

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsus

Sisukokkuvõte

1. jaanuaril 2018. aastal jõustus 2014. aastal vastu võetud korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS). Uue seaduse koostamise ning vastu võtmise raames toimus korteriomandiõiguse kodifitseerimine ja kaks varem kehtinud seadust – korteriomandiseadus (KOS) ja korteriühistuseadus (KÜS) – asendati ühe seadusega, mille eesmärgiks on reguleerida kõik korteriomandiga seotud õigussuhted.

Kinnistusraamatu statistika kohaselt on 01.01.2021 seisuga avatud kokku 1 143 676 registriosa, millest 602 557 on kinnisasjad (maatükid), 534 112 on korteriomandid, 5985 hoonestusõigused ning 1022 korterihoonestusõigused.¹ See tähendab, et ligi pooli avatud registriosadest puudutab 2018. aasta 1. jaanuaril jõustunud KrtS.

Uue seaduse üks suuremaid muudatusi seisnes kõikide korteriomandite edaspidises majandamises korteriühistu kui iseseisva juriidilise isiku vormis, mis seaduse jõustumisel tekkis koos korteriomandite loomisega. Kuna varem ei olnud korteriühistu olemasolu kohustuslik, toimus ligikaudu poolte korteriomandite majandamine korteriomaniike ühisuse vormis. Seoses KrtS-i jõustumisega on tänaseks riik loonud ise korteriühistu kõigile korteriomanditele, mida enne seaduse jõustumist majandati korteriomaniike ühisuse vormis. Korteriühistuid on korteriühistute registris 01.12.2020 seisuga registreeritud 23 671.²

Uue seaduse jõustumisel loodi ka eraldi korteriühistute register, mis on mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri osaks olev formaalselt eraldiseisev register. Korteriühistute automaatse loomisega tõusetusid küsimused korteriühistu nime, asukoha ja aadressi suhtes ning eelkõige just selles osas, millised korteriühistu andmed peaksid olema registris.

Tänaseks ligi kolm aastat kehtinud KrtS-i kohaselt on korteriomanikel võimalus juhtida ühistut ilma juhatuseta, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule ning sellisel juhul ei ole korteriühistul ka majandusaasta aruande esitamise kohustust. Käesolevas väljatöötamiskavatsuses (edaspidi VTK) käsitletakse ühe ettepanekuna majandusaasta aruande esitamise nõude kaotamist ka sellistele kuni kümne korteriomandiga korteriühistutele, millel on juhatus.

KrtS-i kehtestamise üheks eesmärgiks oli muuta majandamiskulude võlgnevuse puhul olukord kõigi osapoolte (korteriomaniiku, korteriühistu ja hüpoteegipidaja) jaoks selgemaks. Selle saavutamiseks sõnastati täpsemalt võrreldes eelneva regulatsiooniga seadusjärgne korteriühistu pandiõigus, millega on tagatud korteriühistu nõue korteriomaniiku vastu. Kuigi mingis osas oli sarnane regulatsioon ka varem olemas (korteriomaniiku võlg korteriühistu ees läks üle uuele korteriomanikule, sh täitemenetluses), on vormiliselt tegemist täiesti uue õigusega. Pandiõigus võimaldab korteriühistul oma nõude maksma panna ka juhul, kui korteriomandile on seatud hüpoteek, mis ületab selle väärtust.

Majandamiskulude tasumisega hilinemisel kohaldub kehtiva KrtS-i järgi võlaõigusseaduses (VÕS) kehtestatud regulatsioon, mida on KrtS-i loomise ning jõustumise ajal korduvalt täiendatud ning mis vajab täpsustamist just korteriühistute seisukohast lähtudes. Kahtlemata on KrtS-i rakendamisel üheks oluliseks teemaks ka korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidluste lahendamine, sh nii vaidluste lahendamine kohtus kui ka kohtuväliselt.

¹ Kinnistusraamatu statistika seisuga 01.01.2021 on avaldatud RIK-i [kodulehel](#).

² Korteriühistute statistika seisuga 01.12.2020 on avaldatud RIK-i [kodulehel](#).

Lisaks on VTK-s käsitletud piiratud asjaõiguste, sh hüpoteekide kustutamist, eelkõige kustutamiseks vajalike nõusolekute vormi. Eesmärgiks on leevendada kinnisasju koormavate asjaõiguste lõpetamise vorminõudeid, võimaldades digitaalsete nõusolekute andmist. Käesolev VTK sisaldab ka maksumenetluses seatud kohtuliku hüpoteegi kustutamiseks vajalike nõusolekute ringi täpsustamist, võimaldades seda edaspidi teha vaid maksuhalduri avalduse alusel ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsuse eesmärk on lahendada kehtiva korteriomandi- ja korteriühistuseaduse rakendamisel tõusetunud aktuaalsemad probleemid. Kõiki KrtS-i täiendamist puudutavaid ettepanekuid on VTK-s lähemalt käsitletud.

Eesti korteriomandiõiguse, eriti varem kehtinud korteriomandiseaduste³ eeskujuks on olnud eelkõige Saksamaa korteriomandiseadus⁴. Saksamaal on viimastel aastatel toimunud sealse korteriomandiseaduse reform⁵, mille tulemusena vastu võetud muudatused⁶ jõustusid 01.12.2020. Tuleb tõdeda, et mitmes küsimuses⁷ on Eesti korteriomandiõiguses toimunud muudatused isegi ennetanud eeskujumaa arenguid.

KrtS võeti vastu aastal 2014, kuid see jõustus ligi neli aastat hiljem 2018. aastal. Kuna seaduse vastu võtmisega kaasnesid nii sisulised muudatused korteriomandite ning ühistute jaoks kui ka tehnilised muudatused, mis puudutasid registreid, oli vajalik piisavalt pikk kohanemisaeg. Pärast üle aastast kehtivusaega, 2019. aasta aprillis, kogus Justiitsministeerium tagasisidet⁸ seaduse rakendamise kohta, mille eesmärk oli kaardistada võimalikud kitsaskohad.

Oodatud oli igasugune tagasiside hetkeolukorra, probleemide, vajaduste ning ootuste kohta seoses KrtS-iga. Selleks koostas Justiitsministeerium ise olulisemad näidisteemad valikvastustega ning lisaks olid oodatud ka muud ettepanekud KrtS-i täiendamiseks. Saadud info pinnalt on võimalik arendada regulatsiooni edasi ning analüüsida võimalikke seadusemuudatusi. Nimetatud avalikku arutelu saab käesolevas VTK-s loetletud KrtS muudatusettepanekute puhul käsitleda VTK koostamiseks vajaliku uuringuna, kuna avaliku konsultatsiooni eesmärgiks oli eelkõige tuvastada probleemid, mis on tõusetunud kehtiva seaduse rakendamisel ning selle tulemusena on ka pakutud võimalikud lahendused.

Kuna KrtS-i rakendamisega puutuvad kokku väga paljud huvigrupid, oli ka avalikul arutelul osalenuid palju. Oma arvamuse kehtiva KrtS-i kohta esitasid Audiitorkogu, Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, Eesti Kinnisvarafirmade Liit, Eesti Korteriühistute Liit, Eesti Linnade ja Valdade Liit, Eesti Omanike Keskliit, Eesti Pangaliit, Harju Maakohus, Järva Vallavalitsus, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Notarite Koda, Raamatupidamise Toimkond, Rahandusministeerium, Riigikohus, Tallinna Ringkonnakohus, Tartu Maakohtu Jõgeva kohtumaja, Tartu Maakohtu registriosakond, Tartu Ringkonnakohus ja eraisik Alo Kotka.

Käesolevas VTK-s on hõlmatud lisaks Justiitsministeeriumi poolt avalikul arutelul püstitatud näidisteemadele ka arutelul osalenute poolt välja toodud probleemkohad, mis on seaduse rakendamisel tõusetunud, ning lahendused kirjeldatud murekohtadele. Ettepanekuid oli mitmeid ning need puudutasid

³ Esimene korteriomandiseadus kehtis alates 24.04.1994 kuni 30.06.2001, teine korteriomandiseadus alates 01.07.2001 kuni 31.12.2017.

⁴ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – [WEG](#)).

⁵ Saksamaa Justiitsministeeriumi 17.09.2020 [pressiteade](#) WEG reformi kohta.

⁶ Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – [WEMoG](#))

⁷ Nii näiteks näeb ka WEG § 9a alates 01.12.2020 ette korteriomandite majandamiseks eraldiseisva subjekti ehk õigusvõimelise korteriomandite ühisuse, kes on ise lepingute pooleks ja kohtus hagejaks. Eesti õiguses on see küsimus lahendatud küll eraldiseisva juriidilise isiku (korteriühistu) kaudu, kuid korteriühistu olemasolu on lahutamatu seotud korteriomandite olemasoluga.

⁸ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik [konsultatsioon](#).

erinevaid korteriomandite ning korteriühistutega seonduvaid teemasid. Ministeerium analüüsis kõiki ettepanekuid ning on koondanud VTK-sse teemad, mille puhul tulevad kõne alla regulatiivsed lahendused. Teemade puhul, mis käesolevas VTK-s ei kajastu, on Justiitsministeeriumi hinnangul probleemide lahendamiseks sobivateks lahendusteks seaduse parem rakendamine ning selgitustöö. VTK-s toodud muudatusettepanekud puudutavad näiteks uue korteriomandi moodustamist, korteriühistu aadressi, korteriühistu juhtimist, raamatupidamist, korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamist kohtus ning kohtuväliselt ning sissenõudmiskulude hüvitamist.

Edasine kaasamise plaan

VTK saadetakse kooskõlastamiseks kõigile ministeeriumidele ning arvamuse avaldamiseks Audiitorkogule, Eesti Kaubandus-Tööstuskojale, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingule, Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liidule, Eesti Kinnisvarafirmade Liidule, Eesti Kinnisvaramaaklerite Kojale, Eesti Korteriühistute Liidule, Eesti Linnade ja Valdade Liidule, Eesti Omanike Keskliidule, Eesti Pangaliidule, Harju Maakohtu Tallinna Kohtumajale, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Kojale, Maksu- ja Tolliametile, MTÜ-le Linnalabor, MTÜ-le Eesti Naabrivalve, MTÜ-le Revident, Notarite Kojale, OÜ-le Tartu Elamuhaldus, Pärnu Maakohtule, Raamatupidamise Toimkonnale, Registrite ja Infosüsteemide Keskusele, Riigikohtule, Tallinna Ringkonnakohtule, Tartu Maakohtule, Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale, Tartu Maakohtu registriosakonnale, Tartu Ringkonnakohtule, Viru Maakohtule ja Õiguskantsleri Kantseleile.

Eeldatav eelnõu avaliku konsultatsiooni ja kooskõlastamise aeg

VTK-s kavandatud muudatuste teostamiseks vajaliku seaduseelnõu eeldatav avaliku konsultatsiooni ja kooskõlastamise aeg on 2021. aasta teisel poolaastal.

Õigusakti eeldatav jõustumise aeg

VTK-s kavandatud muudatuste teostamiseks vajaliku seaduseelnõu eeldatav jõustumise aeg on 2022. aasta algus.

Väljatöötamise kavatsuse ettevalmistaja

VTK on koostanud Justiitsministeeriumi õiguspoliitika osakonna eraõiguse talituse nõunik Maria Sutt (Maria.Sutt@just.ee) ning VTK koostamisse on andnud olulise panuse ka Justiitsministeeriumi õiguspoliitika osakonna eraõiguse talituse juhataja Vaike Murumets (Vaike.Murumets@just.ee).

Märkused

VTK-s viidatud õigusaktid ja nende lühendid

- AÕS asjaõigusseadus (RT I, 22.02.2019, 11)
- EhS ehitusseadustik (RT I, 30.12.2020, 6)
- KrtS korteriomandi- ja korteriühistuseadus (RT I, 09.10.2020, 5)
- KÜS korteriühistuseadus (RT I, 09.05.2017, 16)
- LepS lepitusseadus (RT I 2009, 59, 385)
- MKS makskorralduse seadus (RT I, 09.04.2021, 11)
- MTÜS mittetulundusühingute seadus (RT I, 23.05.2020, 6)
- Notariaadimäärustik (RT I, 22.12.2020, 2)
- NotTS notari tasu seadus (RT I, 10.07.2020, 27)
- RLS riigilõivuseadus (RT I, 22.03.2021, 12)
- RPS raamatupidamise seadus (RT I, 15.03.2019, 12)

Väljatöötamiskavatsus

TMS	täitemenetluse seadustik (RT I, 09.04.2021, 3)
TsMS	tsiviilkohtumenetluse seadustik (RT I, 09.04.2021, 17)
TsÜS	tsiviilseadustiku üldosa seadus (RT I, 22.03.2021, 8)
TvLS	töövaidluse lahendamise seaduse (RT I, 24.11.2020, 6)
VÕS	võlaõigusseadus (RT I, 04.01.2021, 19)
WEG	<i>Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht</i> Saksamaa LV korteriomandiseadus, kehtib alates 15.03.1951
ÄS	äriseadustik (RT I, 04.01.2021, 46)
ÜVLS	üürivaidluse lahendamise seadus (RT I 2003, 15, 86)

VTK-s kasutatud muud lühendid

jmt	- ja muu taoline
lg	- lõige
lk	- lehekülg
nn	- niinimetatud
n-ö	- nii-öeldud
p	- punkt
RIK	- Registrate ja Infosüsteemide Keskus
RKTKm	- Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus
RKTKo	- Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus
RT	- Riigi Teataja
sh	- sealhulgas
st	- see tähendab
TlnRKKm	- Tallinna Ringkonnakohtu määrus
TlnRKKo	- Tallinna Ringkonnakohtu otsus
TrtRKKo	- Tartu Ringkonnakohtu otsus
u	- umbes
vmt	- või muu taoline
v.a	- välja arvatud

