



HARJU
MAAKOHUS

Hr Andres Suik
Justiitsministeerium
info@just.ee

Teie 17.06.2024 nr 10-4/4542-2

Meie 12.08.2024 nr 6-3/24-253

**Arvamus korteriomandi- ja
korterühistuseaduse muutmisele**

Lugupeetud Andres Suik

Palusite oma pöördumises Harju Maakohtu seisukohta Eesti Ehitusettevõtjate Liidu (EEEL) ja Eesti Kinnisvarafirmade Liidu (EKFL) ettepanekule korteriomandi- ja korterühistuseaduse (KrtS) muutmiseks.

EEEL ja EKFL tegid 30.05.2024 pöördumises ettepaneku muuta KrtSi selliselt, et parkimiskohast oleks võimalik moodustada eraldi korteriomand, nagu olevat olnud võimalik enne KrtSi jõustumist kehtinud õiguse kohaselt. Ettepanekut põhjendatakse asjaoluga, et Tallinna linnas nõutakse planeeringutes ebavajalikus mahus parkimiskohtade rajamist ning võimalus neid hiljem vabalt võõrandada suurendaks nende kasutamise võimalusi.

Harju Maakohtu kohtunikud ja kohtujuristid esitasid sellel teemal järgmisi arvamusi.

1. Esiteks ei saa nõustuda seisukohaga, et „varem kehtinud seadus võimaldas väljapoole rajatavat hoonet naaberhoonete omanikele parkimiskohti müüa“, kui selle all on silmas peetud, et väljaspool hoonet asuvast parkimiskohast (näiteks maapinnal värvijoontega piiritletud parkimiskoht) oli võimalik moodustada omaette korteriomand. Kuni 31.12.2017 kehtinud korteriomandiseaduse (KOS) § 2 lg 1, mis seda küsimust reguleeris, sätestas järgmist:

Korteriomandi eseme reaalsosa on piiritletud eluruumid või mitteeluruumid ning nende juurde kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomani õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Korteriomandi eseme reaalsosa hulka võib kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa.

Eesti õiguses ei ole terminit *garaaž* või *garaažiosa* täpselt määratletud, kuid selle termini kasutusest erinevates õigusaktides (näiteks liikluseaduse § 20 lg 1, ehitusseadustiku § 3 lg 5 alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 24 lg 3 ja § 27 lg 3) saab järeldada, et silmas on peetud hoonet või selle osa ehitusseadustiku (EhS) § 3 lg 2 tähenduses. Seega nägi seadus ette, et tegemist pidi olema garaažiosaga ehk hoones sees paikneva kohaga, mitte aga hoonest väljas sh ka varjualuses asuva parkimiskohaga.

Meile teadaolevalt sellest tingimusest korteriomandite kinnistamise praktikas üldiselt ka lähtuti. Ei saa muidugi välistada, et mõnel juhul võidi seda tingimust tõlgendada ka selliselt, et garaažiosaks kvalifitseeruks auto varjualune vms rajatis. Kindlasti ei saa aga nõustuda tõlgendusega, et varem kehtinud seadus võimaldas tavalisest õues asuvast parkimiskohast moodustada omaette korteriomandi ilma igasuguste piiranguteta.

Seega tähendaks ettepanekus kirjeldatud viisil korteriomandite loomise võimaldamine täiesti uut olukorda, mida varasem õiguse ette näinu ei ole, sest sellisel juhul saaks korteriomandite esemeks olla ka lihtsalt parkimisplats või muu otstarbega hoonestamata maatükk, kus kõigi korteriomandite eriomandi esemeks oleks üks parkimiskoht või muu otstarbega maatüki osa. Isegi kui sellist võimalust kaaluda, siis on selge, et tegemist oleks seni tuntud korteriomandist oluliselt erineva õigussuhtega, mille vajadust ja mõjusid tuleks põhjalikult hinnata.

2. Teiseks juhime tähelepanu asjaolule, et tegelikuks probleemiks EEEL ja EKFL jaoks ei ole mitte KrtS, vaid Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ ja selle rakendamise praktika. Me ei anna hinnangut sellele, kas Tallinna linna viidatud otsus ja selle rakendamise praktika on mõistlikud. Küll aga ei pea me põhjendatuks, et ühe kohaliku omavalitsuse üksuse väidetavalt ebamõistlikest otsustest tulenevaid probleeme peaks lahendama väga laia mõjuga seaduse aluspõhimõtteid muutes. Nagu teada, on Eestis üle poole miljoni korteriomandi¹ ning tegemist on niigi äärmiselt keerulise õigussuhtega.

