

Uusi termineid korteriomandi- ja korteriühistuseaduses

Vaike Murumets

Justiitsministeeriumi eraõiguse talituse nõunik

Käesoleva aasta 19. veebruaril võttis Riigikogu vastu korteriomandi- ja korteriühistuseaduse¹ (KrtS), mis jõustumisel asendab kaks praegu kehtivat seadust – korteriomandiseaduse² (KOS) ja korteriühistuseaduse³ (KÜS). Uue seaduse kohaselt hakkab kõigi korteriomandite majandamine toimuma iseseisva juriidilise isiku – korteriühistu – vormis. Neile korteriomanditele, mida majandatakse uue seaduse jõustumiseni korteriomanike ühisuse vormis, loob riik ise korteriühistu.

Kuigi seadus on vastu võetud ja Riigi Teatajas avaldatud, läheb selle jõustumiseni veel aega. Nimelt jõustub uus seadus tervikuna 2018. aasta 1. jaanuaril. Nii pika jõustumisaja põhjuseks on asjaolu, et tegemist on suurte muudatustega, mis vajavad selgitustööd ja olulisi ümberkorraldusi registrites.

Terminoloogia seisukohast uus seadus palju muudatusi kaasa ei too. Eelnõu seletuskirjas⁴ on nimetatud nelja muudatust. Esiteks saab senisest mõnevõrra erineva sisu termin *korteriühistu* – KrtS kohaselt tähistab see termin juriidilist isikut, mis tekib seaduse alusel koos korteriomandite tekkimisega ja saab lõppeda ainult koos korteriomandite lõppemisega.⁵

Teiseks toob uus seadus kasutusele kolm uut terminit: *eriomand* (§ 1), *erikasutusõigus* (§ 14) ja *hoonejaotusplaan* (§ 7).

Hoonejaotusplaan

Neist viimane, st *hoonejaotusplaan*, on tegelikult küll uus termin ainult kehtivat KOS-i ja KÜS-i silmas pidades, sest hooneühistuseaduses⁶ (HÜS) on see termin kasutusel juba alates 2005. aastast. Hoonejaotusplaani määratlus HÜS-i § 7 lg-s 2 langeb sisuliselt kokku nii KrtS-i § 7 kui ka kehtiva KOS-i § 5 lg 3 omaga: tegemist on hoone plaaniga, millel on märgitud, milline osa hoonest on ühe isiku (hooneühistu liikme või korteriomaniku) erioiguse esemeks.

Eesti korteriomandiõiguse eeskujuks olnud Saksamaa korteriomandiseaduses⁷ (WEG) on analoogne dokument lihtsalt jaotusplaan – *Aufteilungsplan* (WEG § 7 lg 4 p 1).

¹ RT I, 13.03.2014, 3. Artikli kirjutamise aegse versiooni avaldamismärge on RT I, 21.05.2014, 20, sest seadust on juba muudetud.

² RT I, 21.05.2014, 19.

³ RT I, 13.03.2014, 91.

⁴ Eelnõu algataja seletuskiri (edaspidi: seletuskiri), p 4, lk 118. – Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE XII Riigikogu menetluses. Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/?op=ems&page=eelnou&eid=bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e&> (03.06.2014).

⁵ Kehtiva õiguse kohaselt asutavad korteriühistu korteriomanikud (KOS § 8 lg 1 teine ja kolmas lause) ning selle lõpetamine on võimalik analoogselt mittetulundusühinguga, st nii liikmete kui ka muude isikute algatusel, samal ajal kui korteriomandid ja nendega kaasnev korteriomanike ühisus jäävad alles.

⁶ RT I, 13.03.2014, 87.

⁷ Sks k *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)*, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 6 G v. 1.10.2013 I 3719. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/BJNR001750951.html> (03.06.2014)

Eriomand

Ülejäänud kaks uut terminit – *eriomand* ja *erikasutusõigus* – ongi need terminid, mille abil korteriomaniiku eriõigusi uues seaduses väljendatakse. Eelnõu seletuskirja kohaselt võeti uus termin *eriomand* kasutusele selleks, et selgemalt väljendada ka praegu kehtivat põhimõtet, et korteriomand koosneb kahest omandi osast, kaasomandist ja eriomandist, millel on erinevad esemed.⁸

Seaduse praegune sõnastus, mille kohaselt korteriomandil on *reaalosa* (vt näiteks KOS-i § 10 lg 1), ei ole seletuskirja kohaselt kooskõlas omandi mõistega. Asjaõigusseaduse (AÕS-i) § 68 lg 1 kohaselt on omand isiku õiguslik võim ehk õigus asja üle. Omandil kui õigusel ei saa olla reaalosa, reaalosa saab olla ainult asjal kui kehalisel esemel. Samas saab õiguse esemeks olla ka kehaliselt piiritletud ehk reaalne osa asjast, nagu see korteriomandi puhul ongi.⁹