VTK-s viidatud kohtulahendid

1. RKTKo 16.04.2003 nr [3-2-1-31-03](#). Juri Agarkovi, Pille Toropi, Marika Käosi, Kuno Arengu, Eugenijus Ginotise, Tatjana Muhhina, Jelena Konstantinova (Vilba), Nikolai Jegorovi, Jaak Joala ja Vahur Kase hagi Aari Russaku vastu nõudega kohustada Aari Russakut lõpetama kaasomandis oleva mõttelise osa kaaskasutamisel takistuste tegemine, lammutama

- omavoliliselt ehitatud Pärnu mnt 106 asuva elamu esimese trepikoja II korruse juurdeehitis ning ennistama endine olukord.
2. RKTkm 17.05.2010 nr [3-2-1-42-10](#). OÜ Väike-Agali avaldus kinnisasjale juurdepääsu võimaldamiseks.
 3. RKTkm 14.2.2012 nr [3-2-1-174-11](#). Korterühistu LÄÄNE 3 hagi Ilme Veskioja vastu võla väljamõistmiseks.
 4. RKRkm 09.12.2015 nr [3-2-1-37-15](#). Irina Rjadnova hagi Gunnar Apsi vastu kinnistusraamatu kannete parandamiseks.
 5. TlnRKKm 11.09.2017 nr [2-18-10007](#). Kohtutäitur Mati Kadaku (Kadak) avaldus kinnistusraamatus kannete muutmiseks.
 6. RKTko 25.04.2018 nr [2-15-8579](#). Tatjana Olšanõhhi ja Vjatšeslav Rabotševi hagi Oleg Bulkini vastu hüpoteegi kustutamiseks nõusoleku saamiseks.
 7. TlnRKKm 25.09.2018 nr [2-18-8856](#). XX kinnistamisavaldus.
 8. TlnRKKm 28.09.2018 nr [2-18-10140](#). Kohtutäitur Elin Vilippuse (Vilippus) avaldus kinnistusraamatusse keelumärke sissekandmiseks.
 9. RKTko 14.11. 2018 nr [2-12-24747/180](#). Ülle Saadi hagi Taivo Luige vastu katusekonstruktsiooni taastamise nõudes ja Evelin Mereküla vastu 25 000 euro hüvitamise nõudes.
 10. TrtRKKo 14.12.2018 nr [2-16-120349](#). Tapa vald, Tapa linn, XXX korteriühistu hagi Aino Sidorova vastu võlgnevuse väljamõistmiseks.
 11. TlnRKKm 10.12.2018 nr [3-18-710](#). Liivalaia 5 korteriühistu, FP, MV, MJ, GU, MI, MP, LP, TL, SK, GG, GK, JA, LK, EE, JI, PT, KA, TM, KK, KR, LB, VM, MT, JR, RZ, RJ, TU, KK, RK, Aparent OÜ ja Marru Invest OÜ kaebus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kohustamiseks esitada Tartu Maakohtu kinnistus- ja registriosakonnale nõue, millega parandatakse ja muudetakse kinnistusraamatusse kantud andmed.
 12. TrtRKKo 04.02.2019 nr [2-16-109666](#). Narva linn, XX korteriühistu hagi Yuri Spoini vastu võlgnevuse väljamõistmiseks.
 13. RKTkm 28.01.2020 nr [2-19-6210](#). Swedbank AS-i kaebus kohtutäituri Elin Vilippuse 9. aprilli 2019. a otsuse peale täiteasjas nr 022/2015/7378.
 14. RKTkm 16.03.2020 nr [2-19-9046](#). Kohtutäitur Ivi Kalmeti kinnistamisavaldus.
 15. RKTkm 04.11.2020 nr [2-19-18271](#). Eesti Vabariigi (Maksu- ja Tolliameti kaudu) kinnistamisavaldus.

VTK väljatöötamisel kasutatud muud materjalid

1. Ajutise korteriühistukomisjoni moodustamine ja töökorra kinnitamine. Tallinna Linnavalitsuse 20.04.2020 [korraldus](#) number 490.
2. Asjaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu 28.11.2018, EIS toimik nr [18-0435](#).
3. AÕS I/autor – Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-d 1-167). Kommenteeritud väljaanne. Koostajad Paul Varul, Irene Kull, Villu Köve, Martin Käerdi, Tarvo Puri. Juura, Tallinn 2014.
4. AÕS II/autor – Asjaõigusseadus I. 4.-9. osa (§-d 172-365). Kommertspandiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Koostajad Paul Varul, Irene Kull, Villu Köve, Martin Käerdi, Tarvo Puri. Juura, Tallinn 2014.
5. Eesti Linnade ja Valdade Liit [arvamus](#). Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik konsultatsioon.
6. [Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](#) RT I, 10.06.2015, 8.
7. [Ettepanek](#) kinnistusraamatusseaduse muutmiseks. Maksu- ja Tolliamet. 23.05.2018 nr 6-9/016047.
8. [Hüpoteekide kustutamise avalduste vorminõue](#). Eesti Pangaliit 10.07.2018 nr 27.
9. Katastriüksuste aadresside korrastamine Haabersti linnaosas. Tallinna Linnavalitsus 13.03.2017 [korraldus](#) number 401.

10. Kohtu registriosakonna [kodikord](#) RT I, 22.01.2020, 9.
11. Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite [arvamus](#). Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik konsultatsioon.
12. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 462 SE XII Riigikogu menetluses. [Seletuskiri](#).
13. Korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamine. Justiitsministeerium 04.12.2018 nr [10-4/6791-2](#).
14. Pangaliidu [arvamus](#). Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik konsultatsioon.
15. Riigikohtu arvamus asjaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu kohta 03.12.2018, EIS toimik nr [18-0435](#).
16. Riigikogu [otsus](#) „Ettepaneku tegemine Vabariigi Valitsusele“ 503 OE XII Riigikogu menetluses.
17. Tallinna Ringkonnakohtu [arvamus](#). Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik konsultatsioon.
18. Tartu Maakohtu registriosakonna [arvamus](#). Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik konsultatsioon.
19. Tartu Ringkonnakohtu [arvamus](#). Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik konsultatsioon.
20. TsMS III/*autor* – Tsiviilkohtumenetluse seadustik III. XI-XV osa (§-d 475-759). Kommenteeritud väljaanne. Koostajad Villu Kõve, Inga Järvekülg, Jaanus Ots. Maarja Torga. Juura, Tallinn 2018.
21. Võlaõigusseaduse, tarbijakaitseaduse ning õppetoetuste ja õppelaenuseaduse muutmise seaduse eelnõu 786 SE XII Riigikogu menetluses. [Seletuskiri](#).
22. Äriseadustiku muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse (juriidilise isiku ja tema juhatuse või seda asendava organi asukoht) eelnõu 347 SE XIII Riigikogu menetluses. [Seletuskiri](#).

Sisukord

Korteriomandi- ja korteriühistuseadus	8
1. Korteriomandi jagamine	8
2. Korteriühistu asukoht ja aadress.....	13
3. Korteriühistu nimi.....	17
4. Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne	21
5. Sissenõudmiskulude hüvitamine.....	25
6. Korteriühistu pandiõigus.....	29
7. Korteriomandite moodustamine	34
8. Korteriühistu juhtimine	36
Muudatused teistes seadustes	39
9.1. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamine kohtus (TsMS).....	39
9.2. Korteriühistu majandamiskulude nõude riigilõiv (RLS)	45
9.3. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtuväline lahendamine (LepS).....	49
9.4. Piiratud asjaõiguste digitaalne kustutamine (AÕS).....	56
9.5. Kohtuliku hüpoteegi kustutamine (MKS)	62

Korteriomandi- ja korteriühistuseadus

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduses plaanitavate muudatuste ajendiks on eelkõige avaliku arutelu tagasisidest tõusetunud kitsaskohad ning ka Justiitsministeeriumi poole pöördunute seas enim küsimusi tekitanud sätted. Muudatused puudutavad laiemalt kõiki korteriomandeid ja nende omanikke, samuti korteriühistuid, kuid igas järgnevas alapunktis on täpsemalt piiritletud konkreetse muudatuse mõjualasse kuuluvad sihtgrupid.

1. Korteriomandi jagamine

1.1. Kehtiv regulatsioon

Kehtiva seaduse kohaselt võib asjassepuutuvate korteriomanike omavahelisel kokkuleppel muuta olemasolevate eriomandite ulatust, samuti luua uue korteriomandi (KrtS § 9 lg 1 esimene lause). See, millised korteriomanikud on olemasolevate korteriomandite eriomandi ulatuse muutmisel, sh uue korteriomandi loomise kokkuleppe puhul asjassepuutuvad, tuleb iga konkreetse juhtumi korral eraldi hinnata.

KrtS seletuskirja kohaselt on juhul, kui tegemist on uue eriomandi loomisega senise kaasomandi eseme arvel (nt pööningukorrusele uue korteriomandi loomine), asjassepuutuvad kõik korteriomanikud. Kuigi tehinguga ei vähene ühegi kaasomaniku mõttelise osa suurus kogu kinnisasjas, väheneb võimalus oma õiguste teistest sõltumatuks teostamiseks, sest uus korteriomand on kõigi korteriomanike kaasomandis.

Kui aga ühe korteriomandi jagamise kaudu tekib kaks uut korteriomandit, siis eelduslikult see ülejäänud korteriomanikke ei puuduta ja seega ei ole selleks vaja nende nõusolekut. Samas tuleb silmas pidada, et uue korteriomandi loomine oma eriomandi arvel ja ilma teiste korteriomanike nõusolekuta on võimalik ainult siis, kui see on „ruumikorralduslikult“ võimalik ja seda saab teha ilma ehituslike ümberkorraldusteta, st kui eraldi juurdepääs uuele korteriomandile on olemas.⁹

Seega on uue korteriomandi loomine võimalik kahel viisil. Esiteks saavad korteriomanikud uue eriomandi eseme luua senise kaasomandi eseme arvel (nn pööningukorterid). Sellisel viisil uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõigi olemasolevate korteriomanike nõusolek, sest muutub nende korteriomandi kaasomandi osa suurus.

Teiseks uue korteriomandi loomise võimaluseks on olemasoleva korteriomandi jagamine. Senise kohtupraktika kohaselt ei ole sellisel viisil uue korteriomandi loomiseks vaja teiste korteriomanike nõusolekut, sest nende korteriomandite kaasomandi osa ei muutu.

1.2. Probleemi kirjeldus ja selle tekke põhjus

Praktikas on korteriomandi jagamisel tekkinud olukordi, kus korteriomandid on moodustatud selliselt, et neile pääseb juurde ainult läbi teise korteriomandi, mis on koormatud servituudiga.

Justiitsministeeriumi poolt tõstatatud korteriomandite jagamise teema ajendiks on eelkõige Tallinnas, Liivalaia 5 aset leidnud juhtum, kus üks mitteeluruumi korteriomand jagati 69 korteriomandiks, tagades neile juurdepääsu läbi servituudi.¹⁰ Teema sai ka rohkelt tähelepanu meedias.¹¹ See pole aga ainuke näide taolisel viisil korteriomandite moodustamisest, vaid selliseid juhtumeid on olnud ka teisi.

⁹ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus [462 SE](#) XII Riigikogu menetluses. Seletuskiri § 9 kohta, lk 28. Vt ka TlnRKKm 25.09.2018 nr [2-18-8856](#) p 11.

¹⁰ TlnRKKm 10.12.2018 nr [3-18-710](#).

¹¹ Vt [Justiitsministeeriumi 16.10.2018 pressiteade](#) Justiitsministeerium: ilma juurdepääsuta korteriomandite moodustamine on seadusega vastuolus ja [err.ee 26.10.2018 uudis](#): Äripindadega korteriühistud massiliselt ülevõtmist kartma ei pea.

Mis puudutab sellisel viisil korteriomandi jagamist, siis ei olnud Justiitsministeeriumi hinnangul selliste korteriomandite loomine kooskõlas kehtiva KrtS-iga ega ka varem kehtinud KOS-ga, mis kehtis ajal, kui vastav korteriomand jagati. Küsimus seisneb eelkõige korteriomanditele ligipääsus ja eraldi kasutatavuses, mitte teiste korteriomanike nõusolekus. Igale korteriomandile peab olema võimalik juurde pääseda kas otse väljast või kõigi korteriomanike kaasomandis olevast trepikojast ning servituudi kaudu ligipääs ei ole piisav. Eluruumide ning mitteiluruumide eraldi kasutatavuse nõue on sätestatud ka EhS-s ja selle alusel antud määrustes (eelkõige EhS § 3 lg 5 alusel antud määruses), seega ei vasta sellisel viisil moodustatud ruumid ka EhS nõuetele. Ka Saksamaa korteriomandiseaduses, mis on olnud Eesti korteriomandiõiguse eeskujuks, on sätestatud taoline range juurdepääsetavuse ja eraldi kasutatavuse nõue.¹²

Kuigi asjaosalised ise ei pruugi seda avalikult tunnistada, on siiski ilmne, et just nii suure arvu (69 vs 66) korteriomandite tekitamise peamine eesmärk on häälteenamuse saavutamine korteriomanike üldkoosolekul. KrtSis on üldise põhimõttena sätestatud, et korteriomanike koosolekul annab iga korteriomand ühe hääle (KrtS § 22 lg 1 esimene lause). Kuigi see pole ainus võimalus häälte jagunemiseks üldkoosolekul (korteriuhistu põhikirjas võib ette näha, et igal korteriomanikul on üks hääle sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust või et häälte arvu määrab korteriomandi kaasomandi osa suurus (KrtS § 22 lg 1 teine lause)), toimub põhikirja muutmine ka pärast uute korteriomandite loomist senise häälte jaotuse reegli järgi ehk põhimõttel iga korteriomand annab ühe hääle.

Eriomandi kokkuleppes saab hääleõigust reguleerida nii KrtS § 22 lg-s 1 nimetatud viisidel kui ka muul viisil. Tuleb siiski arvestada, et mõne korteriomaniku välistamine otsuste tegemisest oleks tõenäoliselt heade kommete vastane ja seetõttu ikkagi tühine.

Kui mõni korteriomanik leiab, et olemasoleva häälte jaotuse põhimõtte säilitamine oleks kõiki asjaolusid arvestades vastuolus hea usu põhimõttega, siis on tal võimalik pöörduda kohtu poole KrtS § 9 lg 2 ja § 13 alusel ja nõuda teistsugust jaotust eriomandi kokkuleppes. Sellisel juhul häälte jaotust enam põhikirjas muuta ei saa.

Nendest võimalustest hoolimata võib olla mõistlik lisada seadusesse nõue, et uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõigi korteriomanike nõusolek. Korteriomandite arv on korteriomanike kokkuleppe oluline ese ning kokkuleppe muudatus on oluline küsimus, mille otsustamises peaksid osalema kõik korteriomanikud. Samuti peaks kõigil korteriomanikel olema õigus otsustada selle üle, kui palju korteriomandeid on korterelamus, kuna see mõjutab kõiki korteriomanikke puudutavaid küsimusi.

Seetõttu, kuigi korteriomandite loomine viisil, mil juurdepääs korteriomandile määratakse servituudiga, ei ole niikuinii seaduse mõttega kooskõlas, pakkus Justiitsministeerium avalikul arutelul välja ühe variandina seadusemuudatuse, mille kohaselt uue korteriomandi loomiseks oleks igal juhul vajalik kõigi korteriomanike nõusolek. Ka avalikul arutelul osalenute seas leidis enam toetust seadusemuudatus, millega kehtestatakse kõigi korteriomanike nõusoleku nõue uue korteriomandi loomisel.

Oluline on rõhutada, et isegi pärast plaanitavat muudatust pole siiski lubatav servituudiga koormatud „administratiivpinna-korteriomandite“ või „trepikoja-korteriomandite“ loomine isegi juhul, kui kõik korteriomanikud on vastavaks muudatuseks andnud oma nõusoleku.

1.3. Sihtrühm

Sihtrühma hulka kuuluvad kõik korteriomandite ja korterihoonestusõiguste omanikud. Kinnistusraamatus on 1. jaanuari 2021. aasta seisuga avatud kokku 1 143 676 registriosa, millest 534 112 on korteriomandid ning 1022 korterihoonestusõigused. Uue korteriomandi loomine puudutab ka korterihoonestusõiguste omanikke, kuna korterihoonestusõigusele kohaldatakse korteriomandit reguleerivaid sätteid (KrtS § 62 lg 6).

¹² Vt WEG § 5.

Korteriomandil ja korterihoonestusõigusel saab olla nii ainuomanik kui ka ühised omanikud ehk kaasomanikud või ühisomanikud. Samuti saab omanik olla nii füüsiline isik kui ka juriidiline isik. Eraldi statistika selle kohta, kui palju ja mis liiki omanikke on kinnistusraamatusse kantud, ei kuulu RIK-i avaldatava kvartalipõhise info hulka. Samas võib sihtrühma suuruse hindamisel lähtuda korteriomandite ja korterihoonestusõiguste üldarvust, kuna olukorras, kus korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud teostada korteriomandiga seotud õigusi üksnes ühiselt ehk näiteks korteriomanike üldkoosolekul on vajalik kõigi ühiste omanike kohalolek ning nende hääl on antud juhul, kui kõik ühised omanikud on sellega nõus. Seega on kokkuvõttes oluline korteriomandite ja korterihoonestusõiguste arv, sest ühised omanikud annavad erinevate otsuste langetamisel hääle oma korteriomandi eest.

Kuigi mõjutatud sihtrühmaks on kõik korteriomaniikud, puudutab kirjeldatud probleem eelkõige selliseid korteriomaniikke, kes plaanivad olemasolevate korteriomandite jagamisel luua uue korteriomandi. Selliste korteriomaniike konkreetset arvu on keeruline hinnata. Kuna uue korteriomandi loomise eeldus on selle ehituslik võimalikkus (eraldi kasutatavus ja juurdepääs), siis on selge, et valdaval osal korteriomanditest see võimalus puudub. Seega arvestades kogu korteriomandite ja korterihoonestusõiguste arvu (535 134), on väga vähe korteriomaniikke, kes üleüldse puutuvad kokku uue korteriomandi loomisega, ehk võib eeldada, et sihtrühma otseselt kuuluvaid korteriomaniikke on vähe.

Samuti kuuluvad sihtrühma kõik ülejäänud korteriomaniikud kortermajas, kes peavad andma nõusoleku muudatuste tegemiseks ning uue korteriomandi loomiseks. Selliste korteriomaniike arv on suurem, kui korteriomandit jagada soovivate korteriomaniike arv, kuid kuna maju, kus korteriomandi jagamine üldse kõne alla tuleb, on väga vähe, ei ole ka sellisel viisil mõjutatud korteriomaniike arv suur.

1.4. Eesmärk ja saavutatava olukorra kirjeldus

Eesmärgiks on olukord, kus uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõigi korteriomaniike nõusolek. See hõlmab nii olemasoleva korteriomandi jagamist kui ka kaasomandi eseme arvel uue korteriomandi moodustamist, mille puhul on nõusolek vajalik ka kehtiva õiguse kohaselt.

1.5. Probleemi alternatiivsed lahendusvõimalused

KrtS avalikul arutelul tõstatud korteriomandite jagamise teema puhul oli ministeeriumi poolt pakutud lisaks seadusemuudatusele ühe variandina ka olemasoleva regulatsiooni säilitamine. See tähendaks, et uue korteriomandi loomisel oleks jätkuvalt vajalik vaid asjassepuutuvate korteriomaniike omavaheline kokkulepe ehk korteriomandi jagamisel oleks asjassepuutuv ainult jagatava korteriomandi omanik.

Kuna olemasoleva regulatsiooni säilitamine ei lahenda kirjeldatud probleemi, vaid aitaks praktikas tekkinud segaduse jätkumisele kaasa, ei ole see käesolevas peatükis käsitletud teema puhul lahendus. Samale seisukohale asus ka valdav osa ministeeriumi korraldatud avalikul arutelul osalenutest, kes pooldasid KrtS-i muudatust, mille kohaselt on uue korteriomandi loomiseks igal juhul vajalik kõigi korteriomaniike nõusolek. Põhjuseks toodi eelkõige tulevikus sellise olukorra välistamine, kus korteriomandid luuakse nii, et neile pääseb ligi ainult läbi servituudi. Lisaks toodi olemasoleva regulatsiooni puhul välja, et sellisel viisil korteriomandite jagamise ning uute korteriomandite moodustamise taga võib peituda soov üldkoosolekul häälteenamuse saavutamiseks, mida aitab ära hoida vaid seaduse muudatus.