Ettepanekus pole veenvalt põhjendatud, kuidas on kirjeldatud probleemi (Tallinna linna väidetavalt ebamõistlikud nõuded, mis muudavad ehituse ja seeläbi ka korterite hinna kallimaks) adekvaatseks lahenduseks kehtiva KrtS-i regulatsiooni muutmine. Kui Tallinna linna nõuded planeerimismenetluses on ebamõistlikud, tuleb parkimiskohtade arvu probleemile lahendus leida koostöös linnaga, kellele tuleks ettepanekus toodud etteheited ja ettepanekud suunata.

Vajadusel on võimalik kohaliku omavalitsuse kehtestatud ebamõistlikke reegleid halduskohtus vaidlustada.

Parkimiskohtade õigusliku staatuse muutmine soovitud viisil tooks kaasa täiendavad probleemid, millel on ettepanekus osaliselt ka peatunud.

Võrreldes pöördumises esile toodud basoovitava praktikaga (nn liigsete parkimiskohtade loomise kohustus) on kaasnevad „üksikud“ probleemid õiguslikult märksa komplitseeritumad. Ebamõistlikuks ei saa pidada seda, et arendajal ei ole võimalik parkimiskohti korteri soetanud korteriomanikele – kellele nende rajamine on suunatud – müümata jätta. Kui arendajate huvi on lahendada piirkonna parkimisprobleeme, saab parkimiskohad reeglina rajada ka selliselt, et nende kasutus ei ole piiratud (nt nn külaliskohtadena sissesõidutee ääres, neid korteriomanike vahel erikasutusõigusega jaotamata). Õiguslikult välistatud ei ole parkimiskohtade kasutusse andmine mh naabermaja elanikele.

¹ Registrite ja Infosüsteemide Keskuse [andmetel](#) oli 01.01.2024 seisuga kinnistusraamatusse kantud 552 728 korteriomandit ja 905 korterihoonestusõigust.

3. Nagu ettepaneku tegijad ka ise on välja toonud, nõutakse Tallinnas enamasti ühe eluruumi kohta rohkem kui ühe parkimiskoha rajamist. Seega juhul, kui seadus võimaldaks igast parkimiskohast moodustada eraldi korteriomandi, olekski üldjuhul tegemist olukorraga, kus parkimiskoha-korteriomandite arv ületab eluruumi-korteriomandite arvu. Kuna KrtS § 22 lg 1 esimese lause kohaselt annab korteriomanike üldkoosolekul iga korteriomand ühe hääle, kuuluks sellisel juhul parkimiskoha-korteriomanikele automaatselt häälteenamus üldkoosolekul. Nagu ettepaneku tegijad ka ise tunnistavad, ei oleks selles olukorras põhjust eeldada, et parkimiskoha-korteriomandid kuuluksid üldjuhul sama kinnisasja korteriomanikele. Seega tekiks sageli olukord, kus kõiki küsimusi korteriühistus saaksid otsustada isikud, kellel on selle kinnisasja suhtes hoopis teine huvi kui eluruumide omanikel.
4. Eesti lähiaja õiguspraktikast on teada olukorrad, kus korteriomandite kui eluruumide omanike ja äriruumide omanike erinevate huvide tõttu on tekkinud väga keerulised õigussuhted (nn Liivalaia 5 KÜ kaasus). Ette pandud seadusemuudatus tekitaks selliseid olukordi juurde. Korterelemutes korteriühistu tegutsemist puudutavas õiguslikus regulatsioonis on lähtutud eeldusest, et korteriomandite omanikel on sarnased huvid ja eesmärgid, eelkõige on nad huvitatud ehitise säilimisest ja hooldamisest kogu selles tervikus. Elu- või äriruumi omaniku ja üksnes parkimisplatsil asuva parkimiskoha omaniku huvid ei pruugi hoone säilitamise ja hooldamise osas olla samasisulised.
5. Korteriomandite hooldamine ja säilitamine on vaid väheses osas korteriühistu ülesanne. Korteriühistu tegeleb hoone igapäevase haldamise küsimustega KrtS § 12 lg 1 kohaselt üksnes eriseaduses ette nähtud ulatuses. Kaasomandiosa valdamine ja kasutamine toimub korteriomandi omanike kokkuleppel. Korteriühistu põhikirjaga ei saa teha erisuse seadusega sätestatud kaasomanike õigustest sh ei saa välistada osade kaasomanike õigust otsustada kaasomandis oleva asja kasutamise või säilitamise üle. Sobivaks lahenduseks ei saa olla hoone all asuvate maa-aluste parkimiskohtade võõrandamine kolmandatele isikutele, tuues neile kaasa korteriomaniku staatuse. KrtS kohaselt vajavad mitmed korteriomanike omavahelised küsimused omanike kokkulepet. Seega ei saa korteriomaniku staatust taandada vaid arvete maksmisele. Korteriomandi ostja ostab lisaks eriomandile mõttelise osa kaasomandist. See, kas kaasomandil asub sinna rajatud mänguväljak või parkimiskohad, ei sõltu kehtivast KrtS-i regulatsioonist.
6. Ettepaneku tegijad toovad välja, et põhikirjaga saab ette näha ka teistsuguse hääleõiguse jaotuse, näiteks olevat võimalik näha korteriühistu põhikirjas ette võimalus määrata hääleõigus vastavalt erikasutusõiguse objekti suurusele (ruutmeetritele), samuti olevat võimalik määrata, et hoonest väljaspool asuvad korteriomandid saavad hääletada üksnes teatud küsimustes (eelkõige kulude jaotus jms) ja/või on nende hääle väiksema kaaluga. KrtS § 22 lg 1 teine lause sätestab tõesti, et korteriühistu põhikirjaga võib ette näha, et igal korteriomanikul on üks hääle sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust või et häälte arvu määrab korteriomandi kaasomandi osa suurus. Riigikohtu praktika kohaselt on KrtS § 22 lg 1 teises lauses ette nähtud võimalused põhikirjaga üldreeglist (üks korteriomand annab üldkoosolekul ühe hääle) kõrvale kaldumiseks ammendavad (Riigikohtu 16.02.2022 määrus tsiviilasjas nr 2-20-17009, p 19). Seega ei ole kehtiva õiguse kohaselt võimalik ka korteriühistu põhikirjas siduda hääleõigust eriomandi või erikasutusõiguse eseme suurusega, kui see annab teistsuguse tulemuse kui kaasomandi osa suurus või piirata hääleõigust muul viisil.

