



JUSTIITSMINISTEERIUM

Hüatsindi tee 1 Nelgi tee 5 KÜ
yhistu@mail.ee

Teie 22.05.2024
Meie 21.06.2024 nr 10-4/4390-2

Vastus

Lugupeetud Marco Haas

Täname Teid pöördumise eest!

Justiitsministeerium käsitab Teie kirja selgitustaotlusena, millele vastamist reguleerib märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seadus ([MSVS](#)). Tulenevalt MSVS §-st 3 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 konkreetse seaduse, konkreetse paragrahvi, konkreetse lõike, konkreetse punkti sisu ja tähendust. Õigusabiga on tegemist siis, kui antakse konkreetsete eluliste asjaolude osas õiguslik hinnang.

Justiitsministeeriumi nimel juhin tähelepanu asjaolule, et seaduse alusel antud õigusalane selgitus ei tähenda seaduse ainuõige tõlgenduse kehtestamist ega ole kellelegi täitmiseks kohustuslik. Õigust mõistab Eesti Vabariigi põhiseaduse ([PS](#)) § 146 esimese lause kohaselt ainult kohus. Kuna Justiitsministeeriumil puudub seadusest tulenev pädevus õigusabi andmiseks, on Teie kirjale võimalik vastata selles osas, mis jääb selgitustaotluse raamidesse.

Selgitame, et kehtivas korteriomandi- ja korteriühistuseaduses ([KrtS](#)), mis jõustus 01.01.2018, sätestab § 40 lõige 1, et korteriomaniikud teevad majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid korteriühistule vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. Märgime, et 2018. a jõustunud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirjas on selle autorid märkinud, et uue regulatsiooni kohaselt jaotatakse majandamiskulud korteriomaniike vahel kaasomandiosa suuruse järgi, mitte „arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta“, nagu seda sätestas endine, enne 2018. a kehtinud korteriühistuseadus § 15¹ lõige 1.¹

KrtS § 40 lõikes 2 on sätestatud võimalus jaotada kulusid üldpõhimõttest erinevalt, st erinevalt KrtS § 40 lõikes 1 sätestatust. KrtS § 40 lõige 2 sätestab, et korteriomaniike kokkuleppe tingimusi arvestades võib korteriühistu põhikirjaga ette näha käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatust erineva kohustuste jaotuse aluse ja tasumise korra majandamiskulude kandmisel, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve. Eelkõige võib põhikirjaga ette näha, et tegelikust tarbimisest sõltuvad majandamiskulud tasub korteriomaniik pärast kulude suuruse selgumist kas vastavalt oma kaasomandi osa suurusele või vastavalt tema poolt tarbitud teenuse mahule.

Selgitame, et KrtS § 40 lõike 2 järgi saab majandamiskulud jagada üldpõhimõttest erinevalt kahel viisil:

¹ Eelnõu „Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE“ (vastu võetud 19.02.2014). Esimene lugemine Riigikogus, seletuskiri, lk 25. Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/>.

- 1) Esimene võimalus selleks on korteriomaniike kokkulepe, st kõigi korteriomaniike nõusolekul kehtestatud tingimused. Selleks, et selline kokkulepe oleks siduv korteriomaniiku õigusjärglase suhtes, peab see olema kantud ka kinnistusraamatusse. Selgitame, et Riigikohus on oma kohtupraktikas leidnud, et seadus ei nõua korteriomaniike kokkulepet KrtS § 40 lõikes 1 sätestatud normaalregulatsioonini, sh majandamiskulude kaasomandi osa suurusel põhineva jaotuse muutmiseks, kuid kui kokkulepe on olemas, tuleb sellega KrtS § 40 lõike 2 ja § 17 lõike 2 kohaselt arvestada.² Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse 462 SE eelnõu seletuskirja autorid on märkinud, et juhul, kui korteriomaniikud soovivad kulude jaotamisel oluliselt kõrvale kalduda seadusjärgsest regulatsioonist, siis tuleb kulude jaotus ette näha eriomandi kokkuleppes. Kui kulude jaotuse alus on eriomandi kokkuleppes paika pandud, ei saa korteriomaniike enamus põhikirjaga teistsuguseid reegleid kehtestada (vt ka KrtS § 17 lõige 2).³

