



ÕIGUSKANTSLER

Adressaat	Teie	nr
Aadress	Õiguskantsler 8.02.2011	nr 6-1/101816/1100634

Seisukoht vastuolu mittetuvastamise kohta

Lugupeetud

Pöördusite minu poole avaldusega, milles palusite analüüsida korteriühistuseaduse § 5 lg 5 põhiseadusele vastavust.

Teavitan Teid, et ma ei tuvastanud korteriühistuseaduse § 5 lg 5 vastuolu põhiseadusega.

Oma seisukohta põhjendan järgnevalt.

1. Teie avalduses esitatud küsimused

Esitatud avalduses palute mul kontrollida, kas korteriühistuseaduse (edaspidi: KÜS) § 5 lõikes 5 sätestatud piirang, mille järgi olukorras, kus korteriomand kuulub mitmele omanikule, võetakse korteriühistu liikmeks üks omanikest, on põhiseaduse (edaspidi: PS) § 11 tähenduses demokraatlikus ühiskonnas vajalik ning kooskõlas PS §-dega 12, 32 ja 48. Samuti leiате, et KÜS § 5 lg 5 on selgusetu, sest ei ole teada, millisele seadusele või põhimõttele tugineb kohtunik, kui ta lahendab KÜS § 5 lg 5 järgi vaidlust korteriühistu liikmeks astumise üle. Lisaks osutate asjaõigusseaduse (edaspidi: AÕS) §-le 1, mille kohaselt on asjaõigusseadus aluseks teistele asjaõigust reguleerivatele seadustele, ning küsite, kas KÜS § 5 lg 5 pole vastuolus AÕS § 71 lõikega 4.

2. Kontrollitud õigusnorm

Korteriühistuseadus sätestab:

„§ 5 Korteriühistu liikmed

[...]

(5) Kui korteriomand kuulub mitmele omanikule, võetakse korteriühistu liikmeks üks omanikest vastavalt nendevahelisele kirjalikule kokkuleppele. Korteriomanike vaidlused liikmeks astumise üle lahendab kohus.“

Õiguskantsleri Kantselei

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

3. Õiguskantsleri seisukoht

Oma avalduses leiate, et KÜS § 5 lg 5 riivab PS §-des 12, 32 ja 48 sätestatud põhiõigusi ja palute minul kontrollida, kas nimetatud põhiõiguste riive on vastavalt PS §-le 11 demokraatlikus ühiskonnas vajalik. Enne Teie avalduses püstitatud küsimuste analüüsimist pean aga kõigepealt vajalikuks selgitada korteriomandi ning korteriühistu mõistet ja olemust (3.1.). Seejärel analüüsin, milliseid põhiõigusi KÜS § 5 lg 5 riivab (3.2.) ning viimasena kontrollin riive põhiseadusele vastavust (3.3.).

3.1 Korteriomand ja korteriühistu

Vastavalt korteriomandiseaduse (edaspidi: KOS) § 1 lõikele 1 on korteriomand omand ehitise reaalosa üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalosa kuulub. Korteriomandi eseme reaalosa ei ole ehitis ja selle osad ega ehitise püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed ka siis, kui need asuvad korteriomandi eseme reaalosa piires (KOS § 1 lg 2 ja § 2 lg 2). Ehitise osad ja seadmed, mis ei kuulu ühegi korteriomandi reaalosa hulka ega ole kolmanda isiku omandis, on KOS § 1 lõikes 1 nimetatud kaasomandi ese. Sellest tulenevalt kuuluvad korteriomandi mõttelise osa hulka peale korterelamu juurde kuuluva maa veel ehitise ühiseks kasutamiseks vajalikud ruumid (nt trepikoda), ehitise välisseinad, katus, kinnistu veevärk- ja kanalisatsioon jne. Vastavalt KOS § 1 lõikele 3 ei saa korteriomandi esemeks olevaid ehitise reaalosa ja kaasomandi mõttelist osa teineteisest eraldi võõrandada, koormata ega pärandada.

Ka siis, kui üks korteriomand on mitme isiku ühises omandis (kaasomandis või ühisomandis¹), kuulub kõigile selle korteri omanikele lisaks reaalosale (KOS § 2 lg 1) ka mõtteline osa KOS § 1 lõikes 2 nimetatud kaasomandist. Teisisõnu öeldes on ühe korteri kaasomanikud või ühisomanikud ning teise korteri ainuomanik KOS § 1 lõikes 2 nimetatud kaasomandi eseme ühised omanikud. Seega ei ole need isikud KOS § 1 lõikes 2 nimetatud kaasomandit puudutavates omavahelistes õigussuhetes kolmandad isikud AÕS § 71 lg 4 tähenduses.

