



Õiguskantsler

Teie 22.07.2014 nr

Meie 29.08.2014 nr 6-1/141017/1403591

## Vastus avaldusele Korteriühistu üldkoosoleku otsuse kohtus vaidlustamine

Austatud

Pöördusite õiguskantsleri poole ja tõstasite küsimuse korteriühistu üldkoosoleku otsuse tühistamiseks kohtu poole pöördumise menetluse ja riigilõivu õiguspärasusest.

Õiguskantsler tutvus Teie avalduse, korteriühistuseaduse, 01.01.2018 jõustuva korteriomandi- ja korteriühistuseaduse, selle seletuskirja, tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja riigilõivuseaduse asjakohaste normidega, ning leiab, et Teie avalduses tõstatatud küsimus on mõistetav. Siiski **asub ta seisukohale, et korteriomandi- ja korteriühistuseaduse ([KrtS](#)) § 29 lõikes 2 sisalduva regulatsiooni (Korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse kohtus hagita menetluses) jõustumine mitte enne kui 01.01.2018 ei ole Eesti Vabariigi põhiseadusega vastuolus.**

Selgitan, et korteriühistu üldkoosoleku otsust vaidlustades vaidleb üks eraisik (ühistu liige) teise eraisikuga (korteriühistu organiga). Üldise põhimõtte kohaselt toimub eraõigusliku juriidilise isiku organi otsuste vaidlustamine hagimenetluses ([tsiviilseadustiku üldosa seaduse](#) § 38 lg 4 ls 1). Tegemist on kahe võrdse poole vaidlusega, millesse riik üldjuhul ei sekku, ning mille puhul lahendab kohus vaidluse nende endi esitatud tõendite piires. Olukordadeks, kus sellisest klassikalisest poolte võrdsusest rääkida ei saa ning mille puhul on lisaks erahuvile õige ja õiglase tulemuse leidmine ka riigi ehk avalikus huvis, on seadusandja erandina ette näinud võimaluse lahendada vaidlus hagita menetluses. Sellisel juhul on vaidluse lahendamisel kohus aktiivne ning uurib ja hangib ise tõendeid; samuti ei ole erinevalt hagimenetlusest kohus hagita menetluses seotud menetlusosaliste esitatud taotluste ega asjaoludega ega nende hinnanguga asjaoludele ([tsiviilkohtumenetluse seadustiku](#) § 477 lg 5).

See, millise kohtumenetluse teel (hagi- või hagita menetlus) on sätestatud ühe eraisiku võimalus vaidlustada kohtus teise eraisiku tegevuse õiguspärasust, on seadusandja poliitilise valiku kujundada, mistõttu on põhimõtteliselt võimalikud mõlemad variandid. Oluline on tagada, et kohtusse pöördumise õigus peab olema igäühele tegelikult tagatud ([Põhiseaduse](#) § 15 lg 1 ls 1: Igäühel on õigus pöörduda oma õiguste ja vabaduste rikkumise korral kohtusse.). Alates

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. [info@oiguskantsler.ee](mailto:info@oiguskantsler.ee) [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)

01.01.2018 näeb KrtS § 29 lg 2 sõnaselgelt ette sarnase vaidluse lahendamise hagita menetluses. Nii nagu juba selgitasin, on selline vaidluse lahendamise menetlus oma sisult oluliselt erinev kui seda on hagimenetlus. Teie avalduses tõstatatud riigilõivu aspekt (300 euro asemel 50 eurot) on vaid üks osa. Lisaks sellele on põhimõtteliselt erinev kogu vaidluse lahendamise menetlus, selle eesmärk ja kohtu roll.

Tõstasite oma avalduses küsimuse, kas alates 01.01.2018 jõustuv KrtS § 29 lõikes 2 sisalduv (Korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse kohtus hagita menetluses) peaks jõustuma varem. Leian, et sellist lahendust saab seadusandjalt nõuda juhul, kui tuvastada, et senikaua kehtiv teistsugune regulatsioon (sh ka erinev riigilõivu suurus) on põhiseadusevastane.

