



Õiguskantsler

Teie 11.04.2016 nr

Meie 27.04.2016 nr 6-1/160502/1601849

Korterühistute tekkimisest 2018. aastal

Lugupeetud []

Palusite hinnata, kas 01.01.2018 jõustuva [korteriomandi- ja korteriühistuseaduse](#) (KrtS) § 66 on kooskõlas [põhiseadusega](#). Selle sätte järgi tekivad 2018. aasta algusest kõikidesse korteriomanditeks jagatud kortermajadesse korteriühistud.¹

Seda normi ei saa pidada põhiseadusvastaseks.

Kehtiv õigusraamistik võimaldab korteriomanditeks jagatud kortermaja valitsemist kahes juriidilises mõttes väga erinevas vormis. Nendeks on korteriomanike ühisus² ja korteriühistu³. Senine praktika on näidanud, et korteriomanike ühisuste puhul esineb palju probleeme. Need probleemid on valdavalt seotud sellega, et korteriomanike ühisus ei ole iseseisev juriidiline isik. Segadused tekivad näiteks siis, kui korteriomanike ühisusel tuleb sõlmida leping(uid) kolmanda(te) osapool(t)ega. Sellisel juhul ei pruugi olla selge, kellel on volitus korteriomanike ühisust esindada.⁴ Probleeme võib tekkida ka siis, kui soovitakse saada laenu elamu renoveerimiseks. Sageli on krediitooted ja avalikud abipaketid suunatud üksnes korteriühistutele.⁵ Samuti on ebaselge ühisuse vastutuse kontseptsioon, sest erinevate nõuete puhul vastutavad korteriomanikud erinevate vastutuse põhimõtete alusel – osavastutus *vs.* Solidaarvastutus.⁶ Praktikast on see tekitanud korteriomanike seas väga palju vaidlusi, mis on mh toonud inimestele kaasa kulutusi ja läbielamisi.

Võrreldes korteriomanike ühisusega on korterelamu majandamine korteriühistu kaudu vähemalt eespool nimetatud aspektides lihtsam ja selgem. Sestap on seadusandja otsustanud kaotada võimaluse valitseda korterelamuid korteriomanike ühisuse kaudu ning minna täielikult üle korteriühistu – st iseseisva juriidilise isiku – kaudu valitsemise kontseptsioonile. Üleminek toimub 2018. aasta alguses. Kõikidesse korterelamutesse, mis jagatakse korteriomanditeks 01.01.2018 või hiljem, luuakse korteriühistu automaatselt (KrtS § 2). Et üleminek oleks aga täielik, moodustatakse 01.01.2018 korteriühistud ka sellistesse kortermajadesse, mis olid jagatud korteriomanditeks enne 01.01.2018, kuid kuhu korteriühistut enne 01.01.2018 ei loodud (KrtS § 66).

¹ Kaasomandis olevaid maju see muudatus ei puuduta. Seega, kui tegemist on küll korterelamuga, kuid see on korteriomanditeks jagamata, siis sellesse majja 2018. aastal korteriühistut automaatselt ei teki.

² Vt [korteriomandiseaduse](#) § 8.

³ Vt [korterühistuseadus](#).

⁴ [Seletuskiri korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu juurde](#), lk 1.

⁵ P. Pärna. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. *Juridica* VI/2011. Lk 416.

⁶ Vt täpsemalt P. Pärna. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. *Juridica* VI/2011. Lk 424–425;

^{6P} P. Pärna. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. *Juridica* VI/2011. Lk 416.

Selline n-ö sundkorras korteriühistute moodustamine riivab korteriomanikele põhiseaduse (PS) § 32 lõike 2 lausega 1 tagatud õigust enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Samas tuleb tõdeda, et omandipõhiõigus ei ole absoluutne. Nimelt näeb PS § 32 lõike 2 lause 2 seadusandjale ette võimaluse isiku omandipõhiõigust seadusega piirata. Seega ei tähenda ainuüksi asjaolu, et omandipõhiõigust riivatakse, seda, et tegemist on põhiseaduse rikkumisega. Riived võivad olla põhiseaduslikult õigustatud.