Seda, kuidas korteriomanikud korraldavad KOS § 1 lõikes 2 nimetatud kaasomandi esemega seotud õigussuhteid, reguleerib eriseadusena korteriomandiseaduse 2. peatükk „Valitsemine“. KOS § 8 lg 1 sätestab, et korteriomanikud võivad kokkuleppe alusel korraldada kaasomandi esemega seotud õigussuhteid (korteriomanike ühisus) korteriomandiseaduses sätestatust erinevalt, välja arvatud juhul, kui seadus selle otse välistab. Kui korteriomanikud otsustavad asutada korteriühistu korteriühistuseaduse nõuete kohaselt, siis valitsevad nad KOS § 1 lõikes 2 nimetatud kaasomandi eset korteriühistu õigusvõime tekkimisest alates korteriühistuseaduse järgi. Pärast korteriühistu asutamist kohaldatakse kaasomandi eseme valitsemise suhtes korteriomandiseadust niivõrd, kui võrd see ei ole vastuolus korteriühistuseadusega.

KOS § 8 lõikest 1 nähtub, et korteriühistu asutamine ei ole kohustuslik. Juhul, kui korteriühistut ei ole asutatud, valitsevad korteriomanikud kaasomandi eset kokkulepete alusel ehk korteriomanike ühisusena (vt ka KOS § 15 lg 1). Muu hulgas võivad korteriomanikud kokkuleppeid arvestades üldkoosolekul² häälteenamuse alusel otsustada küsimusi, mis jäävad tavapärase valitsemise

¹ AÕS § 70 lg 3 järgi on kaasomand kahele või enamale isikule üheaegselt mõttelistes osades ühises asjas kuuluv omand. AÕS § 70 lg 4 järgi on ühisomand kahele või enamale isikule üheaegselt kindlaksmääramata osades ühises asjas kuuluv omand. Vastavalt AÕS § 70 lõikele 6 kohaldatakse ühisomandile kaasomandi kohta käivaid sätteid, kui ühisomandit sätestavas seaduses ei ole sätestatud teisiti.

² Korteriomanike üldkoosoleku kohta vt KOS §-d 17 kuni 19.

piiresse (KOS § 15 lg 3). Tavapärase valitsemisena käsitletakse nt kaasomandi eseme kasutamist reguleeriva kodukorra kehtestamist, majanduskava koostamist, kohase suurusega remondifondi kogumist ja kaasomandi eseme korrashoidmist (vt KOS § 15 lg 6). Üldkoosolekul on igal korteriomanikul talle kuuluvate korteriomandite arvust sõltumata üks hää. Kui korteriomand kuulub mitmele isikule, teostavad nad üldkoosolekul hääleõigust ühiselt ning nendel on mitme peale üks hää (KOS § 19 lg 1). Korteriomanikud võivad hääleteenamusega nimetada ametisse ka valitseja, kelle õigused ja kohustused on sätestatud KOS §-s 21. Muu hulgas on valitseja õigustatud ja kohustatud viima ellu korteriomanike otsuseid ja hoolitsema kodukorra täitmise eest, valitsema korteriomanike ühiseid rahalisi vahendeid jne.

Muude kui KOS § 15 lõigetes 3 ja 6 nimetatud tavapärase kaasomandi esemega seotud küsimuste puhul, sh eelkõige ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatustest suurema ümberkorralduse tegemiseks³ on vaja kõigi korteriomanike kokkulepet (vt täpsemalt KOS § 16).⁴ Ehk teisisõnu öeldes eeldab selliste ümberkorralduste tegemine kõigi korteriomanike, k.a kõigi ühe korteriomandi kaasomanike nõusolekut ning neid ei saa teha korteriomanike hääleteenamusega vastuvõetud otsuse alusel.⁵

Alternatiivina korteriomanike ühisusele võib KOS § 1 lõikes 2 nimetatud kaasomandi eseme valitsemiseks asutada korteriühistu. See toimub korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanike enamuse otsuse alusel, kui sellele enamusele kuulub korteriomandi eseme mõtteliste osade kaudu suurem osa ehitisest ja maatükist (KÜS § 3 lg 1).

KÜS § 1 lõikest 2 ja KÜS § 2 lg 1 esimesest lauseosast („Korteriühistu on korteriomandiseaduses sätestatud korteriomanike loodud mittetulundusühistu, [...] järeldeb, et korteriühistu on üks mittetulundusühingu liik.⁶ Korteriühistul on seadusega kindlaksmääratud eesmärk, milleks on KÜS § 2 lg 1 kohaselt „korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine“. Seega on korteriühistu õigusvõimeline eraõiguslik juriidiline isik, kes võib omada tsiviilõigusi ja -kohustusi. Pean aga siinkohal vajalikuks rõhutada, et korteriühistu ei saa KOS § 1 lõikes 2 nimetatud kaasomandi eseme omanikuks – see on ka pärast korteriühistu moodustamist korteriomanike ühine omand ega ole vastavalt KOS § 1 lõikele 3 korteriomandi reaalsast eraldiseisvana võõrandatav.⁷

³ Vt ka KOS § 13 lg 3, mille kohaselt ei ole korteriomaniik kohustatud hüvitama kaasomandi eseme korrapäraseks korrashoiuks vajalikest kulutustest suuremaid kulutusi, millega ta ei ole nõustunud. Korteriomandiseaduse eelnõu seletuskirjast võib järeldada, et üheks KOS § 16 lõike 1 ja § 13 lg 3 kohaldamise näiteks on otsus tsinkplekk-katus asendada vaskplekk-katusega. Vt korteriomandiseaduse eelnõu seletuskiri, arvutivõrgus kättesaadaval: <http://www.riigikogu.ee>.

