



JUSTIITSMINISTEERIUM

Juridique õigusbüroo
info@juridique.ee

Teie 17.05.2024
Meie 18.06.2024 nr 10-4/4288-2

Vastus

Pöördusite Justiitsministeeriumi poole küsimusega seondult korteriomandi- ja korteriühituseaduse ([KrtS](#)) § 4 lõike 1 tõlgendamisega.

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.

KrtS § 4 lõige 1 lause 1 sätestab, et eriomandi ese on 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 korteriomaniiku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Seega, kehtiva õiguse järgi juhul, kui eluruumi või mitteeluruumi juurde kuuluva hoone osade muutmine, kõrvaldamine või lisamine muudab hoone välist kuju või kahjustab teise korteriomaniiku õigusi, ei saaks tegu olla eriomandi esemega. Selgitame, et kehtiva õiguse kohaselt ei ole eriomandi esemeks hoone ja selle osad ega hoone püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomaniike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed ka siis, kui need asuvad eriomandi esemeks oleva hoone reaalosa piires (KrtS § 4 lõige 3). Näiteks on Riigikohus praktikas märkinud, et rõdu on kõigi korteriomaniike kaasomandis olev hooneosa (KrtS § 4 lõige 3).¹

Lõpetuseks kordame ja selgitame, et Justiitsministeerium ei saa anda tõlgendust võimaliku õigusvaidluse asjaoludest sõltuvalt õiguslikule olukorrale ega saa anda õiguslikku hinnangut üksikjuhtumile, mis tugineb elulistele asjaoludele. Kordame, et PS § 146 esimese lause kohaselt mõistab Eesti Vabariigis õigust ainult kohus. Kohtuvaidluse korral määravad tsiviilkohtumenetluse seadustiku ([TsMS](#)) kohaselt hagimenetluses pooled vaidluse eseme ja menetluse käigu, kusjuures hagi menetletakse poolte esitatud asjaolude ja taotluste alusel, lähtudes nõudest (TsMS § 4 lõige 2, § 5 lõige 1). Seega, kohtumenetluses sõltub võimaliku õigusvaidluse lahendus menetlusosaliste poolt kohtule esitatud asjaoludest.

Lugupidamisega

¹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.11.2023. a otsus asjas nr [2-20-6161](#), punkt 14.

(allkirjastatud digitaalselt)

Marie Mari Maasik
Nõunik

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