



## TARTU MAAKOHUS



Justiitsministeerium  
Suur-Ameerika 1  
10122, Tallinn  
[info@just.ee](mailto:info@just.ee)

Teie 25.02.2019 nr 10-4/1470-1

Meie 09.04.2019 nr 10-3/19/198-2

### **Tartu Maakohtu arvamus kehtiva korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohta**

01.01.2018. a jõustus 2014. a vastu võetud korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS). Justiitsministeerium viib läbi nimetatud seaduse avalikku konsultatsiooni ning soovib Tartu Maakohtult tagasisidet hetkeolukorra, probleemide, vajaduste ja ootuste kohta seoses kehtiva korteriomandi- ja korteriühistuseadusega, et saada sisendit edasiseks poliitikakujundamiseks valdkonnas.

Tartu Maakohtu seisukoha koostamiseks paluti kõikidel tsiviilasjadega tegelevatel kohtunikel, kohtujuristidel ja konsultantidel esitada oma kirjalik arvamus.

Arvamuse esitanud leidsid, et korteriomandi- ja korteriühistuseaduses tuleks sisse viia muudatusi. Välja toodi, et kehtiva tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 613 lg 1 p 1 kohaselt tuleb peaaegu kõik vaidlused korteriomanike omavahelistest suhetest ja suhetest korteriühistuga lahendada hagita menetluses, see ei ole aga kooskõlas tsiviilõiguse üldisemate põhimõtetega, seaduse mõtte ning eesmärgiga. Probleemne on olukord rahaliste nõuete puhul. Leiti, et nii majandamiskulude, kui ka kõikvõimalike kahju hüvitamise nõuete puhul ning seda nii korteriomanike vahelistes suhetes, kui ka suhetes korteriühistuga, on hagimenetlus selgelt sobivam. Muuhulgas märgiti, et kehtiva regulatsiooni alusel ei ole võimalik isikutel, kellel on korteriühistu või korteriomaniku nõue kas seaduse või tehingu alusel üle läinud, õigust nõude sissenõudmiseks kohtusse pöörduda, kuivõrd avalduse esitamise õigus on ainult korteriühistul ja korteriomanikel.

Võimaliku lahendusena pakuti välja korteriomanike omavahelistest suhetest ja suhetest korteriühistuga tekkida võivate probleemide kaardistamine ning iga probleemi puhul eraldi hinnata, kas vaidluse lahendamine sobib oma olemuselt lahendamiseks pigem hagi- või hagita menetluses. Seejärel oleks võimalik TsMS § 613 lg-s 1 sätestada ammendavalt need vaidlused, mis tuleb hagita menetluses lahendada. Eraldi toodi välja, et majandamiskulude nõuete osas võik korteriomandi- ja korteriühistuseaduses sätestada selge nõudenormi, mille alusel korteriühistu saaks nõuda korteriomanikelt majandamiskulude tasumist. Kehtiva KrtS § 40 sõnastusest ei nähtu, et majandamiskulude nõudmiseks õigustatud isik on korteriühistu. Nõudeõiguse olemasolu tõlgendatakse kaudselt teiste normide kaudu (KrtS § 12 lg 1), kuid segadust tekitab asjaolu, et mitmete nõuete puhul on seaduses eraldi kirjas, et nõudeid võib esitada ka korteriühistu, kuid majandamiskulude nõude puhul seda ei ole. Samuti tuleks sätestada nõude alus olukorraks, kus majanduskava ei ole kehtestatud. Tegemist on praktikas esineda võiva situatsiooniga ning ei ole mõistlik, et sellised olukorrad lahendatakse üksnes läbi korteriühistu pankrotimenetluse. Kaasomandiasjades on peamised põhimõtted sätestatud asjaõigusseadus (AÕS) §-des 72, 75, kuid kehtiv korteriomandi- ja korteriühistu seaduse §-d 9, 14, 30, 31 ei sätesta äramuutvaid põhimõtteid.