⁴ Kõnealuste ehituslike muudatuste tegemiseks ei ole siiski vaja teiste korteriomanike nõusolekut, kui asjakohase toiminguga ei kahjustata teiste korteriomanike õigusi üle KOS § 11 lg 1 punktis 1 nimetatud määra (KOS § 16 lg 1 lause 2).

⁵ Vt ka korteriomandi seaduse seletuskiri: „**Ehituslikeks muudatusteks ja tavalise korrashoiu piire ületava tegevuse puhul on vaja kõigi korteriomanike kokkulepet.** Luba ei ole vaja selliste meetmete võtmiseks, millega tekitavad kahjustused ei ole suuremad tavakasutuses tekkida võivast kahjust. Korteriomanike kokkulepe on vajalik ka juhul, kui üle poole hoonest on hävinud ja kahju ei ole ei kindlustusega ega muul moel kaetud (§ 16).“

⁶ Vastavalt KÜS § 2 lõikele 2 on korteriühistu ka korterihoonestusõiguse omanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korterihoonestusõiguste eseme osaks olevate hoonestusõiguse mõtteliste osade ühine majandamine. Ma ei käsitle aga käesolevas seisukohavõetus korterihoonestusõiguse omanike loodud korteriühistu võimalikke erisusi võrreldes korteriomanike loodud ühistuga. Seda põhjusel, et korterihoonestusõiguse eseme osaks olevale hoonestusõiguse mõttelise osade ühiseks majandamiseks loodud korteriühistule rakendub põhimõtteliselt sama regulatsioon, mis KÜS § 2 lõikes 1 sätestatud korteriomanike korteriühistu puhul. Samuti pole te oma avalduses esile toonud, et olete või soovite olla korterihoonestusõiguse omanike loodud korteriühistu liige.

⁷ Vastavalt KÜS § 6 lõikele 1 tekib korteriühistu vara tema liikmete osamaksudest, ühistu tegevusest saadavast tulust ja muudest laekumistest. Siiski tuleb korteriühistu liikmetel KÜS § 9 lg 1 kohaselt tagada korteriomandi eseme

Eespool märkisin, et juhul, kui korteriomanikud on võtnud vastu otsuse korteriühistu asutamise kohta, siis teostab vastavalt KOS § 8 lõikele 1 kaasomandi valitsemist korteriühistu alates õigusvõime tekkimisest (registrisse kandmisest) ja valitsemine toimub siis korteriühistuseaduses sätestatud alustel ja korras. Seega annavad korteriomanikud korteriühistu moodustamisega viimasele pädevuse esindada korteriomanike ühist huvi.⁸ Õigusvõime tekkimisest alates lahendab korteriühistu küsimusi, mis jäävad tavapärase valitsemise piiresse (KOS § 15 lõiked 3 ja 6) ning neid ei otsustata enam korteriomandiseaduse 2. peatükis sätestatud korras.⁹ Samas olen seisukohal, et ka korteriühistu olemasolu saab KOS §-s 16 nimetatud olulisemaid ümberkorraldusi teha üksnes korteriomanike kokkuleppel, kuna korteriühistuseadus ei sätesta viidatud sätte osas eriregulatsiooni.¹⁰

Korteriühistus toimub otsuste langetamine korteriühistu organite kaudu. Korteriühistu kui mittetulundusühingu kõrgeimaks organiks on selle liikmete üldkoosolek (vt mittetulundusühingute seaduse (edaspidi: MTÜS) § 18 lg 1). Vastavalt KÜS §-le 10¹ võib üldkoosolekul osaleda ja hääletada korteriühistu liige või tema esindaja, kellele on antud lihtkirjalik volikiri. KÜS § 11 lg 1 kohaselt annab korteriühistu liikmete üldkoosolekul iga korteriomand ühe hääle, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti. Üldkoosolek võtab vastu otsuseid kõikides korteriühistu juhtimise küsimustes, mida ei ole seaduse või põhikirjaga antud muu organi pädevusse (MTÜS § 18 lg 2). Teatud küsimused on üldkoosoleku ainupädevuses nagu nt põhikirja muutmine ning juhatuse liikmete määramine ja tagasikutsumine (MTÜS § 19 lg 1 punktid 1 ja 2 ning lg 2). Samuti peab korteriühistul olema juhatus, mis seda juhib ja esindab (MTÜS § 26 lg 1). Põhimõttena on juhatuse igal liikmel vastavalt MTÜS § 27 lõikele 1 õigus esindada mittetulundusühingut kõikide tehingute tegemisel, kuid sama paragrahvi 3 lõike järgi on juhatuse liikmed mittetulundusühingu nimel tehingute tegemisel kohustatud mittetulundusühingu suhtes järgima põhikirjas ettenähtud või üldkoosoleku või juhatuse kehtestatud piiranguid.

