



Justiitsministeerium
info@just.ee

Teie 25.02.2019 nr 10-4/1470-1

Meie 15.04.2019 nr 10-3/19/26-2

Tartu Ringkonnakohtu tagasiside korteriomandi- ja korteriühistuseadusele avaliku konsultatsiooni raames

Täname võimaluse eest anda tagasisidet 1. jaanuaril 2018 jõustunud korteriomandi- ja korteriühistuseadusele (KrtS).

A. Korteriomandi jagamine

Nõustume, et vältimaks olukorda, kus korteriomandid moodustatakse selliselt, et neile pääseb juurde ainult läbi teise korteriomandi, oleks uue korteriomandi loomiseks vaja kõigi korteriomanike nõusolekut. Eriomandi ese peab olema eraldi kasutatav hooneosa ning sellega ei ole kooskõlas see, kui korteriomandile pääseb ligi ainult teise korteriomandi kaudu.

Lisaks on kohtupraktikas olnud juhtumeid, kus korteriomaniik on jaganud oma korteriomandi mitmeks tegelikkuses sobimatuks korteriomandiks, et saada korteriomaniike üldkoosolekul häälteenamuse. Seda aitaks vältida see, kui uue korteriomandi loomiseks oleks vaja kõigi korteriomaniike nõusolekut.

Korteriomaniikule, kes soovib oma korteriomandit jagada, jääb võimalus nõuda teiste korteriomaniike tahteavalduste asendamist (KrtS § 9 lg 2), kui viimased keelduvad põhjendamatult jagamiseks nõusoleku andmisest.

B. Korteriühistu juhtimine

KrtS § 24 lg-te 3 järgi ei pea korteriühistul olema juhatust, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Sama sätte lg 4 järgi juhivad ja esindavad juhatuse puudumisel korteriomaniikud korteriühistut ühiselt.

Leiame, et korteriühistu juhtimise puhul on mõistlik säilitada olemasolev regulatsioon. Nagu ka KrtS-i eelnõu seletuskirjas on märgitud, on põhjendatu nõuda, et kõik korteriomaniikud, kes on seni saanud ühise omandi teostamisel hakkama juhatuse või valitsejate, peaksid endale sunnikorras leidma isiku, kes soovib olla juhatuse liige või valitseja. Asjaolu, et korteriomaniiku kuulumine korteriühistusse ei ole vabatahtlik, on niigi põhiseaduse § 48 lg 1 esimese lause¹ riive. Lisaks tooks korteriühistutele juhatuse või

¹ Põhiseaduse § 48 lg 1 esimese lause kohaselt on igal isikul õigus koonduda mittetulundusühingutesse ja -liitudesse. Säte kaitseb ka isiku õigust ühinguusse mitte kuuluda, sh astuda sealt välja.



valitseja kohustuslikuks tegemine kaasa selle, et kõigil korteriühistutel tekib majandusaasta aruande esitamise kohustus (KrtS § 50 lg 2; vt ka järgmist punkti).

Samas on eeldus, et mingist korteriomandite arvust alates on juhatus või valitseja vajalik, põhjendatud. Mida rohkem on korteriomandeid, seda rohkem on eelduslikult ka erinevaid korteriomanikke ja keerulisem korteriühistut ühiselt juhtida. Vaieldav on aga see, millisest korteriomandite arvust alates peaks korteriühistul juhatus või valitseja olema. See arv ei tohiks olla väiksem kui kümme.

C. Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne

KrtS-i eelnõu seletuskirjas on leitud, et kuigi üldine raamatupidamiskohustus kõigi korteriomandite valitsemisel oleks mitmes mõttes kasulik, tuleb arvestada sellise tegevuse suure halduskoormusega ja võimalike kaudsete negatiivsete mõjudega. Nõustume seletuskirjas märgituga ning oleme seisukohal, et korteriühistutele, mida juhivad ja esindavad korteriomanikud ühiselt, ei ole majandusaasta aruande esitamise kohustuse asetamine põhjendatud.

