 4). Korteriühistu liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud. Kuni 31. detsembrini 2017 kehtinud korteriomandiseaduse (KOS) § 1 lg 4 sätestas analoogselt kehtiva KrtS § 1 lg-ga 2, et korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires. Kinnisomandi korteriomanditeks jagamisel tekib samal ajal ka korteriühistu, mille liikmeteks on kõik korteriomandid ja mille kaudu nad ühist kinnisasja majandavad.

Kui on lubatud korteriühistu jagunemine, ei ole mingit põhjust takistada ühiselt majandada soovivate korteriühistute ühinemist.

Olukord, kus iga konkreetse jagunemis- või ühinemisavalduse lahendamiseks tuleb pöörduda kohtusse, ei ole mõistlik.

**Ettepanek:**

**Lisada korteriomandi- ja korteriühistuseadusesse järgnevad täiendused:**

**KrtS § 1 lõige 3<sup>1</sup> Korteriühistute ühinemisele ja jagunemisele kohaldatakse mittetulundusühingute seaduse paragrahve 56 kuni 74**

**KrtS § 63 lõikesse 4 punkt 18) korteriühistute ühinemine ja jagunemine**