3.2 Põhiõiguste riive

Korteriühistu liikmeks ei saa iga isik. Vastavalt KÜS § 5 lõikele 1 ja §-le 5¹ on korteriühistu liikmeks kõik ühe või mitme korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikud (st ka need, kes hääletasid korteriühistu asutamise vastu või kes omandavad korteriomandi pärast korteriühistu asutamist).¹¹ Teised isikud ei saa olla korteriühistu liikmeks. Täiendavalt piirab korteriühistu liikmeks saamise võimalusi KÜS § 5 lg 5. Nimetatud sätte kohaselt saab juhul, kui korteriomand on kaasomandis või ühisomandis (vrd AÕS § 70 lg 2-4), korteriühistu liikmeks vaid üks omanik ja seda vastavalt nende isikute omavahelisele kirjalikule kokkuleppele.

mõtteliste osade majandamise kulude nõuded korteriühistu kasuks osamaksu kuuekordses ulatuses korteriomandi arvel hüpoteegiga esimesele vabale järjekohale.

⁸ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.01.2006 otsuse nr 3-2-1-153-05 punkt 13.

⁹ See tähendab, et neid küsimusi ei otsustata enam korteriomanike hääaltenamuse alusel üldkoosolekul ega viida täide valitseja poolt.

¹⁰ Mõõnan, et minule teadaolevalt puudub KOS § 16 rakendamise kohta korteriühistu olemasolu korral kohtupraktika.

¹¹ Riigikohtu tsiviilkolleegium on oma 18.01.2006 otsuse nr 3-2-1-153-05 punktis 13 asunud seisukohale, et korteriühistu liikmelisuse kohustus ei riku korteriomaniku PS §-s 48 sätestatud ühinemisvabadust: „Samuti ei saa nõustuda kaebuse väitega, et hageja on arvatud korteriühistu liikmeks tema tahte vastaselt ja sellega on rikutud tema põhiseaduse §-s 48 sätestatud õigust. Eespool selgitatud korteriühistuseaduse sätete mõtet ja eesmärki silmas pidades leiab kolleegium, et KÜS § 5 lg 1 regulatsioon ei riku kaebaja õigusi. Otsustades omandada korteriomandi elamus, mille haldamiseks on moodustatud korteriühistu, nõustus hageja ka liikmelisusega korteriühistus. Tulenevalt KÜS § 5 lg-st 2 loetakse omandaja korteriühistu liikmeks astumise päevaks omandiõiguse ülemineku päeva.“

Kontrollitava sätte tõlgendamisel tuleb arvesse võtta järgnevat Riigikohtu tsiviilkolleegiumi seisukohta: „KÜS § 5 lg-t 5 tuleb tõlgendada lähtuvalt selle sätte eesmärgist. Kolleegiumi arvates on selle sätte eesmärgiks lahendada küsimus, kellel on korteriühistu üldkoosolekul hääleõigus, kui korteriomand on mitme isiku kaasomandis, kuivõrd KÜS § 11 lg 1 kohaselt annab korteriühistu liikmete üldkoosolekul iga korteriomand ühe hääle, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti, ning KÜS § 10¹ kohaselt võib üldkoosolekul osaleda ja hääletada korteriühistu liige. KÜS § 5 lg 5 eesmärgiks ei ole vabastada kaasomanikest korteriomanikke majandamiskulude tasumise kohustusest olukorras, kus nad ei ole kokku leppinud, kes neist on korteriühistu liige. Majandamiskulude tasumise kohustuse puhul tuleb korteriühistu liikmete kindlaksmääramisel lähtuda KÜS § 5 lg-s 1 sätestatud üldreeglid, mille kohaselt korteriühistu liikmeks on kõik korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikud, st kõik korteriomandi kaasomanikud juhul, kui korteriomand on kaasomandis.“¹²

Seega, kui korteriühistu majandamiskulude tasumise¹³ kohustuse puhul tuleb korteriühistu liikmete kindlaksmääramisel lähtuda sellest, et kõik korteriomandi kaasomanikud on ühistu liikmed, siis saab sellest järeldada, et suure tõenäosusega laienevad Riigikohtu hinnangul kõigile korteriomandi kaasomanikele ka enamik teisi korteriühistu liikme õigusi ja kohustusi.¹⁴ KÜS § 5 lõikest 5 ja §-st 11 tulenevalt ei laiene kõigile korteriomandi kaasomanikele aga hääleõigus üldkoosolekul. Leian, et isegi siis, kui kõigil korteriomandi kaasomanikel on peale hääleõiguse üldkoosolekul enamik teistest korteriühistu liikme õigustest, on KÜS § 5 lg 5 sõnastus piisavalt selge, et määratleda korteriomandi kaasomanike korteriühistu liikmelisuse küsimus – eriti arvestades kontrollitava sätte teist lauset, mille kohaselt lahendab korteriomanike vaidlused liikmeks astumise üle kohus. Seega lähtun järgnevalt KÜS § 5 lõike 5 tõlgendusest, et vaid üks kaasomanikest saab olla korteriühistu liige ühinguõiguslikus mõttes.