Ühiselt leiti, et põhjendatud on üksnes korteriühistu otsuste vaidlustamine hagita menetluses.

Välja toodi, et käesolevalt kehtiv korteriomandi- ja korteriühistu seadus tõstab esimese astme kohtute töökoormust, kuna hagita menetluses ei saa teha tagaseljaotsust, samuti ei saa teha põhjendusteta õigeksvõtul põhinevat lahendit, mis aga võlanõuete puhul on tavapärane praktika. Osundati ka probleemile, mis tekib seoses riigilõivu tasumisega ning seda maksekäsu kiirmenetlusest üle tulnud asjade puhul - hagita menetluses on riigilõivumääraks 50 eurot, kuid suurtel majandamiskulude nõuetel on makskäsu kiirmenetluse korral riigilõiv suurem. Mitmel korral toodi välja, et kui hagi menetluse peamine mõte on, et kohus saab nõuet ise kujundada (TsMS § 447 lg 5), samuti hinnata asjaolusid, siis varalise nõude puhul on arusaamatu, miks peaks see muutma kohtu poolt kujundatavaks. Seega, andes korteriühistute-korteriomandite varalised vaidlused hagita menetlusesse, hāgustuvad korteriomanike varaliste kohustuste piirid, sissenõudmise alused, vastutuse määrad jm tingimused, mida kohtud saavad (peavad!) hakkama kohaldama tulenevalt hagita menetluse nõuetest.

Lisaks eeltoodule leidsid arvamuse esitanud, et kõigil korteriühistutel võik siiski olla juhatus või valitseja. Juhatus või valitseja puudumine võib osutada problemaatiliseks olukordades, kus väikese korteriühistu vastu esitatakse nõue, kuid sisuliselt ei ole juhatuse korteriühistutel esindusõiguslikku isikut, kes korteriühistut vaidlustes esindaks. Samuti ei pruugi kõigilt korteriomanikelt saada ka n.ö ühisvolikirja ühistu esindamiseks kolmandate isikute ees. Samas toetati seisukohta, et majandusaasta aruannet ei peaks esitama kuni kümne korteriomandiga korteriühistu ka siis, kui tal on juhatus.

Seonduvalt korteriühistu nimega pooldati regulatsiooni, kus täiendava nime olemasolul pole seadusjärgset pikka ja kohmakat aadressist tuletatud nime vaja kasutada. Samas leiti, et olukorras, kus korteriühistu nimena võimaldatakse kasutada üksnes täiendavat nime, oleks vajalik registrikaardile korteriühistu aadress ning seda ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukohtaga. Registriandmetest peab olema selgelt nähtav nii korteriühistu asukoha aadress, kui ka korteriomandite asukoha aadress.

Raamatupidamise ja majandusaasta aruannete puhul tuleks otsustada regulatsiooni kasuks, mis välistab majandusaasta aruande ja koostamise ja esitamise vabatahtlikkuse. Majandusaasta aruande esitamise kohustuslikkus tagab selle avaliku kättesaamise registrist, mis omakorda võimaldab korteriomandit omandada soovival isikul näha millise korteriühistuga on tegemist, millega ta ennast siduda kavatseb. Aruannete esitamise kohustus tagab järjepidevuse eelkõige korteriühistule endale ning võimaldab näha tarbimist, kulusid jms, mis on oluline eelkõige tavakodanikest omanike puhul.

Puutuvalt registripidajale dokumentide esitamisse märgiti, et põhjendamatu on nõue esitada osalejate nimekirja originaaleksemplar. Eelduslikult on nõude eesmärk kontrollida allkirjade ehtsust. Loogiline on, et algdokument säilitatakse algallika juures. Näiteks raamatupidamise seadus (RPS) §-d 7, 7<sup>1</sup> näevad ette, et algdokument on tehingu poole juures. Vältida tuleks võimalust, et tekib nõue originaaldokumendil olevate allkirjade notariaalseks tõestamiseks.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Liivi Loide

Tartu Maakohtu esimees