



JUSTIITSMINISTEERIUM

Advokaadibüroo REMO's
jana@remos.ee

Teie 18.07.2024
Meie 16.08.2024

nr 2-6/24-5598-2

Vastus

Lugupeetud Jana Reitsakas

Täname Teid pöördumise eest. Olete oma pöördumises esitanud Justiitsministeeriumile küsimuse, soovides teada saada, kas kortermaja katusekorrusel olev pööningupind kuulub korteriomaniike kaasomandisse ning kas selle pööningupinna kasutusele võtmiseks ühe korteriomaniiku poolt tuleb läbida korteriomandi- ja korteriühistuseaduse ([KrtS](#)) §-s 9 sätestatud protseduur. Täiendavalt soovite teada saada, kas olukord muutub siis, kui korteriomaniik võtab selle osa kasutusele, kuid ei jäta seda lahtiseks katuseharjani, vaid rajab poole ulatuses abiruumi, luues sellega täiendava tasapinna korteri sisse.

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 (õiguslased selgitused). Õiguslaste selgituste andmine ei tähenda õigusabi andmist. Õiguslaste 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 MSVS-i alusel antud õiguslane selgitus ei tähenda seaduse ainuõige tõlgenduse kehtestamist ega ole kellelegi täitmiseks kohustuslik. Õigust mõistab Eesti Vabariigi põhiseaduse ([PS](#)) § 146 esimese lause kohaselt ainult kohus.

Olete oma pöördumises esitanud Justiitsministeeriumile kirjelduse elulistest asjaoludest, mis seonduvad konkreetse kortermaja katusekorrusel asuva pööningupinnaga, ja soovite saada Justiitsministeeriumilt õiguslikku hinnangut selle kohta, kas Teie kirjeldatud konkreetsetest elulistest asjaoludest lähtuvalt tuleks olukorras kohaldada KrtS §-s 9 sätestatud regulatsiooni. Sellest lähtuvalt selgitame, et Justiitsministeerium ei saa anda õiguslikku tõlgendust elulistest asjaoludest sõltuvalt õiguslikule olukorrale ega saa anda õiguslikku hinnangut üksikjuhtumile, mis tugineb elulistele asjaoludele. Kuna Justiitsministeeriumil puudub seadusest tulenev pädevus õigusabi andmiseks, on Teie pöördumisele võimalik vastata selles osas, mis jääb selgitustaotluse raamidesse.

Selgitame, et korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirja autorid on märkinud, et korteriomandi aluseks on kinnisasja kaasomand, st korteriomand on kinnisasja kaasomaniike õigussuhe. Korteriomandite loomisel eraldatakse kaasomaniike kokkuleppega igale kaasomaniikule teatud osa kaasomandis olevast hoonest, mistõttu võib eriomandit nimetada ka kaasomandist eraldatud omandiks.¹ KrtS § 4 lõike 1 sätestab eriomandi eseme mõiste, mille kohaselt eriomandi ese on ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteiluruum ning selle juurde kuuluvad hoone osad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniiku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Igale eriomandi esemele peab olema eraldi juurdepääs. Ehitusseadustiku ([EhS](#)) § 3 lõike 2 teine lause sätestab hoone mõiste – hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitus.

¹ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE). Seletuskiri, lk 14. Kättesaadav: <https://www.riigikoju.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/>.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirja autorid on täiendavalt märkinud ka seda, et korteriomandi eriomandi eseme pindala puhul ei ole küsimus mõõtmistulemuste täpsuses või nende kontrollimises, vaid selles, et eriomandi esemeks saab olla konkreetne osa hoonest, mitte abstraktsed ruutmeetrid. Kaasomaniiku mõttelise osa suurus väljendab tema osaluse suurust omandi kui õiguse väärtuses, mitte omandi eseme füüsilistes karakteristikutes (pindalas). Selliselt on seletuskirja autorid leidnud, et kuigi võib eeldada, et omandi väärtus korreleerub korteri suurusega, ei pruugi see korrelatsioon olla absoluutne.²

Selgitame täiendavalt, et eriomandi ulatuse muutmise regulatsiooni sätestab KrtS § 9, korteriomandist ja korteriühistust tulenevate õigussuhete kokkuleppel korraldamist reguleerib KrtS § 13 ja erikasutusõigust puudutava õigusliku regulatsiooni sätestab KrtS § 14. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirja autorid on KrtS § 9 puhul märkinud, et selle sättega sätestatakse selge alus eriomandi ruumilise ulatuse osas sõlmitud kokkuleppe muutmiseks pärast korteriomandite kinnistamist, kusjuures eelnõu § 9 reguleerib otseselt ainult eriomandi ruumilise ulatuse muutmist.³

