



Õiguskantsleri Kantselei

Agnes Suurmets-Ots,
Margus Neihaus
KÜ Lesta 26
selise26ky@gmail.com

Teie 23.03.2024

Meie 27.03.2024 nr 7-5/231694/2401828

Austatud KÜ Lesta 26 juhatuse liikmed

Küsisite selgitusi ehitisregistri andmete õigusliku tähenduse osas.

[Ehitusseadustiku](#) (EhS) § 61 lõike 1 järgi on ehitisregistri andmetel informatiivne ja statistiline tähendus. EhS § 61 lõikes 2 on loetletud dokumendid, millel on õiguslik tähendus. EhS § 61 lõikes 2 on nimetatud teatist, mis kindlasti hõlmab ehitus- kui kasutusteatist, ehitamise alustamise ja ehitamise lammutamise teatist (vastavalt EhS § 43), kuid võib hõlmata ka andmete esitamise teatist.

EhS § 61 lõikes 2 nimetatud dokumendid on seotud mõne ehitusseadustiku alusel toimuva haldusmenetlusega ja neil dokumentidel on nendes menetlustes õiguslik tähendus. Erinevatel dokumentidel võib olla erinev õiguslik tähendus. Näiteks taotluste puhul väljendub see eelkõige menetlustähtaja kulgema hakkamises, seevastu ehitusloa õiguslik tähendus väljendub eelkõige õiguses ehitada. Andmete esitamise teatise õiguslikku tähendust ei ole ehitusseadustikus ega ka teistes õigusaktides käsitletud. Seega võib andmete esitamise teatise õiguslik tähendus piirduda sellega, et andmete esitamise teatise esitaja vastutab andmete õigsuse eest.

Andmete esitamise teatisega reeglina ei kaasne kellelegi õigusi ega kohustusi. Kõik ehitusseadustiku alusel toimuvad menetlused piirduvad sellega, mida ehitusseadustik reguleerib, see tähendab ehitise ehituslike aspektidega, omandiõiguse küsimusi need ei puuduta. Nii ei saa ka ehitisregistrile andmete esitamise teatisega reguleerida kaasomanike omavahelisi suhteid. Andmete esitamise teatis ei saa asendada kaasomanike enamuse otsust ega kaasomanike kokkulepet (vt RKTKm 09.11.2017, [2-16-6354](#), p 12.2 ja seal viidatud kohtulahendid).

Kaasomandit ja kaasomanike omavahelisi suhteid käsitleb [asjaõigusseadus](#) (§-d 71 jj) ja korteriühistu puhul eriseadusena kohalduv [korteriomandi- ja korteriühistuseadus](#) (KrtS). Kortermaja katusel asuva õhksoojuspumpa ja selle tõttu tekkinud läbijooksu saab käsitleda korteriomanike õiguste ja kohustuste sätete alusel (KrtS § 30-31). Kui mõni korteriomanik kasutab kaasomandit vastuolus kaasomanike kokkuleppega või korteriomanike huvidega, võib korteriühistu nõuda sellise tegevuse lõpetamist (KrtS § 30 lg 4). Niisamuti võivad korteriomanikud kokku leppida katuse kasutamise tingimustes, sealhulgas selles, kas ja kuhu ja millistel tingimustel võib paigaldada õhksoojuspumpa.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Evelin Lopman
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee