



JUSTIITSMINISTEERIUM

Eesti Omanike Keskliit
omanikud@omanikud.ee

Teie 14.06.2024
Meie 08.08.2024

nr 2-6/24-4857-2

Vastus selgitustaotlusele

Olete pöördunud selgitustaotlusega, mis puudutab ehitusseadustikku (EhS) ja korteriomandi- ja korteriühistuseadust (KrtS). Justiitsministeerium käsitleb Teie kirja selgitustaotlusena, millele vastamist reguleerib märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seadus (MSVS). MSVS §-st 3 tulenevalt on Justiitsministeeriumil kohustus anda tasuta selgitusi Justiitsministeeriumi poolt väljatöötatud õigusaktide, nende eelnõude ja asutuse tegevuse aluseks olevate õigusaktide ning asutuse pädevuse ja õigusloome tegevuse kohta (õigusalased selgitused). Õigusalaste selgituste andmine ei tähenda õigusabi andmist. Õigusalaste selgituste andmisega on tegemist siis, kui selgitatakse mingi konkreetse seaduse, konkreetse paragrahvi, konkreetse lõike, konkreetse punkti sisu ja tähendust. Õigusabiga on tegemist siis, kui antakse mingite konkreetsete eluliste asjaolude osas õiguslik hinnang. Seetõttu on Teie kirjale võimalik vastata ainult selles osas, mis jääb selgitustaotluse raamidesse.

Selgitame, et korteriomandi- ja korteriühistuseadus reguleerib eelkõige korteriühistu ja korteriomandi eraõiguslikku režiimi ning avalik-õiguslikud normid, mis nimetatute tegevust samuti reguleerivad, sisalduvad teistes vastavates õigusaktides (nt Teie viidatud ehitusseadustikus). Nii on Teie viidatud KrtS § 12 suunatud eelkõige korteriühistu sisesuhete reguleerimisele („põhimõtted omavahelistes suhetes“). Muuhulgas on KrtS §-s 12 ette nähtud, et korteriomaniikud teostavad oma korteriomandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi KrtS-s sätestatud ulatuses korteriühistu kaudu. Lisaks on samas §-s õigusselguse huvides toodud esile tsiviilõiguses kehtiv põhimõte, et osapooltel tuleb järgida hea usu põhimõtet ja tuleb arvestada üksteise õigustatud huve. [KrtS seletuskirjas](#) on märgitud § 12 kohta järgmist: „*See säte ei tähenda, et kõigi korteriomandist tulenevate õiguste teostamine toimub korteriühistu kaudu. Nendes küsimustes, mida eelnõu ei reguleeri (näiteks korteriomandi käsutamine), teostab iga korteriomaniik oma õigusi iseseisvalt.*“ Samuti ei mõjuta antud säte avalik-õiguslike normide rakendamist suhetes korteriomaniike ja korteriühistuga.

Teie poolt tõstatatud küsimused „riiklike järelevalveasutuste“ pädevuse kohta on liialt üldised ja piiritlemata. Näiteks teie viidatud Päästeamet on põhimääruse kohaselt Siseministeeriumi valitsemisala valitsusasutus, kes täidab seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevaid ülesandeid, teostab riiklikku järelevalvet ning kohaldab riiklikku sundi seaduses ettenähtud alusel, ulatuses ja korras. Päästeameti kõrgemalseisvaks valitsusasutuseks on Siseministeerium. Samas Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus, kes tegutseb väga erinevates tegevusvaldkondades ja mh teostab seaduses sätestatud juhtudel riiklikku järelevalvet. Riiklik järelevalve toimub üldjuhul vastava valdkonna erinormide alusel. KrtS ei ole riikliku järelevalve teostamist reguleerivaks õigusaktiks. Kui te soovite infot teie kirjas viidatud riikliku järelevalveasutuste tegutsemispraktika kohta, siis soovime pöörduda vahetult konkreetse järelevalveasutuse või vastava valdkonna tegevust korraldava ministeeriumi poole. Riiklik järelevalve seoses korteriühistute ja korterelamutega ei kuulu Justiitsministeeriumi pädevusse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Suik

Tsiviilõiguse ja kohturegistrite talituse juhataja

Marget Pae 5303 9969
Marget.Pae@just.ee