Majandusaasta aruande koostamine suurendab korteriühistute ajalist koormust, kuna tekitab vajaduse korraldada raamatupidamist. Samuti võib see kaasa tuua rahalise koormuse suurenemise, sest majandusaasta aruande koostamine eeldab majandusalaseid baastadmisi ning nende puudumisel võib tekkida vajadus osta teenust sisse väljastpoolt. Raamatupidamise seaduse (RPS) § 25 lg 1 järgi kinnitab majandusaasta aruande heakskiitmisega tegevusjuhtkond majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust ja täielikkust, sealhulgas seda, et raamatupidamise aastaaruanne koostati kooskõlas käesoleva seaduse § 17 lõikes 1 nimetatud finantsaruandluse standardiga ning see kajastab asjakohast ja tõepäraselt esitatud informatsiooni raamatupidamiskohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse ning rahavoo kohta või annab käesolevas seaduses nõutud informatsiooni. Küsitav on, kas väikeste korteriühistute kanda on põhjendatud sellise kohustuse jätmine, mis eeldab finantsaruandluse standardite tundmist. Rõhutada tuleb taas seda, et korteriühistu erineb teistest juriidilistest isikutest selle poolest, et selle liikmesus ei ole rangelt võttes vabatahtlik.

Kui panna korteriühistutele, mida juhivad korteriomanikud ühiselt, majandusaasta aruande esitamise kohustus, tekib olukord, kus kõigepealt peavad korteriomanikud ühiselt koostama majandusaasta aruande ja kiitma selle heaks ning seejärel esitama selle korteriomanike üldkoosolekule, kus see tuleb kinnitada (mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) § 36 lg-d 1-3).²

Ebaselge on see, mis saab olukorras, kus korteriühistu jätab majandusaasta aruande esitamata. Eelnõu seletuskirjas on märgitud, et korteriühistu raamatupidamise aruande esitamata jätmisel ei saa kohaldada MTÜS § 36¹, sest korteriühistu registrist kustutamine on võimalik ainult koos korteriomandite lõpetamisega.

D. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamine kohtus

Leiame, et nii korteriühistute majandamiskulude nõuded kui ka korteriomanike omavahelised kahju hüvitamise nõuded peaksid kuuluma lahendamisele hagimenetluses. Rahaliste nõuete lahendamine hagita menetluses ei haaku tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) üldise loogikaga.

Hagita menetluses kehtib uurimisprintsip, st kohus selgitab ise asjaolud ja kogub selleks vajalikud tõendid, kui seaduses ei ole ette nähtud teisiti (TsMS § 5 lg 3 esimene lause).

² Sellest võib siiski ümber saada, kui kohaldada MTÜS § 36 lõikeid 1-3 KrtS-is sätestatud erisustega.

Uurimisprintsiiibist lähtutakse asjades, kus avaliku huvi tagamiseks on vaja välja selgitada objektiivne tõde. Ühtlasi on tegemist asjadega, kus pooled ei saa materiaalõiguse järgi vabalt käsutada menetluse eset, st piiratud on dispositiivsuse põhimõtte (TsMS § 4 lg-d 1-3) kohaldamine. Enamik hagita menetluses lahendatavaid asju on suuresti taandatud diskretsiooniõiguse kohaldamisele.

Korteriühistu majandamiskulude nõuete puhul ja korteriomaniike omavaheliste kahju hüvitamise nõuete puhul ei saa rääkida avalikust huvist, kuna need vaidlused teenivad eelkõige erahuve. Samuti ei ole kohtul nende nõuete lahendamisel reeglina diskretsiooniõigust. Korteriühistu majandamiskulude nõuete ja korteriomaniike omavaheliste kahju hüvitamise nõuete hagita menetluses lahendamine võiks olla põhjendatud üksnes juhul, kui see aitaks efektiivsemalt täita TsMS §-s 2 sätestatud tsiviilkohtumenetluse ülesannet, st aitaks tagada, et kohus lahendab tsiviilasja õigesti, mõistliku aja jooksul ja võimalikult väikeste kuludega. See on aga kaheldav, kuna viidatud nõuete lahendamine hagita menetluses ei võimalda kohtul lahendada asja tagaseljalahendiga või lihtmenetluses ega teha õigeksvõtul põhinevat lahendit. Lisaks sellele moodustavad korteriühistute majandamiskulude nõuded arvestatava osa kõigist võlanõuetest ja uurimisprintsiiibi kohaldamine nendes asjades toob kaasa kohtute niigi suure töökoormuse kasvu.

