



JUSTIITSMINISTEERIUM

Olavi Järve
Advokaadibüroo Kaire Aus
olavi.jarve@austalu.ee

Teie 14.02.2024
Meie 07.03.2024 nr 2-6/24-1690-2

Vastus

Pöördusite Justiitsministeeriumi poole kirjaga, milles soovisite selgitusi asjaõigusseaduse ([AÕS](#)) ning korteriomandi- ja korteriühituseaduse ([KrtS](#)) kohta.

Justiitsministeerium käsitab Teie kirja selgitustaotlusena, millele vastamist reguleerib märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seadus ([MSVS](#)). MSVS §-st 3 tulenevalt 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 mingi konkreetse seaduse, konkreetse paragrahvi, konkreetse lõike, konkreetse punkti sisu ja tähendust. Õigusabiga on tegemist siis, kui antakse mingite konkreetsete eluliste asjaolude osas õiguslik hinnang. Seetõttu on Teie kirjale võimalik vastata ainult selles osas, mis jääb selgitustaotluse raamidesse.

AÕS § 79 lg 2 kohaselt kehtivad kaasomandis kinnisasja kaasomanike kokkulepped nende õigusjärglaste suhtes vaid juhul, kui need on kantud märkusena kinnistusraamatusse. Kui kinnisasja kaasomanikud otsustavad sõlmida eriomandi kokkuleppe korteriomandite loomiseks (KrtS § 2), siis tuleb kõik korteriomandi kaasomandi osa eseme kasutamise küsimused reguleerida eriomandi kokkuleppes (KrtS § 13). Riigikohtu praktika kohaselt tuleb korteriomandite puhul kohaldada eelkõige asjaomast eriseadust ning korteriomandi koosseisu kuuluva kaasomandi osa suhtes saavad kohalduda AÕS-i kaasomandi sätted (kui üldnormid) üksnes juhul ja üksnes ulatuses, mis on erinormidega reguleerimata. Valdav osa korteriomandit ja korteriomanikevahelisi suhteid puudutavatest küsimustest on KrtS-iga ammendavalt reguleeritud (Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 07.04.2021 määrus tsiviilasjas nr [2-18-15391](#), p 10)

Justiitsministeeriumi nimel juhin tähelepanu asjaolule, et MSVS alusel antud õigusalane selgitus ei tähenda seaduse ainuõige tõlgenduse kehtestamist ega ole kellelegi täitmiseks kohustuslik. Õigust mõistab Eesti Vabariigi põhiseaduse § 146 esimese lause kohaselt ainult kohus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Vaike Murumets
eraõiguse talituse juhataja

Vaike Murumets 58514467
Vaike.Murumets@just.ee