Järgnevalt kontrollin, kas KÜS § 5 lg 5 riivab Teie avalduses nimetatud põhiõigusi. Kõigepealt analüüsin kontrollitava sätte mõju omandipõhiõigusele. Kõnealust põhiõigust käsitlev PS § 32 eristab kahte omandipõhiõiguse riive liiki. Kriteeriumid, mille alusel tuleb hinnata omandi omaniku nõusolekuta võõrandamise põhiseaduspärasust, on sätestatud PS § 32 lõikes 1 - see säte on kohaldatav vaid nendel juhtudel, mil isik kaotab lõplikult omanikupositsiooni mingi konkreetse asja suhtes. Nagu eespool märkisin, jääb korteriühistu asutamisel KOS § 1 lõikes 2 nimetatud kaasomandi eseme mõtteline osa korteriomaniku omandisse ning PS § 32 lg 1 pole antud juhul asjassepuutuv. Seetõttu on kontrollin järgnevalt, kas KÜS § 5 lg 5 on omandikitsendus PS § 32 lg 2 tähenduses. PS § 32 lg 2 kohaselt on igalõigust õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt.

PS § 32 lõikes 2 sätestatud õigus vallata tähendab õigust teostada tegelikku võimu omandi üle (nt võib omanik määrata, kes tema korterisse siseneb). Õigus käsutada omandit on omaniku õigus

¹² Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 15.12.2010 otsus nr 3-2-1-124-10, p 19.

¹³ Majandamiskulude mõiste on määratletud KÜS §-s 15¹. Majandamiskulud on korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest, sealhulgas energiaauditi ja energiamärgise tellimise eest, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti. Eluruumi hoolduseks loetakse töid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikkus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid. Eluruumi remondiks käesoleva seaduse tähenduses loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.

¹⁴ Selliseks õiguseks võib pidada nt KÜS § 10¹ tulenevat õigust osaleda üldkoosoleku (ilma hääleõiguseta), KÜS § 14 lõikest 1 tulenevat õigust saada tõend, mis kajastab korteriühistu liikmete varalisi õigusi ja kohustusi korteriühistu suhtes ning KÜS § 15 lõikest 2 tulenevat õigust saada juhatuselt tutvumiseks majandustegevuse aastakava projekt kaks nädalat enne selle arutelu.

määrata omandi juriidiline staatus (nt lõpetada omand võõrandamise teel). Õigus kasutada tähendab omaniku õigust tarbida omandi kasulikke omadusi (nt elada temale kuuluvas korteris).¹⁵ Lisaks sellele hõlmab õigus kasutada omandit omaniku õigust otsustada, kui suuri kulutusi teha seoses omandi alalhoiu, valdamise ja kasutamisega.

Korteriühistu peamine ülesanne on korraldada korteriomandite KOS § 1 lõikes 2 nimetatud kaasomandi eseme tavapärasest valitsemist. Selle raames võivad korteriühistu organid vastavalt põhikirjas ja seaduses sätestatud pädevusele võtta vastu otsuseid, nt selle kohta, kuidas reguleerida kodukorraga kaasomandi eseme kasutamist (KOS § 15 lg 6), kuidas korraldada kaasomandi eseme korrashoidmist ja elamu säilimist (KOS § 15 lg 6) ja milline on kaasomandi eseme majandamise eest tasumise alused ja kord (seda küsimust saab otsustada üksnes üldkoosolek põhikirja muutmiseks, vt KÜS § 4 lg 4).

KÜS § 5 lõikest 5 tulenevalt ei ole kõik isikud, kellel on ühine korteriomand teiste isikutega, korteriühistu liikmed ega oma korteriühistu üldkoosolekul hääleõigust. Ometi peavad ka kaasomanikud, kes pole korteriühistu liikmed, KÜS § 13 lõikest 4 ja eespool osundatud Riigikohtu lahendist¹⁶ tulenevalt järgima korteriühistu otsuseid. Seega mõjutab KÜS § 5 lg 5 ebasoodsalt korteriomandi kaasomanike õigust omandit vabalt kasutada, kuna kõik kaasomanikud ei saa olla korteriühistu liikmed ega osaleda hääleõigusega otsuste tegemisel, mis puudutavad nende omandi kasutamist. Järelikult riivab KÜS § 5 lg 5 omandipõhiõigust ning tegemist on omandikitsendusega PS § 32 lg 2 tähenduses.

Lisaks palusite minul analüüsida, kas KÜS § 5 lg 5 riivab igäihe õigust koonduda mittetulundusühingutesse ehk ühinemisvabadust, mida kaitseb PS § 48 lg 1 ning millele oma avalduses samuti viitasite. Ühinemisvabaduse eesmärk on anda üksikisikule võimalus oma huvide kaitseks või paremaks teostamiseks ühineda teistega, moodustades ühingu, mis seisab või tegutseb nende kõigi eest, samuti tagada õigus loodud ühinguga liituda või ühingu tegevuses muul viisil osaleda.¹⁷ Kuna KÜS välistab selle, et kõik korteriomandi kaasomanikud saavad liituda mittetulundusühinguga, mille eesmärgiks on korraldada korteriomandi KOS § 1 lõikes 2 sätestatud kaasomandi eseme kasutamist, riivab KÜS § 5 lg 5 ühinemisvabadust.

Viimasena analüüsin, kas KÜS § 5 lg 5 riivab PS § 12 lõiget 1, mis sätestab, et kõik on seaduse ees võrdsed. Kedagi ei tohi diskrimineerida rahvuse, rassi, nahavärvuse, soo, keele, päritolu, usutunnistuse, poliitiliste või muude veendumuste, samuti varalise ja sotsiaalse seisundi või muude asjaolude tõttu.

PS § 12 lg 1 lause 1 sätestab üldise võrdsuspõhiõiguse („**Kõik** on seaduse ees võrdsed“) ning lauses 2 sätestatud diskrimineerimiskeelud on erilised võrdsuspõhiõigused. Märgin kõigepealt, et KÜS § 5 lg 5 ei riiva PS § 12 lg 1 lauses 2 sätestatud diskrimineerimiskeeldu, kuna kontrollitav säte ei välista korteriühistu liikmeks saamist ühegi PS § 12 lg 1 lauses 2 sätestatud tunnuse alusel.

PS § 12 lg 1 lauses 1 sätestatud üldise võrdsuspõhiõiguse kohta märgib Riigikohus: „Põhiseaduse § 12 lg 1 esimeses lauses sätestatud üldise võrdsuspõhiõiguse [...] riivega on tegemist siis, kui leiab aset ebavõrdne kohtlemine. Põhiseaduse § 12 lg 1 esimest lauset tuleb tõlgendada ka

¹⁵ P. Pärna. Kommentaarid §-le 68. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2004, § 68 komm 6, lk 137.

¹⁶ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 15.12.2010 otsus nr 3-2-1-124-10, p 19.

¹⁷ O. Kask. Kommentaarid §-le 48. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Teine täiendatud väljaanne, 2008, § 48 komm 2, lk 285.

õigusloome võrdsuse tähenduses. Õigusloome võrdsus nõuab üldjuhul, et seadused ka sisuliselt kohtleks kõiki sarnases olukorras olevaid isikuid ühtemoodi.“¹⁸

KÜS § 5 lg 5 paneb korteriomaniikud ebavõrdsesse olukorda, kus ainult üks korteriomandi kaasomanikest on korteriühistu liige ning omab üldkoosolekul hääleõigust ja teistel kaasomanikel puudub liikmestaatus ning hääleõigus. Seega riivab KÜS § 5 lg 5 üldist võrdsuspõhiõigust.

3.3 Põhiõiguste riive põhjendatus

Tõdemus, et KÜS § 5 lg 5 riivab eelkirjeldatud põhiõigusi, ei tähenda veel, et tegemist oleks nende põhiõiguste rikkumisega. Põhiõiguste riive korral peab kontrollima riive põhjendatust. Alles siis, kui riivet pole võimalik õigustada, on tegemist põhiõiguste rikkumisega.

Põhiõiguste riive on põhjendatud, kui see on formaalselt ja materiaalselt põhiseadusega kooskõlas. Te ei ole oma avalduses kahtluse alla seadnud KÜS § 5 lg 5 formaalset põhiseadusele vastavust (kooskõla PS § 3 lõikes 1 sätestatud seadusreservatsiooni ja PS §-st 13 tuleneva õigusselguse¹⁹ põhimõtte ning pädevus-, menetlus- ja vorminõuetega).

Seega on põhiküsimus, kas antud juhul on põhiõiguste riive materiaalselt kooskõlas põhiseadusega. KÜS § 5 lg 5 riivab nii omandipõhiõigust ja ühinemisvabadust kui ka üldist võrdsuspõhiõigust. Nende põhiõiguste riive materiaalselt kooskõla põhiseadusega kontrollitakse erinevatel viisidel.

Kõigepealt kontrollin omandipõhiõiguse ja ühinemisvabaduse riive materiaalselt kooskõla põhiseadusega, mis tähendab, et põhiõigust riivav õigusakt peab olema kehtestatud põhiseadusega lubatava eesmärgi saavutamiseks ning olema selle saavutamiseks proportsionaalne abinõu.²⁰

Eelnevast lähtudes analüüsin esmalt KÜS § 5 lg 5 eesmärgi legitiimsust. Leian, et kontrollitava sätte eesmärgiks on teiste korteriomaniike omandiõiguse kaitse. Järgnevalt selgitan lühidalt, kuidas kontrollitav säte tagab teiste korteriomaniike õiguste kaitse.