Seletuskirjas on rõhutatud ka seda, et eriomand korteriomandi ühe osana on sisuliselt olemas ka kehtivas õiguses ning seega ei toimu uue termini kasutusele võtmisega muudatust korteriomandi sisulises tähenduses. Korteriomandi aluseks on kinnisasja kaasomand, st korteriomand on kinnisasja kaasomanike õigussuhe. Korteriomandite loomisel *eraldatakse* kaasomanike kokkuleppega igale kaasomanikule teatud osa kaasomandis olevast hoonest, sellest tulenevalt võib eriomandit nimetada ka kaasomandist *eraldatud omandiks*.¹⁰

Ilmseks eeskujuks eriomandile on olnud Saksa *Sondereigentum* (WEG-i § 1 lg 2). Eesti seadusandja ei ole seda mõistet küll päris üks ühele üle võtnud, sest WEG-i kohaselt saab *Sondereigentum*'i esemeks olla ainult eluruum ning mitteiluruumi puhul on tegemist *Teileigentum*'iga (WEG-i § 1 lg 3). Kuna aga viimasele kohaldatakse esimese kohta sätestatud (WEG-i § 1 lg 6, § 7 lg 5), siis võib seda erinevust pidada vähetähtsaks.

Eriomand on (ilmselgelt samuti WEG-i mõjul) juba kasutuses ka Eesti õiguskirjanduses.¹¹

Nendest selgitustest võib jääda mulje, et tegemist on ainult teoreetiliselt korrektsema (ja „saksapärasema“) termini kasutusele võtmisega, millega praktikas mingit sisulist muutust ei kaasne. Päris nii see siiski ei ole.

KrtS-i §-de 2 ja 3 kohaselt luuakse n-õ tavalisest kaasomandist korteriomand kaasomanikevahelise eriomandi kokkuleppega, mille miinimumsisuks on kokkulepe selles, milline ruum ühe või teise korteriomandi koosseisu kuulub. Soovi korral võivad korteriomaniikud kas korteriomandite loomisel või hiljem sõlmida eriomandi sisu kohta ka muid kokkuleppeid (KrtS §-d 5 ja 13). Seega on eriomandi kokkuleppel n-õ miinimumsisu (hoone ruumiline jaotus korteriomandite vahel), mida korteriomaniikud võivad soovi korral täiendada lisisisuga, muu hulgas ka erikasutusõigustega (vt allpool).

⁸ Seletuskiri (viide 4), § 1.

⁹ Samas.

¹⁰ Samas.

¹¹ Vt näiteks Priidu Pärna. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu Ülikooli kirjastus 2010, lk 22 jj. Arvutivõrgus: <http://hdl.handle.net/10062/16288> (03.06.2014); Rein Tiivel. Asjaõigus. Loengukonspekt. Tallinn, Kirjastus Juura 2003, lk 205 jj.

Siinkohal võib tekkida küsimus, mille poolest erineb lisasisuga eriomandi kokkulepe kaasomandi kasutuskorra kokkuleppest, mida korteriomaniigid on seni sõlminud ja kinnistusraamatusse kandnud.

Üks oluline erinevus on see, et eriomandi kokkuleppe esemeks võivad olla kõik korteriomandit puudutavad küsimused, sh sellised, mille lubatavus kaasomandi kasutuskorra osana on seni olnud küsitav. Näiteks eitatakse praegu õiguskirjanduses võimalust, et korteriomaniigid saaksid kokku leppida eriomandi eseme (korteriomandi reaalosa) kasutamises,¹² eriomandi kokkuleppega peaks see aga võimalik olema.