Olemasoleva regulatsiooni tõhusam rakendamine probleemi lahendamisele kaasa ei aita, samuti ei ole alternatiivina kaalutav riikliku rahastamise suurendamine ega osapoolte teavitamine nende õigustest ja kohustustest.

1.6. Regulaatiivsed võimalused ja nende põhiseaduslikud raamid

Kuna eriomandi ulatuse muutmine ning uue korteriomandi loomine on reguleeritud KrtS-s, on parim lahendus kehtiva seaduse täiendamine. Muudatusega on plaanis sätestada, et uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõigi korteriomaniike nõusolek.

Uue eriomandi loomisel kõigi korteriomaniike nõusoleku saamisel tuleb arvestada sellega, et olemasolevate korteriomandite jagamine muutub keerulisemaks ja võib kaasa tuua kohtute töökoormuse kasvu, sest korteriomaniikud, kes on oma korteriomandi jagamisest huvitatud, peavad vajalike nõusolekute puudumisel nende saamiseks pöörduma kohtu poole. Kohus saab asendada nõusoleku, kui leiab, et selline korteriomandite jagamine ei kahjusta teisi korteriomaniikke. Eriti raskeks võib kujuneda kõigi korteriomaniike nõusolekute saamine suurtes kortermajades, kus on korteriomaniikke palju ning tihti ei soovita osaleda isegi korteriühistu korraldatavatel koosolekutel ning kõiki korteriomandeid puudutavate otsuste vastuvõtmisel.

Kavandatav regulatsioon on puutumuses omandipõhiõigusega (PS § 32), kuivõrd vajadus saada kõigi teiste korteriomaniike nõusolek oma korteriomandi jagamiseks piirab omaniku õigust oma omandit vabalt käsutada. Teisest küljest riivab iga korteriomaniiku omandipõhiõigust ka olukord, kus üks korteriomaniik saab ilma teiste nõusolekuta muuta eriomandi kokkuleppe sellist olulist tingimust nagu korteriomandite arv. Seega ühest küljest muudatusega riive süveneb, teisest küljest aga väheneb. Arvestada tuleb ka seda, et juba toimunud muudatuse tagasipööramine (jagamise tulemusena tekkinud korteriomandite registriosade sulgemine) on teiste korteriomaniike jaoks äärmiselt keeruline, kui mitte võimatu.¹³ Samas on korteriomaniikul, kes soovib oma korteriomandit jagada, võimalus pöörduda kohtu poole ja saada puuduvad nõusolekud, kui jagamine on põhjendatud. Seega tagab muudatus senisest paremini korteriomaniike omandipõhiõiguse kaitse.

Muudatus ei ole puutumuses Euroopa Liidu õigusega.

1.7. Mõjude eelanalüüs

Kavandatav muudatus: täiendatakse kehtivat KrtS-i selliselt, et ainult kõigi korteriomaniike nõusolekul võib luua uue korteriomandi.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm

Korteriomandite omanikud, kes jagavad või plaanivad jagada olemasoleva korteriomandi eesmärgiga luua kaks või rohkem uut korteriomandit. Muudatus omab korteriomaniikele majanduslikku mõju suurendades nende halduskoormust. Muudatusega on uue korteriomandi moodustamiseks vajalik kõigi korteriomaniike nõusolek, mille hankimiseks on vaja pöörduda kõigi korteriomaniike poole. Kui on tegemist suure kortermajaga, kus on palju korteriomaniikke, võib kõigi korteriomaniike poole pöördumine ning nõusolekute saamine nõuda üsna palju asjaajamist ning aega.

Kuna nõusolek eriomandi kokkuleppe muutmiseks peab olema notariaalselt tõestatud, siis on lisaks nõusoleku saamisele vajalik ka selle notariaalne tõestamine. See tähendab lisakulu korteriomandit jagada soovivale korteriomaniikule, kuna tõenäoliselt seavad teised korteriomaniikud kulude kandmise nõusoleku andmise eeltingimuseks. Kui kõigilt teistelt korteriomaniikelt ei õnnestu muudatuseks nõusolekut saada, on korteriomaniikul võimalus puuduv nõusolek asendada kohtulahendiga, mis omakorda tähendab kohtu poole pöördumist ning nõusoleku asendamise taotlemist.

Mõju olulisus

¹³ Senise kohtupraktika kohaselt puudub teistel korteriomaniikel õigus nõuda jagamise tulemusel tekkinud korteriomandite registriosade sulgemist ka juhul, kui nende avamisel on eksitud seaduse nõuete vastu, vt RKTkm 09.12.2015 nr [3-2-1-137-15](#), p 10.

Mõju ulatus on pigem väike, kuna muudatus ei eelda sihtrühmalt täiendavat kohanemist ning nende käitumises ei toimu märkimisväärsed muutusi.

Mõju avaldumise sagedus on väike, kuna see ei ole igapäevane olukord, kus korteriomaniigid jagavad olemasolevaid korteriomandeid eesmärgiga moodustada uus korteriomand. Sellisel viisil korteriomandi loomine eeldab, et tekkivale korteriomandile on olemas eraldi juurdepääs ning tekkivat korteriomandit on võimalik iseseisvalt kasutada. Kuivõrd kortermaja planeerimisstaadiumis kavandatakse eeldatavasti selles asuvate ruumide asukoht ning paigutus parimal võimalikul viisil, millest lähtuvalt moodustatakse ka korteriomandid, peaks hilisemad muudatused eriomandi kokkuleppes olema pigem erandlikud.

Mõjutatud sihtrühma suurus on väike, kuna kavandatav muudatus puudutab otseselt vaid korteriomaniikke, kes soovivad olemasoleva korteriomandi jagamisel moodustada uue korteriomandi. Sellisel viisil korteriomandi loomine eeldab, et tekkivale eriomandi esemele on olemas eraldi juurdepääs ning tekkivat eriomandi eset on võimalik iseseisvalt kasutada. Võrreldes kõigi korteriomandite ja nende omanike arvuga ning korteriomanditega tehtavate tehingutega, tuleb olemasolevate korteriomandite jagamist ette pigem harva. Kaasomandi eseme arvel uue korteriomandi moodustamist esineb sagedamini, kuid selleks tehinguks on ka kehtiva õiguse kohaselt vajalik kõigi korteriomaniike nõusolek.