Nimelt on KOS § 1 lõikes 2 nimetatud kaasomandi ese kõigi korteriomaniike ühine omand. KOS § 1 lõikes 2 nimetatud kaasomandi eseme valitsemist puudutavate otsuste tegemata jätmine võib kahjustada kõigi korteriomaniike omandit (nt võib korterelamu muutuda kasutuskõlbmatuks, kui pole võimalik teha otsust elamu oluliste osade korrashoiu organiseerimiseks või kohase remondifondi kogumise korraldamiseks). Kuna vastavalt KÜS § 11 lõikele 1 annab korteriühistu liikmete koosolekul iga korteriomand ühe (jagamatu) hääle, võivad ühe korteriomandi kaasomanike vaidlused selle üle, kuidas üldkoosolekul hääletada, takistada ühistu toimimiseks ja seega KOS § 1 lõikes 2 nimetatud kaasomandi eseme valitsemiseks vajalike otsuste vastuvõtmist. Eelöeldust saabki järeldada, et KÜS § 5 lg 5 eesmärgiks tagada korteriühistu toimimine ja seega kõigi korteriomaniike omandipõhiõiguse kaitse. Eesmärk kaitsta teiste isikute põhiõigusi on legitiimne põhjus omandipõhiõiguse ja ühinemisvabaduse riivamiseks.

Järgnevalt kontrollin, kas KÜS § 5 lg 5 on eeltoodud eesmärgi saavutamiseks proportsionaalne vahend. Proportsionaalsuse põhimõtte tuleneb PS §-st 11, mille kohaselt peavad õiguste ja vabaduste piirangud olema demokraatlikus ühiskonnas vajalikud. Proportsionaalsuse põhimõttele

¹⁸ Riigikohtu üldkogu 17.03.2003 otsus nr 3-1-3-10-02, punkt 36.

¹⁹ Teie küsimusele, millisele seadusele või põhimõttele tugineb kohtunik, kui ta lahendab KÜS § 5 lg 5 lauses 2 nimetatud vaidluse korteriühistu liikmeks astumise üle, vastan käesoleva seisukoha lõpus.

²⁰ Vrd Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 26.03.2009 otsus nr 3-4-1-16-08, punkt 28.

vastavust kontrollitakse järjestikuliselt kolmel astmel - kõigepealt põhiõigusi riivava abinõu sobivust, siis vajalikkust ja viimasena mõõdukust.²¹

Sobiv on abinõu, mis soodustab eesmärgi saavutamist. Riigikohtu praktika järgi on abinõu vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise, kuid isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne kui esimene. Arvestada tuleb ka seda, kuivõrd koormavad erinevad abinõud kolmandaid isikuid.

KÜS § 5 lg 5 on sobilik ja vajalik abinõu. Asjaolu, et ainult üks korteriomandi kaasomanikest on ühistu liige aitab ennetada seda, et kaasomanikevahelised vaidlused takistaksid ühistu toimimist. KÜS § 5 lõikele 5 puudub teadaolevalt alternatiiv, mis tagaks vähemalt sama tõhusalt eesmärgi saavutamise ja teiste korteriomaniike õiguste kaitse (ka Teie avalduses pole võimalikku alternatiivi nimetatud).

Sobiv ja valik abinõu peab olema ka mõõdukas proportsionaalsuse põhimõtte tähenduses. KÜS § 5 lg 5 mõõdukuse analüüsimiseks tuleb kaaluda ühelt poolt omandipõhiõigusesse ja ühinemisvabadusse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust.²² Mida intensiivsem on põhiõiguse riive, seda mõjuvamad peavad olema piirangut õigustavad põhjused.²³

KÜS § 5 lg 5 järgi ei saa küll kõik kaasomanikud korteriühistu liikmeks, kuid sellega kaasneva omandipõhiõiguse ja ühinemisvabaduse riive intensiivsust ning ulatust pehmendavad mitu asjaolu. Esiteks otsustatakse küsimus, kes kaasomanikest saab korteriühistu liikmeks, kaasomanike kokkuleppega, st kõigi kaasomanike nõusolekul.²⁴ Teiseks peab kaasomanik, kellest saab korteriühistu liige, oma liikmeõigusi kasutama vastavalt AÕS § 72 lõikele 5, st lähtuma hea usu põhimõttest ning hoiduma teiste kaasomanike õiguste kahjustamisest. Seejuures on teistel kaasomanikel, kes pole korteriühistu liikmed, õigus korteriühistu liikmeks olevalt kaasomanikult (vajadusel kohtu kaudu) nõuda, et korteriühistu liikme õigusi kasutatakse vastavalt kõigi kaasomanike huvidele.