Järgnevalt toome Teile näiteid Riigikohtu praktikast, kus Riigikohus on sisustanud korteriomandi- ja korteriühistuseaduses sisalduvaid sätteid ja põhimõtteid, mis seonduvad korteriomandi, eriomandi ulatuse ning kaasomandiga:

- Näiteks on Riigikohus leidnud, et korteriomand on õiguse esemena sellise iseloomuga, mis peaks üldjuhul püsima sellisena nagu see seati ning seda saab muuta vaid seaduses sätestatud alustel korteriomanike kokkuleppel (KrtS §-d 9, 13 ja 14).⁴
- Riigikohus on märkinud, et üldjuhul ei ole korteriomandite loomisel ega muutmisel kaasomandi mõtteliste osade suuruse seisukohalt tähtsust, milline on eriomandi osade täpne pindala ruutmeetrites. Eriomandi ese on konkreetne osa hoonest (vt KrtS § 4 lõige 1). Erinevalt varasemast seadusest ei kanta eriomandi (varem reaalosa) pindala suurust ruutmeetrites enam kinnistusraamatusse (vt KrtS § 6 lõige 3), ka varem kinnistusraamatu registriosa esimesse jakku kantud pindalaandmetel ei ole õigustloovat või seadusega kaitstud tähendust (vt RKTko 08.02.2012, 3-2-1-156-11, p 31). Riigikohus selgitas täiendavalt, et iga muudatus eriomandite ulatuses ei nõua ka kaasomandi mõtteliste osade suuruse muutmist, küll aga ei tohiks korteriomanikule kuuluva kaasomandi mõttelise osa suurus siiski oluliselt erineda vastava korteriomandi eriomandi pindala proportsioonist eriomandite kogupindalasse. Sellisel juhul võib ühtlasi olla tegemist muudatusega, millega kahjustataks ülemäära korteriomaniku õigustatud huve (KrtS § 9 lõige 2 punkt 2), mille tõttu ei saa korteriomanikult nõuda nõusolekut eriomandite ulatuse muutmiseks.⁵
- Puudutatud isiku eesmärgiks oli sõlmida kokkulepe, millega tema saanuks erikasutusõiguse elamu pööninguosale, mis oli olnud tema ainukasutuses 2002. a kokkuleppe järgi. Riigikohus leidis, et kuivõrd sellise kokkuleppe sõlmimine tooks ühtlasi kaasa selle, et teised korteriomanikud jääksid kaasomandisse kuuluva pinna osas valdusest ja kasutusõigusest ilma, võib selline kokkulepe, mille järgi ei kohustu puudutatud isik midagi vastu andma, olla vastuolus hea usu põhimõttega või kahjustada ülemäära teiste korteriomanike huve (vt KrtS § 9 lõige 2).⁶
- Täiendavalt on Riigikohus praktikas leidnud, et niisugune kokkulepe on üldjuhul alati teiste korteriomanike huve ülemäära kahjustav (KrtS § 9 lõige 2 punkt 2), kui teised korteriomanikud jääksid lisaks kaasomandisse kuuluva pinna valdusele ja kasutusõigusele ilma ka selle pinna omandiõigusest ning avaldaja ei kohustuks neile selle eest midagi vastu andma.⁷
- Riigikohus on ka selgitanud, et iseenesest on korteriomanikel võimalik leppida kokku, kuidas ruume kasutada, muu hulgas anda kaasomandi osa KrtS § 14 lõike 1 alusel ühe korteriomaniku

² Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE). Seletuskiri, lk 24. Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/>.

³ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE). Seletuskiri, lk 27. Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/>.

⁴ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 22.11.2023 määrus asjas nr [2-21-18998](#), punkt 15. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 07.12.2021 määrus asjas nr [2-19-5506](#), punkt 15.

⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 22.11.2023 määrus asjas nr [2-21-18998](#), punkt 13.

⁶ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 07.12.2021 määrus asjas nr [2-19-5506](#), punkt 15.

⁷ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 22.11.2023 määrus asjas nr [2-21-18998](#), punkt 16.2.

erikasutusse. KrtS § 9 ja § 13 lõige 2 võimaldavad erinormidena nõuda korteriomaniikult tahteavaldust kokkuleppe sõlmimiseks, muutmiseks ja lõpetamiseks.⁸

Lõpetuseks juhime veelkord tähelepanu sellele, et PS § 146 esimese lause kohaselt mõistab Eesti Vabariigis õigust ainult kohus. Justiitsministeeriumi poolt seaduse alusel antud õiguslane selgitus ei tähenda seaduse ainuõige tõlgenduse kehtestamist ega ole kellelegi täitmiseks kohustuslik.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marie Mari Maasik
nõunik

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

⁸ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11.11.2019 määrus asjas nr [2-17-5713](#), punkt 13.