Muudatusega kaasnev ebasoovitatav mõju võib peamiselt seisneda kõigi korteriomaniike nõusoleku saamise keerukuses suuremates kortermajades või ka pahatahtlike korteriomaniike puhul. Kuigi nõusolekuid on võimalik asendada kohtulahendiga, võib negatiivne mõju seisneda just täiendavate toimingute tegemise vajaduses nõusolekute saamiseks. Lisaks võib mõjutada vajalike nõusolekute hankimiseks kuluvat aega suuremates kortermajades selle protsessi ajal mõne teise korteri võõrandamine. Kui vahepeal vahetub korteri omanik, on vajalik ka uue korteriomaniiku nõusolek.

Samas kaasneb kõigi teiste korteriomaniike jaoks, kelle nõusolekut on vaja uue korteriomandi loomiseks, positiivne mõju, kuna nende teadmata ei ole võimalik korteriomandite osas teha muudatusi, mis võivad neid mõjutada. Sellega säilib kõigil korteriomaniikel otsustusõigus kortermajas asuvate korteriomandite arvu üle, mis võib mõjutada kõiki korteriomaniikke puudutavaid küsimusi.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond II: mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste korraldusele

Sihtrühm

Sihtrühma kuuluvad kohtud, kelle töökoormus võib kavandatava muudatusega suurened. Arvestades muudatusega plaanitavat kõigi korteriomaniike nõusoleku vajaduse kehtestamist uue korteriomandi moodustamisel, võib kõigi korteriomaniike nõusoleku saamine kujuneda keeruliseks, eriti juhtudel, kui tegemist on suurte kortermajadega. Vajalike nõusolekute saamiseks tuleb pöörduda kohtusse ning tahteavaldust asendab kohtulahend, millega kohustatakse isikut sellist nõusolekut andma.

Mõju olulisus

Kohtutelt ei eelda kavandatav muudatus täiendavat kohanemist, kuna ka hetkel on võimalik pöörduda kohtu poole, kui mõni korteriomaniik ei ole nõusolekut andnud uue korteriomandi moodustamiseks kaasomandi eseme arvel. Nõusoleku asendamine kohtuotsusega kohtu poolt jääb sisuliselt samaks, kuid laiendades nõusoleku vajaduse ringi, võib kohtu poole pöördumist esineda mõnevõrra enam.

Kuigi kohtusse nõusoleku saamiseks pöördumiste arv võib mõneti kasvada, ei ole sellisel viisil korteriomandite moodustamine praktikas siiski sageli, vaid pigem harva esinev. Seega on mõju avaldumise sagedus väike. Lisaks ei tähenda uue korteriomandi moodustamine igal juhul kohtusse pöördumist, kuna teiste korteriomaniike nõusolekute saamine ei pruugi olla kõigis kortermajades keeruline.

Muudatus puudutab küll laiemalt kõiki maakohtuid, kuhu saab pöörduda nõusoleku saamiseks, samas ei ole sellisel viisil uue korteriomandi moodustamine tavapärane ehk on kõigi menetluste hulgas pigem harva esinev. Kuivõrd hetkel on samuti vaja asjassepuutuvate korteriomanike nõusolekut korteriomandi moodustamiseks kaasomandi eseme arvel, ei tohiks kohtute koormus märkimisväärselt tõusta. Ebasoovitatav mõju kohtutele puudub, kuna kohtute jaoks ei loo kavandatav muudatus uut menetlusliiki ega muuda olemasolevaid menetlusi keerulisemaks.

Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud mõjude hindamise meetodika ja HÕNTE § 1 lg 1 p 7 ja § 46 alusel ei ole tegemist olulise mõjuga muudatusega ja seda ei ole vaja täiendavalt analüüsida.

2. Korteriühistu asukoht ja aadress

2.1. Kehtiv regulatsioon

Kui KrtS jõustus, sätestas selle § 18 lg 1 esimene lause, et korteriühistu asukoht on tema juhatuse asukoht. Sama põhimõtte oli sätestatud ka tol ajal kehtinud TsÜS § 29 lg-s 1 kõigi juriidiliste isikute kohta.

15.01.2018 jõustunud muudatuste eesmärgiks oli kehtestada kõigile juriidiliste isikute liikidele ühtne regulatsioon, millega kaotati juhatuse Eestis asumise nõue. Kehtiva õiguse kohaselt on eraõigusliku juriidilise isiku asukohaks ühingulepingus või põhikirjas määratud koht Eestis, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. See tähendab, et kadus juriidilise isiku asukoha kohustuslik seotus juriidilise isiku juhatuse asukohaga.¹⁴ See põhimõtte kehtib ka korteriühistu puhul.

Kehtiva seaduse järgi kui korteriühistel ei ole juhatust, on korteriühistu asukoht korteriomandite asukoht (KrtS § 18 lg 1). Korteriühistu asukoha aadress kantakse korteriühistu registrikaardile ainult juhul, kui see erineb korteriomandite asukoha aadressist (KrtS § 63 lg 4 p 4).

Kuna korteriühistute register on mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri osa, kohaldub korteriühistu registri pidamisele ka mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri kohta õigusaktides sätestatu (KrtS § 63 lg 1).

2.2. Probleemi kirjeldus ja selle tekke põhjus

Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mis tekib kinnisomandi korteriomanditeks jagamisel. Kuigi korteriühistu tegevusele kohaldatakse täiendavalt ka MTÜS sätteid, on korteriühistu siiski selgelt eriliigiline juriidiline isik, mitte mittetulundusühingu alaliik.

Korteriühistutel on eraldi register, mis on mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri osa. Elektrooniliselt peetavale registrikaardile tehakse kanded juriidilise isiku põhiandmete kohta, mille hulka kuulub ka juriidilise isiku asukoha aadress. Registrikaardile kantakse vaid seaduses ette nähtud andmed ja kandena registreeritud andmetel on õiguslik tähendus. Muudel registrist nähtuvatel andmetel ei ole õiguslikku tähendust.

Juriidilise isiku asukoht on tema isikuandmete üheks kohustuslikuks osaks ning juriidilisel isikul võib olla vaid üks asukoht. Registri vahendusel on juriidilisel isikul kohustus teha oma asukoht nähtavaks kolmandatele isikutele. See on oluline, et kolmandad isikud saaksid juriidilise isikuga vajadusel tavaposti teel suhelda.

Juriidilise isiku asukohta tuleb eristada tema aadressist, mis kujutab endast juriidilise isiku asukoha täpset postiaadressi (maja ja korteri number, tänav, talu nimi, asula, kohaliku omavalitsuse üksus, maakond, postisihnumber). Korteriühistu asukoht ning tegevuskoht üldiselt kattuvad, kuid ei ole

¹⁴ Äriseadustiku muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse (juriidilise isiku ja tema juhatuse või seda asendava organi asukoht) 347 SE [seletuskiri](#).

väljastatud olukord, kus korteriühistu juhatuse ehk korteriühistu asukoht erineb korteriomandite asukohast ehk korteriühistu tegevuskohast.