Riigikohus on öelnud, et PS § 32 lõike 2 lausest 1 tulenevat omandipõhiõigust võib piirata mis tahes eesmärgil, mis ei ole põhiseadusega vastuolus.⁷ Lisaks peab piirang olema eesmärgi suhtes proportsionaalne – st eesmärgi tähtsus peab omandipõhiõiguse riive intensiivsuse üles kaaluma.

Leian, et KrtS § 66 eesmärk viia korterelamute majandamine üle selgemale ja lihtsamale valitsemisvormile on põhiseadusega kooskõlas. Sellega on seadusandja otsustanud kaitsta korteriomanike õigusi, mis on senini korteriomanike ühisuse keerukuse ja sellest pidevalt tekkivate vaidluste tõttu löögi all olnud. See eesmärk on legitiimne ehk põhiseaduslikult lubatav.

Lisaks ei saa abstraktselt – st üldiselt, mitte konkreetse kaasuse pinnalt hinnates öelda, et KrtS § 66 kehtestamisel oleks seadusandja eksinud proportsionaalsuse nõude vastu. Selle normi eesmärk on oluline, sellal kui omandipõhiõiguse riive ei ole nii suur, et eesmärgi tähtsust üles kaaluda. Esiteks räägib omandipõhiõiguse riive vähese intensiivsuse kasuks see, et soovi korral on korteriomandite omanikel võimalik n-ö sundkorras korteriühistu loomist vältida. Selleks tuleb korteriomandid hiljemalt 31.12.2017 lõpetada.⁸ Kui korteriomaniigid otsustavad korteriomandid lõpetada, jätkavad nad edaspidi oma elamu majandamist tavalise kaasomandi vormis.⁹ Teiseks on omandipõhiõiguse riive intensiivsus väike selle pärast, et seadusandja on jätnud inimestele piisavalt pika aja muudatustega kohanemiseks: korteriomandi- ja korteriühituseaduse vastuvõtmise (19.02.2014) ja jõustumise (01.01.2018) vahele jääb peaaegu neli aastat. Selle ajaga on korteriomaniigel kindlasti võimalik seadusemuudatustega tutvuda, need läbi analüüsida ning astuda kõik sammud, mis on vajalikud, et üleminek 2018. aastal jõustuvale korrale oleks nende jaoks võimalikult sujuv ja valutu (nt lõpetada korteriomandid ning asuda valitsema elamu kaasomaniikena või valmistuda ette korteriühistu tekkimiseks).

Nendel põhjendustel leiangi, et KrtS § 66 ei ole põhiseadusvastane.

Eelöeldule lisaks saab välja tuua, et korteriühistu tekkimine väiksemasse (s.o alla 10 korteriga) kortermajja ei pruugi tegelikkuses tähendada olulisi sisulisi muudatusi elamu valitsemises. Nimelt sisaldab korteriomandi- ja korteriühituseadus lihtsustatud reegleid väiksema korterite arvuga majadele. KrtS § 24 lõige 3 ütleb, et kuni 10 korteriga elamusse loodud korteriühistul ei pea olema juhatust. Kui juhatust ei valita, siis korteriomaniigid juhivad ja esindavad korteriühistut ühiselt (KrtS § 24 lg 4). Ühise esindusõigusega korteriomaniigid saavad tehinguid teha ainult koos. Seega ei ole põhjust karta, et mõni korteriomaniik võtab üksinda ühistule mingisuguseid kohustusi. Lisaks näeb KrtS § 50 lg 2 ette, et ilma juhatusega korteriühistu võib pidada raamatupidamist kassapõhiselt ega pea koostama või esitama majandusaasta aruannet.

Austusega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Olga Lavrova, 693 8410, Olga.Lavrova@oiguskantsler.ee

⁷ Vt nt Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 30.04.2004 otsus asjas nr [3-4-1-3-04](#), p 27.

⁸ Korteriomandite lõpetamist reguleerib [korteriomandiseaduse](#) § 6.

⁹ Kaasomandit puudutav regulatsioon sisaldub [asjaõiguseaduse](#) 3. osa 1. peatüki 2. jaos.