Eelnevast nähtub, et korteriühistu liikmeks olev kaasomanik peab oma liikmeõigusi teostades esindama kõigi kaasomanike huve. Seetõttu leian, et KÜS § 5 lg 5 eesmärk tagada korteriühistu toimimine ja seeläbi ka teiste korteriomaniike õiguste kaitse kaalub üles ühe korteriomandi kaasomanike põhiõiguste riive. Sellest lähtudes asun seisukohale, et KÜS § 5 lõikest 5 tulenev omandipõhiõiguse ja ühinemisvabaduse riive on proportsionaalne ning vastavalt PS §-le 11 demokraatlikus ühiskonnas vajalik.

Seoses KÜS § 5 lõikest 5 tuleneva üldise võrdsuspõhiõiguse (PS § 12 lg 1) riivega märgin järgmist. Riigikohus on korduvalt asunud seisukohale, et „[k]eeldu kohelda võrdseid ebavõrdselt on rikutud, kui kaht isikut, isikute gruppi või olukorda koheldakse meelevaldselt ebavõrdselt. Kui on olemas mõistlik ja asjakohane põhjus, on ebavõrdne kohtlemine seadusloomes põhjendatud.“²⁵ Leian, et seadusandaja ei põhjendanud KÜS § 5 lõikega 5 kaasomanike ebavõrdset olukorda meelevaldselt. Ebavõrdset kohtlemist õigustavad ülaltoodud põhjused, mis õigustavad ka omandipõhiõiguse ja ühinemisvabaduse riivet. Ehk teisisõnu öeldes on vajadus tagada

²¹ Proportsionaalsuse põhimõttest vt Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 06.03.2002 otsus nr 3-4-1-1-02, punkt 15.

²² RKPJKo 06.03.2002, nr 3-4-1-1-02, p 15.

²³ RKPJKo 05.03.2001, nr 3-4-1-2-01, p 17.

²⁴ Kui korteriomandil on rohkem kui 2 kaasomanikku, siis on KÜS § 5 lg 5 erisäte AÕS § 72 lg 1 suhtes. Seega saab ka rohkema kui 2 kaasomaniku olemasolul otsustada korteriühistu liikmeks astumise üksnes kaasomanike kokkuleppel ning seda küsimust ei saa otsustada kaasomanike enamus, kellele kuulub suurem osa ühises asjas.

²⁵ Vt nt Riigikohtu üldkogu 03.01.2008 otsus nr 3-3-1-101-06, punkt 20.

korteriühistu toimimine ja teiste korteriomanike õiguste kaitse mõistlikud ja asjakohased põhjused ühe korteriomandi kaasomanike ebavõrdseks kohtlemiseks ning KÜS § 5 lg 5 ei ole vastuolus PS § 12 lõikega 1.

Lõpetuseks käsitlen Teie küsimust, millisele seadusele või põhimõttele tugineb kohtunik, kui ta lahendab KÜS § 5 lg 5 lauses 2 nimetatud vaidluse korteriühistu liikmeks astumise üle. Vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi: TsMS) § 4 lõikele 4 peab kohus kõigepealt tegema kõik endast sõltuva, et asi lahendataks kompromissiga või muul viisil poolte kokkuleppel, kui see on kohtu hinnangul mõistlik. Kui kaasomanikud ei saavuta kohtumenetluse käigus siiski kokkulepet küsimuses, kes neist saab korteriühistu liikmeks, peab kohus otsuse langetamisel lähtuma poolte väidetest ja tõenditest, mis on konkreetses kohtuasjas esitatud.

Mul ei ole võimalik abstraktselt ja üldistavalt kindlaks määrata, milliseid asjaolusid peab kohus arvestama, kui otsustab, kes kaasomanikest saab korteriühistu liikmeks. Kohus ei või aga TsMS § 436 lg 4 kohaselt otsust tehes tugineda asjaolule, mida ei ole menetluses arutatud. Samuti ei või kohus hinnata esiletoodud asjaolu otsuses erinevalt mõlemast pooltest, välja arvatud juhul, kui kohus on juhtinud sellisele võimalusele eelnevalt poolte tähelepanu ja andnud neile võimaluse avaldada oma seisukoht. Vastavalt TsMS § 442 lõikele 8 peab kohus otsuse põhjendavas ära märkima kohtu tuvastatud asjaolud ja nendest tehtud järeldused, tõendid, millele on rajatud kohtu järeldused, samuti seadused, mida kohus kohaldas. Kohus peab otsuses põhjendama, miks ta ei nõustu hageja või kostja faktiliste väidetega. Kohus peab otsuses kõiki tõendeid analüüsima. Kui kohus mõnda tõendit ei arvesta, peab ta seda otsuses põhjendama.

Kokkuvõttes leian ülaltoodud argumentidele tuginedes, et KÜS § 5 lg 5 ei ole vastuolus põhiseadusega. Täna Teid pöördumise eest ning ühtlasi vabandan, et lõppvastus Teie avaldusele on viibinud.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Teder