

Justiitsministeerium

Suur-Ameerika 1, 10122 Tallinn

info@just.ee

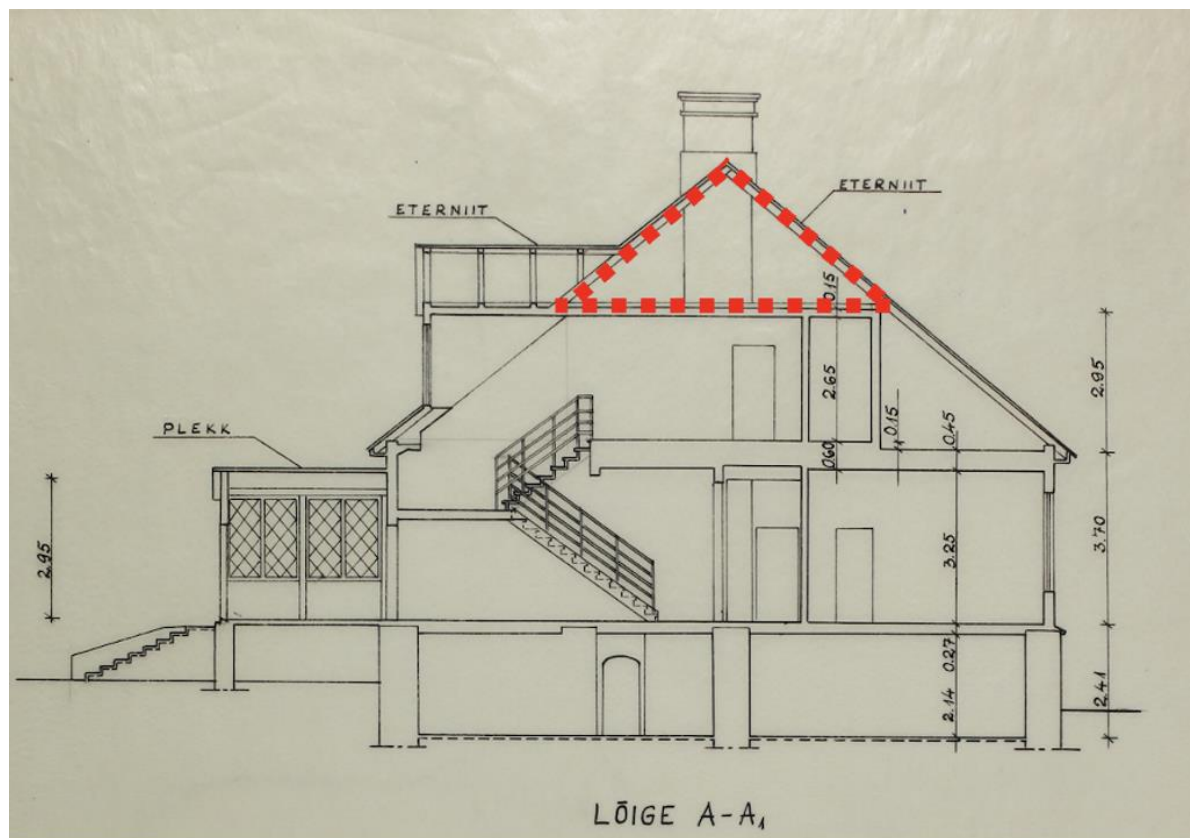
18 juuli 2024

SELGITUSTAOTLUS

Austatud Justiitsministeerium

Käesolevaga pöördun Advokaadibüroo Remo's vandeadvokaadina Teie poole selgitustaotlusega seoses KrtS kohaldamisega. Esmalt selgitan faktilised asjaolud ja seejärel toon välja küsimused, mille osas esitan selgitustaotluse.

Nõukogude ajal oli ehitatud 1-korruseline elamu koos keldrikorrusega ja pööninguga. 1979. aastal ehitati pööningukorrusele välja kaks korterit. Katusekorrusele ehitatud korterite vahelagi ei ole tugevdatud konstruktsiooniga ning tol ajal lahendati see lihtsa laudisega kinnitatuna otse laepennidele (ilma rist-taladeta). Ligipääsu katusekorrusel olevate korterite kohal asuvale alale, mis paikneb katuseviilu all, puudus. Antud ala ei nähtu ka kehtivas maja eksplikatsiooni plaanil. Täpselt on antud ala märgitud punaselt alloleval 1979. a maja plaanil.