7. Ka tuleb arvestada, et kui arendaja ei ole juba algselt kehtestanud teistsuguseid tingimusi, toimub põhikirjas hääleõiguse muudatuse tegemine olukorras, kus iga korteriomand annab ühe hääle. Ei ole põhjust eeldada, et sellise muudatuse poolt hääletavad siis ka need parkimiskoha-korteriomandite omanikud, kelle hääle kaal selle muudatuse tulemusel väheneks. Samuti ei ole põhjust eeldada, et arendaja selle küsimuse korteriomandite moodustamisel ära lahendaks, eriti kui ta jääb ise osaliselt parkimiskoha-korteriomandite omanikuks.
8. Hääleõigust saab seadusest erinevalt reguleerida ka eriomandi kokkuleppes ja selle kokkuleppe muutmise nõudega saab kohtusse pöörduda iga korteriomaniik (KrtS § 9 lg 2). Selline võimalus on aga äärmiselt koormav nii korteriomaniike kui ka kohtule, sest menetlusse tuleb kaasata nii kõik korteriomaniikud kui ka piiratud asjaõiguste omajad. Seega peaks see võimalus jääma *ultima ratio*'ks.
9. Tuleb arvestada, et korteriühistutes tegutsevad üldjuhul ilma õigusteadmistega isikud ning õiguslik olukord peaks olema reguleeritud valdavalt seaduse tasandil, mitte põhikirjas. KrtS väljatöötamisel oli üheks põhimõtteks teha korteriühistu toimimine võimalikult lihtsaks.
10. Samuti ei saa toetada ettepanekut näha juba seaduses ette erinev hääleõigus erinevat tüüpi korteriomandite omanikele või võimaldada põhikirjaga hääleõigust laiemalt reguleerida.

Kokkuvõttes leiame, et esitatud ettepanekut ei ole põhjust toetada, sest see toob kaasa oluliselt suurema õigusselgusetuse. On mõistetav, et ettepaneku esitajate huvides on võimalikult paindlikud reeglid, mis võimaldavad kinnisvara arendamisel maksimaalset kasumit teenida. Korteriomand on aga niigi äärmiselt keeruline õigussuhe, mistõttu on väga oluline, et selle suhtes kehtivad reeglid oleksid selged ja arvestaksid eelkõige korteriomaniike pikaajalisi huve. Nn liigsete parkimiskohtade küsimus tuleb lahendada planeeringumenetlus(t)es ja planeerimisõiguslike võtetega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Astrid Asi

kohtu esimees