Samuti on Riigikohus oma praktikas leidnud, et KrtS § 40 lõikes 2 lubatud erandit tuleks mõista kitsalt ja rakendada ainult erandjuhtudel ning kuigi praktikas ei ole selle lõike 2 teises lauses näitena tooduga võrreldes välistatud ka teised erandid, peavad need olema kõiki asjaolusid arvesse võttes mõistlikud ja ei tohi ülemääraselt kahjustada ühegi korteriomaniiku õigustatud huve.⁴ Kui kulude jaotamisel kaldutakse põhikirjaga kõrvale KrtS § 40 lõikes 1 sätestatud üldpõhimõttest muul viisil, kui see on sätestatud KrtS § 40 lõike 2 teises lauses, siis eelduslikult kahjustab kõrvalekalduv kulujaotus osade korteriomaniike õigustatud huve. Näiteks on Riigikohus märkinud, et ebavõrdsed maksed ei ole lubatud, kui need kahjustavad ülemääraselt mõne korteriomaniiku huve. Korteriomaniike huvide kindlaksmääramisel ei ole oluline konkreetsete korteriomaniike majanduslik seisund, vaid otsustus majanduskulude teistsuguse jaotamise kohta tuleb teha konkreetse kululiigi põhisel, hinnates, kas seaduses sätestatud kõrvale kalduv põhikirja regulatsioon kahjustab korteriomaniikku või korteriomaniikke üldiselt.⁵

- 2) Teiseks, KrtS § 40 lõike 2 järgi võib majandamiskulude üldreeglist kalduda kõrvale põhikirjas erisuste sätestamisega. Näiteks on Riigikohus leidnud, et väljakujunenud kohtupraktika enne 2018. a kehtinud korteriühistuseaduse kohta on asjakohane ka praegu kehtiva KrtS § 40 lõike 2 kohaldamisel. Seega peab korteriühistu põhikirjas olema konkreetsetelt sätestatud, missugused kulutused jaotatakse erinevalt seaduses sätestatust ning milline on nende kulude arvestuse viis. Kui põhikirjas on ette nähtud kulude jaotus vastavalt tegelikule tarbimisele, siis tuleb põhikirjas ette näha ka see, kuidas tehakse tegelik tarbimine kindlaks (nt mõõteseadmete abil).⁶

Riigikohus on enne 2018. a kehtinud õigussätete tõlgendamisel leidnud, et juhul, kui põhikirjas on sätestatud hea usu põhimõtte vastased tingimused, võib korteriomaniik keelduda nende täitmisest. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse 462 SE eelnõu autorid on leidnud, et need Riigikohtu järeldused kohalduvad ka KrtS § 40 lõike 2 osas.⁷

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marie Mari Maasik
Nõunik

² Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 22.04.2021. a määrus asjas nr [2-18-12753](#), punkt 12.

³ Eelnõu „Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE“ (vastu võetud 19.02.2014). Esimene lugemine Riigikogus, seletuskiri, lk 69-70.

⁴ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 22.04.2021. a määrus asjas nr [2-18-12753](#), punkt 13.1.

⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 22.04.2021. a määrus asjas nr [2-18-12753](#), punkt 13.2 (vajadusel vt ka p 13.3).

⁶ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 24.05.2023. a määrus asjas nr [2-20-119460](#), punkt 16.1. Enne 2018. a kehtinud korteriühistuseaduse § 15¹ lõike 1 kohta vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.05.2011. a otsus asjas nr [3-2-1-28-11](#), punkt 11.

⁷ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.05.2011. a otsus asjas nr [3-2-1-28-11](#), punkt 16. Eelnõu „Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE“ (vastu võetud 19.02.2014). Esimene lugemine Riigikogus, seletuskiri, lk 70.

Marie Mari Maasik 5853 8285
MarieMari.Maasik@just.ee