Eksplikatsioonil on välja toodud hoone üldpind ja iga korteri kohta ruumi nimetus ja pinna arvutamise avaldus. Toon välja ülal oleval joonisel punasega märgitud katuseharja all oleva pinna all asuva korteri nr 7 andmed:

RUUMIDE EKSPLIKATSIOON										
KORTERI NR.	RUUMI NR.	RUUMI NIMETUS	PINNA ARVUTAMISE AVALDUS	HOONE ÜLDPIND						MÄRKUSED
				KOKKU	ELURUUMIDE ÜLDKASULIK	ELAMIS	MITTE ELAMIS	KASULIK	TEENINDAV	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
7	39.	TUBA	3.54×4.81	17.0	17.0	17.0		17.0		
	40.	TUBA	$6.06 \times 2.60 - 0.10 \times 1.22$	15.6	15.6	15.6		15.6		
	41.	PANIPAİK	1.14×1.23	1.4	1.4			1.4	1.4	
	42.	ESIK	$4.28 \times 4.72 - 0.26 \times 0.60 - 3.52 \times 2.61$	10.9	10.9			10.9	10.9	
	43.	TUBA	$6.11 \times 3.82 - 0.72 \times 1.48 - 1.37 \times 1.64 - 1.37 \times 1.12$	18.5	18.5	18.5		18.5		
	44.	PANIPAİK	1.17×0.61	0.7	0.7			0.7	0.7	
	45.	PANIPAİK	1.20×0.61	0.7	0.7			0.7	0.7	
	46.	KÕÕK	$3.54 \times 3.65 - 1.37 \times 1.63 - 1.37 \times 0.96$	9.4	9.4			9.4	9.4	
	47.	VANNITUBA	1.67×1.49	2.5	2.5			2.5	2.5	
	48.	WC	0.84×1.68	1.4	1.4			1.4	1.4	
KORTER NR. 7 KOKKU:				78.1	78.1	51.1		78.1	27.0	

Ruumide eksplikatsioonil ei ole välja toodud katusekorrusel olev pööningupind, mis on kasutamata ning, mis kuulub korteriomanike kaasomandisse.

Korteriomanik, kellele kuulub korter nr 7, mille kohal asub kõnealune punasega märgitud pind, sooviks selle pinna kasutule võtta. Selle juures aga tekkis küsimus, kas see on kaasomanikele kuuluv pind ning kas selle kasutuselevõtule kohalduvad KrtS § 9 lg 1 ja lg 3.

KrtS § 9 lg 1 kohaselt asjassepuutuvate korteriomanike omavahelisel kokkuleppel võib muuta olemasolevate eriomandite ulatust, samuti luua uue korteriomandi.

KrtS § 9 lg 3 sätestab, et eriomandite suuruse muutmise otsuse saab vastu võtta, kui selle poolt on üle poole kõigist häälest ning neile kuulub üle poole kaasomandi osadest.

KrtS § 4 lg 1 kohaselt on eriomandi ese ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteeluruum ning selle juurde kuuluvad hoone osad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata.

Kui korteriomandi nr 7 omanik lõhub ära vahelae, siis tema korteri lagi on kõrgem ja korter laieneb kuupmeetrite osas aga mitte ruutmeetrite osas. Seega KrtS tähenduses korteri eriomand ei muutu. Selliseid muudatusi ei kanta sisse ka kinnistusraamatusse ega ehitusregistrisse. Sellest tulenevalt on küsimus, **kas see osa kuulub kaasomandisse ning kas selle kasutusele võtmiseks tuleb läbida KrtS §'s 9 sätestatud protseduur.**

Kas olukord muutub, kui korteriomani võtab selle osa kasutusele, kuid ei jäta seda lahtiseks katuseharjani vaid rajab poole ulatuses abiruumi luues sellega täiendav tasapind enda korteri sisse?

Käesolev selgitustaotlus on esitatud MSVS § 3 alusel ning sellele vastus palun edastada vandeadvokaat Jana Reitsakas e-mailile jana@remos.ee

Lugupidamisega

Digitaalselt allkirjastatud

Jana Reitsakas
Vandeadvokaat