



Justiitsministeerium  
info@just.ee

Teie 17.06.2024 nr 10-4/4543-2

Meie 13.08.2024 nr 10-3/24/348-2

**Tartu Maakohtu arvamus Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Eesti Kinnisvarafirmade Liidu ühispöördumise kohta korteriomandi- ja korteriühistuseaduses sätestatud parkimiskohtade õiguslikku staatust määratlevate põhimõtete ümbervaatamiseks**

Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium palus 17. juunil 2024 Tartu Maakohtul esitada 19. augustiks 2024 arvamus Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Eesti Kinnisvarafirmade Liidu ühispöördumise kohta korteriomandi- ja korteriühistuseaduses sätestatud parkimiskohtade õiguslikku staatust määratlevate põhimõtete ümbervaatamiseks.

Tartu Maakohtu arvamuse koostamiseks paluti kohtunikel, kohtujuristidel ja konsultantidel esitada oma kirjalik arvamus. Tartu Maakohus ei toeta Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Eesti Kinnisvarafirmade Liidu ühispöördumist korteriomandi- ja korteriühistuseaduses (KrtS) sätestatud parkimiskohtade õiguslikku staatust määratlevate põhimõtete ümbervaatamiseks.

Ühispöördumisest nähtub, et põhiprobleem arendajate jaoks ei peitu mitte KrtS regulatsiooni puudulikkuses vaid selles, milliselt kohalikud omavalitsused parkimisprobleeme lahendama on asunud, nõudes uusarendustel korteritega sama arvu parkimiskohtade välja ehitamist. Allakirjutanud ühingud on oma ideedes lähtunud Tallinna praktikatest ja huvidest, jättes tähelepanuta ülejäänud Eesti. Väljaspool Tallinna asuvate korterite omanikke tõenäoliselt ei huvita sedavõrd Tallinna parkimisprobleemi lahendamine ja soov suunata parkimiskohad eraldi käibesse.

Ühispöördumises pakutud lahendus, kuidas saaks suunata parkimiskohti vajavaid korteri- või sõidukiomanikke omandama teiste korterelamute juurde kuuluvaid parkimiskohti, võib tunduda hea lahendus ostu-müügi elavdamisest huvitatuile, kuid sõidukiomaniku jaoks ei ole see lahendus. Ei ole mõeldav, et korteriomani, kes vajab sõiduki parkimiseks kohta, peaks selle ostma näiteks teises linnaosas asuva korterelamu parkimiskohtade hulgast. Parkimiskohata väiksemad ja soodsamad korteriomandid liiguvad sellisel viisil pigem ostjate kätte, kes soovivad kujundada neist rendipinnad või külaliskorterid, mis korteriomandi olemust moonutavad. Kui eesmärk on suurendada võimalusi külaliskorterite ostjatele, tuleks võtta käsile just sellele suunatud projekt. Asjaolu, et parkimiskohti soovitakse sunniviisiliselt siduda iga müüdava korteriga, tuleb vajadusel lahendada muul viisil. Võimalik on kõrvaldada nõue teatud arvu parkimiskohtade ehitamiseks.

Ühispöördumises tuuakse välja, et parkimiskoha rajamise kulud suurendavad korteri lõpphinda ostja jaoks. Siinkohal on sobiv lahendus see, et kõrgemat lõpphinda on võimalik kompenseerida hilisema parkimiskohalt saadava rendituluga. Tekkida võib ka olukord, kus korteriomandi ostnu on sunnitud mõne aja pärast ostma endale ka eraldi parkimiskoha. Sellises olukorras on

võitja üksnes arendaja, kes müüb eraldi nii kortereid kui ka parkimiskohti. Parkimiskoha kellelegi teisele kasutada andmine on võimalik ka üürilepingu kaudu.