Eriomandi kokkuleppe ja kaasomandi kasutuskorra kokkuleppe kõige olulisem erinevus seisneb siiski selles, et eriomandi kokkulepe on tervikuna korteriomandi sisu (KrtS-i § 13 lg 3), mis kantakse sellisena ka kinnistusraamatusse. Kuigi õiguskirjanduses on väljendatud arvamust, et see peaks nii olema ka kehtiva õiguse kohaselt,¹³ tehakse kaasomandi kasutuskorra kokkulepped praegu kinnistusraamatus nähtavaks kolmandasse jakku kantava märkusena. Sellise kande tegemiseks ei ole vaja piiratud asjaõiguste omajate nõusolekut, sest tal on teiste õiguste suhtes järjekohane. See aga tähendab ka ohtu, et ühe korteriomandi müümisel täitemenetluses märkus kustutatakse ja kokkulepe selle korteriomaniigi suhtes enam ei kehti.¹⁴

Korteriomandi sisuna kinnistusraamatusse kantud eriomandi kokkulepet täitemenetluses kustutamine ei ohusta. Teisest küljest toob see kaasa ka vajaduse saada selle kokkuleppe kinnistusraamatusse kandmiseks ja hilisemaks muutmiseks piiratud asjaõiguste omajate kui kandest puudutatud isikute nõusolek.¹⁵ Piiratud asjaõiguse omaja võib nõusoleku andmisest keelduda siiski ainult juhul, kui tal on selleks mõjuv põhjus, st kui muudatus kahjustab ülemääraselt tema õigustatud huve (KrtS-i § 9 lg 5).

Seega võib kokkuvõtteks öelda, et kuigi uue termini (*eriomand*) kasutusele võtmisega ei toimu põhimõttelisi muudatusi korteriomandi tähenduses, on uus termin siiski tänuväärne vahend nende muudatuste teadvustamisel, mis uue seaduse jõustumisel korteriomandi tähenduses toimuvad.

Erikasutusõigus

KrtS-i §-s 14 reguleeritud *erikasutusõigus* on üks võimalikest kokkulepetest, mida korteriomaniigid võivad omavahel sõlmida. Keeleliselt on jällegi tegemist otsetõlkega – *Sondernutzungsrecht* (WEG § 5 lg 4).

Erikasutusõiguse sisuks on kaasomandi esemest osa konkreetse korteriomaniigi kasutusse andmine. Näiteks hoovis asuv parkimiskoht ei saa olla otseselt eriomandi esemeks, sest see ei vasta eriomandi esemele kehtivale ruumilise piiritletuse nõudele (KrtS-i § 4), küll aga saab parkimiskohtade kasutamise kohta sõlmida erikasutusõiguse kokkuleppe, mis on eriomandi sisuks. Sellega muutub parkimiskoht, mille majanduslik väärtus võib olla väga suur, sisuliselt ikkagi korteriomandi osaks.

¹² Paul Varul jt (koostajad). Asjaõigusseadus. I, 1.–3. osa (§-d 1–167). Kommenteeritud väljaanne (edaspidi: AÕS/autor). Kirjastus Juura 2014, § 72 p 3.2.1.

¹³ AÕS/Varul (viide 12), § 79 p 3.2.

¹⁴ AÕS/Varul (viide 12), § 79 p 3.5.

¹⁵ Seletuskiri (viide 4), § 13.

Siinkohal võib tekkida küsimus, mis on üldse eriomandi ruumilise piiritletuse nõude mõte, kui sellest saab erikasutusõiguse kaudu ikkagi mööda hiilida. Oluline on silmas pidada, et erikasutusõigus on korteriomandi puhul n-ö lisavarustus, mis ei saa olla korteriomandi ainsaks sisuks. Seega ei saa korteriomand koosneda ainuüksi õigusest kasutada parkimisplatsi, vaid selle sisuks peab olema ka ainuõigus vähemalt ühele elu- või mitteeluruumile.

Elu- või mitteeluruumiks ei saa seejuures olla ka ainuüksi garaažikoht või panipaik, mis on küll ruumiliselt piiritletud, kuid millel on ainult abiruumi otstarve. Sellised ruumid saavad olla eriomandi esemeks ainult koos eriomandi n-ö põhisisuga, st elu- või äriruumiga. Kahjuks on senine praktika võimaldanud ka eraldi garaažikoha- ja keldriboksikorteriomandite teket, mis muudab korteriomandike hilisemad suhted korteriomandi teostamisel põhjendamatult keeruliseks.¹⁶

Kokkuvõte

Kuigi 2018. aastal kehtima hakkav korteriomandi- ja korteriühistuseadus põhineb Eestis juba kaks aastakümnet kehtinud korteriomandiseadusel¹⁷ ega sisalda eriti palju uusi termineid, tuleks kõigil puudutatud isikutel siiski võtta aega uue seaduse tundmaõppimiseks. Muudatused, mis pealtnäha tunduvad väikesed, võivad olla tegelikult sügava sisuga.

¹⁶ Seletuskiri (viide 4), § 4.

¹⁷ Esimene iseseisvuse taastamise järgne korteriomandiseadus võeti vastu 23.03.1994 ja see kehtis kuni 30.06.2001, kui jõustus praegu kehtiv KOS.