Selgitan esiteks, et kehtiv tsiviilkohtumenetluse seadustik võimaldab korteriomanike otsuste kehtivust kontrollida nii hagita kui ka hagimenetluse käigus. Nimelt näeb esiteks TsMS § 613 lg 1 p 4 ette, et kohus lahendab hagita menetluses korteriomaniku avalduse alusel asja, mis käsitleb korteriomanike otsuste kehtivust. Teiseks aga täpsustab lg 4, et sama asja võib läbi vaadata ka hagimenetluses, kui see on esitatud vastuhagina või koos nõudega, mis tuleb läbi vaadata hagimenetluses. Normidest nähtub, et üldjuhul toimub ka täna korteriomanike üldkoosolekul langetatud otsuste õiguspärasuse kontroll hagita kohtumenetluses ning vaid lõikes 4 nimetatud juhtudel võib see toimuda hagimenetluses.

Teiseks selgitan, et kohtusse pöördumisel tasuda tuleval riigilõivul on oma kindlad eesmärgid. Üheks eesmärgiks on nn menetlusökoonoomia, mille alla paigutub nii vaidluse teise poole kaitse põhjendamatute, pahatahtlike või ka kergekäeliste hagide esitamise vastu ning kohtu- ja ühtlasi kogu riigieelarve vahendite põhjendatud ja otstarbeka kasutamise tagamine. Riigikohus on tunnustanud riigilõivu eesmärgina ka kohtusse pöörduja poolset osalemist kohtumenetluse kulude katmisel.<sup>1</sup> Mõlemal juhul peab siiski olema tagatud, et igal juhul peab olema võimalus oma rikutud õiguste kaitsmiseks kohtusse pöörduda ning mitte ühelgi juhul ei tohi isik sellest loobuda ainuüksi põhjusel, et ta ei suuda riigilõivu tasuda. Riigikohus on korduvalt hinnanud erinevate riigilõivude suuruste Põhiseadusele vastavust ning pidanud põhiseaduspäraseks 1442 euro suurust riigilõivu.<sup>2</sup> Praegusel juhul on kõne all 300 euro suurune riigilõiv, mis on rohkem kui neli korda väiksem eelmises lauses nimetatud riigilõivust. Asun seisukohale, et praegusel ajal ei ole selline riigilõivu suurus ilmselgelt põhiseadusevastane. Mõõnan, et ka sellise riigilõivusumma tasumine võib olla kohtusse pöörduja jaoks märkimisväärne kulu, kuid ainuüksi seetõttu ei saa pidada seda põhiseadusevastaseks. Nendeks juhtumiteks, mil seadusega nõutud riigilõivu tasumine on kohtusse pöörduja majanduslikku olukorda arvestades ilmselgelt liiga kõrge, on tsiviilkohtumenetluse seadustikus ette nähtud menetlusabi andmise võimalus (TsMS § 180 jj).

Asudes seisukohale, et esiteks toimub ka täna korteriühistu üldkoosoleku otsuste vaidlustamine üldjuhul hagita menetluses ning teiseks ei ole hagimenetluses nõutav riigilõivumäär ülemäära kõrge, leian, et KrtS § 29 lõikes 2 sisalduva normi jõustumine alles 01.01.2018 on Põhiseadusega kooskõlas.

Soovin lõpetuseks rõhutada, et kuigi ma ei tuvastanud Teie pöördumise alusel normi põhiseadusvastasust, hindan ma minu poole pöördumist kõrgelt. Suhtun tõsiselt mistahes

<sup>1</sup> RKPJKo 12.04.2011, [3-2-1-62-10](#), p 45.

<sup>2</sup> RKPJKo 10.02.2014, [3-4-1-35-13](#).

vihjesse või väitesse, mis juhib tähelepanu võimalikele probleemidele, ning kaalun igakordselt oma seisukohta põhjalikult.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Nele Parrest  
õiguskantsleri asetäitja-nõunik  
õiguskantsleri volitusel

Teadmiseks: Justiitsministeerium ([info@just.ee](mailto:info@just.ee))

Helen Kranich 693 8446  
[Helen.Kranich@oiguskantsler.ee](mailto:Helen.Kranich@oiguskantsler.ee)