Korteriomand on olemuslikult suunatud eluasemevajaduse rahuldamisele, sellega seotud suhete reguleerimisele ja senine KrtS teenib seda eesmärki peamiselt hästi. Korteriomandiga seotud regulatsioon ei peaks olema vahend parkimiskohtade turu käibe tekitamiseks, KrtS ei ole määratud lahendama parkimisprobleeme. Ühispöördumises käsitletud hääleõiguse küsimuse lahendamine ei ole ka kehtiva KrtS regulatsiooni eesmärk, hääleõiguse küsimus on korteriomandiõiguse teostamisel kõrvalteema ega tekita praktilises elus küsimusi ega vaidlusi korteriomanike jaoks üldkoosolekul. Parkimiskohtade eraldi võõrandamise võimalus tähendaks olemuslikke muutusi asjaõiguses reguleeritud kaasomandiõiguse teostamise põhimõtetes. KrtS-is sisalduv põhimõte, et eriomandit saab rakendada üksnes piisavalt ruumiliselt piiritletud eseme puhul, on õiguslikult veatu lahendus. Parkimiskoht eraldi eriomandi esemena ei ole ruumiliselt piisavalt piiritletav. Parkimiskohta võib plaanil tähistada, kuid ruumina ei ole see määratletav. Eeltoodust tulenevalt ei vastaks parkimiskoha eriomandi esemena käsitlemine eriomandi eseme sisule ja tähendusele. Muud korteriomandiõiguse teostamisega seotud mured ja suhted on KrtS-is reguleeritud senise erikasutusõiguse instituudi kaudu.

On kaheldav, et ühispöördumises tõstatatud probleemi lahendus saaks olla KrtS-i muutmine. Ühe kinnisasja piires korteriomandina parkimiskoha müümine on juriidiliselt libe tee. Analoogiliselt võiks nõuda, et arendajal oleks võimalik eriomandi esemena kõrvalmaja korteriomanikule müüa ka kinnistul asuv grilli(puhke)nurk, peenramaa või laste mänguväljak, kui selle konkreetse elamu omanikud neid osta ei soovi. Ometigi on nad ostnud kaasomandiosana ka juba selle maatüki. Kui lubada parkimiskohtadele eriomandi mõõdistamist, peaks seda võrdsuse põhimõttest lähtudes lubama ka muudele maapinnal piiritletavatele aladele. Korteriomand koosneb eriomandist ja kaasomandiosast. Kui lubada eriomandit luua ka alale, mis ei ole hoone osa, tekib küsimus, kas see ala arvatakse kaasomandi pindalast välja. Kui parkimiskoha kui eriomandi juurde ei kuulu kaasomandiosa, kas see siis tähendab, et parkimiskoha omanik peab hakkama nõudma juurdepääsu seadmist oma eriomandile. Tekivad ka teised praktilised küsimused, näiteks kas parkimiskohtade omanikud peaksid tasuma majandamiskulusid (reservkapital, remondifond) võrdselt korteriomanikega ja osalema hoone renoveerimisel ning vastupidi, kas korteriomanikud peaksid osalema parkimiskohtade hooldusel, nt lumekoristus.

Kõne alla võiks tulla KrtS § 14 muutmine ja täiendamine selliselt, et parkimiskohta saaks notariaalses vormis võõrandada erikasutusõigusena, kuid küsimus on selles, kas ja kuidas peaksid olema kaitstud teiste korteriomanike õigused. Korteriomanditeks jagamisel ja korteriomandite müümisel peaks arendajal olema võimalik võõrandada korteriomandeid nii koos erikasutusõigusega kui ka ilma ja seega erikasutusõiguseid ka eraldi. Sellisel juhul võib kerkida küsimus, kas teistel korteriomanikel peaks sellisel juhul olema ostueesõigus, mis ei oleks ilmselt mõistlik, sest küsimus on võõrandamistehingust kõigile teistele korteriomanikele teatamises ja ostueesõiguse teostamises. Praktikas esineb kinnistute puhul sellega sageli probleeme, mistõttu ei ole notaritel taoliste tehingute puhul võimalik tagada õiguskindlust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Vahing

Kohtu esimees