TsMS § 613 lg 1 alusel lahendatakse hagita menetluses korteriomaniiku või korteriühistu avalduse alusel algatatud korteriomandi või kaasomandi asi. On ebaselge, mis saab siis, kui korteriühistu või korteriomaniik on oma nõude loovutanud näiteks inkassofirmale või kui korter on kindlustatud ja kindlustusandja maksab kannatanule kahju välja ning esitab kahju tekitanud korteriomaniiku vastu regressinõude. Nõude loovutamine ei tohiks muuta menetluse liiki.

Juhime tähelepanu ka sellele, et majandamiskulude osas puudub KrtS-is konkreetne nõudenorm. KrtS § 40 sätestab tingimused, mille alusel majandamiskulud korteriomaniike vahel jagunevad, st seda saab pidada jaotusnormiks. Kuna puudub konkreetne nõudenorm, ei tulene KrtS-st ka see, et majandamiskulude nõude saab esitada korteriühistu. KrtS-i üldine loogika on aga see, et juhul, mil nõude saab esitada korteriühistu, on seaduses eraldi sätestatud. Majandamiskulude tasumisega viivitamise korral on viivise nõudenorm olemas (KrtS § 42 lg 1). Selguse mõttes võiks kaaluda ka majandamiskulude nõudenormi kehtestamist.

KrtS § 42 lg 2 näeb ette, et kui korteriühistu võib nõuda viivist, võib ta nõuda korteriomaniikult võla sissenõudmiskulude hüvitamist võlaõigusseaduses (VÕS) sätestatud suuruses ja tingimustel. Sissenõudmiskulude hüvitamist reguleerivad VÕS §-d 113¹ ja § 113². § 113¹ kohaldamiseks peab võlgnik olema majandus- ja kutsetegevuses tegutsev isik ja § 113² puhul tarbija. Mõlemad sätted eeldavad lepingulise suhte olemasolu. Kuna korteriühistu ja korteriomaniiku vahel ei ole lepingulist suhet, ei saa rääkida majandus- või kutsetegevusest tegutsevast osapooltest või tarbijast. KrtS § 42 lg-t 2 ei ole seega tõenäoliselt võimalik praktikas kohaldada.

KrtS § 34 lg 3 järgi peab isik, kellel on samal alusel kõigi korteriomaniike vastu korteriomandist tulenev nõue, mille kohta seadus näeb ette solidaarkohustuse, selle esitama korteriühistu vastu. Sisuliselt jäetakse sellega korteriühistu maksejõuetuse risk võlausaldaja (kes on üldjuhul kannatanu, kuna eelkõige tulevad sätte puhul kõne alla deliktilised nõuded) kanda. Kui korteriühistul ei ole kehtiva majandamiskava ja reserve juures võimalik nõuet rahuldada, tuleb korteriühistu juhatusel koostada uus majanduskava ja kutsuda kokku korteriomaniike üldkoosolek selle kehtestamiseks, kuid kui uue kava kehtestamine ei

õnnestu, tuleb juhatusel esitada pankrotiavaldus ja viiakse läbi pankrotimenetlus KrtS-s sätestatud erisusi arvestades. Võlausaldaja jaoks võib see osutuda pikaks protsessiks. Üks variant on ette näha, et kui korteriühistu on maksejõuetu, võib nõude esitada ka korteriomanike vastu. Lisaks võib mõningaid küsitavusi tekkida olukorras, kus korteriühistut juhivad korteriomanikud koos, kuna KrtS § 41 lg 1 paneb majanduskava koostamise kohustuse korteriühistu juhatusel. On ebaselge, kas korteriomanike poolt ühiselt juhitud korteriühistud peavad samuti majanduskava koostama ja kinnitama ning kuidas toimub nende poolt pankrotiavalduse esitamine.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiina Pappel

Tartu Ringkonnakohtu esimees