E-äriregistris¹⁵ toimib ühtlustatud loogika, kus avaandmetes märgitakse juriidilise isiku aadress. Kehtiv regulatsioon on tekitanud aga korteriühistute puhul erandliku olukorra, kus osadel korteriühistel on registrisse kantud aadress ja osadel mitte. See tuleneb sellest, et aadress märgitakse nendele korteriühistutele, kes on selle ise määranud ning nendel korteriühistel, mis tekitati automaatselt riigi poolt KrtS-i jõustumisel, eksisteerib enamasti vaid kinnisasja aadress, mis on pärit kinnistusraamatust. Ministeeriumile teadaolevalt on ka registri poole pöördunud mitmed isikud, kes tunnevad huvi, miks avaandmetest korteriühistu aadressi ei nähtu, kuid samal ajal on teabesüsteemi kaudu aadress nähtav kinnisasja aadressi nime all.

See tähendab, et hetkel kantakse korteriühistu kohta registrisse üldandmetena korteriomandite asukoha kinnisasja aadress ja see on ka õiguslikult korteriühistu aadress, kui korteriühistu pole teavitanud eraldi aadressi korteriühistu kohta. Registrikardile aga automaatselt seda korteriühistu asukoha aadressi ei kanta.

Korteriühistul võib olla ka juhatuse asemel näiteks valitseja, kes juhib ja esindab korteriühistut. Selleks, et valitseja aadress kantaks registrikardile, tuleb valitsejal endal teavitada registrit sellest aadressist, millelt on võimalik teda kätte saada. Seejuures võib tekkida lisaks küsimus, kas see peab olema valitseja enda asukoha aadress või võib see olla ka mingi kolmas aadress. Näiteks, kas korteriühistu aadressina võib esitada valitseja kohaliku tegevuskoha aadressi, kui seal töötab selle korteriühistu majahaldur.

Kui korteriühistu ise teatab registrile oma aadressi, kantakse see ka registrikardile. Justiitsministeerium teeb VTK-s ettepaneku, et see aadress võib olla ka sama, mis on korteriomanditeks jagatud kinnisasja aadress. See tähendab, et korteriühistu registrikardile kantakse korteriühistu aadress ka siis, kui see on sama, mis korteriomandite asukoha aadress. Kui muud aadressi ei ole korteriühistu juhatuse või valitseja poolt esitatud, võib lähtuda eeldusest, et korteriomandite asukoht on ka korteriühistu aadress.

Ettepanek, millega on plaanis võimaldada kanda registrikardile korteriühistu aadress ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukohaga, sai ka suurema osa avalikul arutelul osalejate toetuse. Vastanud olid seisukohal, et see võimaldaks edastada korteriühistule teateid ainult registrisse märgitud aadressile, mille korteriühistu juhatuse või valitseja on ise määranud. Lisaks toodi välja, et kui korteriühistu kasutab täiendavat nime, on oluline, et registrikardile kantakse korteriühistu aadress ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukohaga. Registriandmetest peaks olema selgelt nähtav nii korteriühistu aadress kui ka korteriomandite asukoha aadress.

2.3. Sihtrühm

Kuivõrd korteriühistu olemasolu on alates 2018. aasta 1. jaanuarist kohustuslik, on sihtrühmaks kõik Eestis tegutsevad korteriühistud. Neid on äriregistri andmetel korteriühistute registrisse kantud 2020. aasta detsembri seisuga 23 671.

Sihtrühma hulka kuuluvad eelkõige korteriühistud, kelle soov on registikardil kajastada korteriühistu aadressina nende korteriomandite asukoha aadress. Seega puudutab muudatus korteriühistuid, kelle aadress ning asukoht kattuvad.

Samuti puudutab see teema neid korteriühistuid, kellel on juhatuse asemel valitseja, kes juhib ja esindab korteriühistut. Selliseid korteriühistuid on äriregistri andmetel ligi 1290. Valitseja aadress on oluline, kuna tegemist on reeglina juriidilise isikuga, millel on registris enda asukoht ning aadress. Selleks, et valitsejaga kontakti saada, peaks ta esitama ise täiendavalt korteriühistute registrile aadressi, millelt on võimalik teda kätte saada. Lisaks võib see puudutada ka n-ö garaažikorteriühistuid, mille puhul

¹⁵ E-äriregister hõlmab lisaks äriregistrile ka mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri ning selle alamregistrite andmed.

kinnisasja aadressilt ei pruugi olla kättesaadav korteriühistu juhatus või ilma juhatuseta tegutsevad korteriomanikud. Kuna ametlikult ei ole selliste korteriühistute puhul tegemist eraldi korteriühistu liigiga, ei eristata selliseid korteriühistuid statistikas.

2.4. Eesmärk ja saavutatava olukorra kirjeldus

Eesmärgiks on olukord, kus juhul, kui korteriühistu juhatus või valitseja esitab registrile korteriühistu aadressina korteriomandite asukoha aadressi, kantakse see korteriühistu registrikaardile. See tähendab, et korteriühistu aadress ning korteriomandite esemeks oleva kinnisasja aadress võivad kokku langeda.

Samas on muudatuste tulemusena võimalik ka olukord, kus ilma juhatuseta korteriühistu aadress erineb korteriomandite aadressist.

Kui aga korteriühistu juhatus või valitseja ise ei ole aadressi esitanud registrile, võib jätkuvalt eeldada, et korteriühistuga on võimalik kontakti saada korteriomandite asukoha aadressil.

2.5. Probleemi alternatiivsed lahendusvõimalused

Üheks võimaluseks oleks säilitada olemasolev regulatsioon. See tähendab, et jätkuvalt kantakse korteriühistu aadress registrisse ainult juhul, kui see erineb korteriomandite asukoha aadressist. Kehtiv regulatsioon on aga korteriühistute puhul tekitanud erandliku ning teatavat segadust külvava olukorra, kus osadel korteriühistutel on registris eraldi korteriühistu aadress, aga osadel korteriühistutel on ainult korteriomandite esemeks oleva kinnisasja aadress.

Justiitsministeerium pakkus ka KrtS-i avalikul konsultatsioonil välja ühe variandina, et võiks säilitada olemasoleva regulatsiooni. See leidis ka mõnede osalenute seas toetust, kuid enamus vastanutest olid siiski seisukohal, et korteriühistu registrikaardile võiks kanda korteriühistu asukoha aadressi ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukohaga. Kuivõrd kehtiva regulatsiooni säilitamine seda ei võimalda, on lahenduseks seaduse täiendamine.

Probleemi lahendamisel ei ole abiks avalikkuse teavitamine, rahastuse suurendamine ega senise regulatsiooni parem rakendamine.

2.6. Regulaatiivsed võimalused ja nende põhiseaduslikud raamid

Korteriühistu asukohta ning aadressi puudutava probleemi lahendamise regulaatiivseks võimaluseks on täiendada kehtivat KrtS-i ning võimaldada korteriühistute puhul kanda korteriühistute registrisse korteriühistu aadress ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukoha aadressiga. Muudatuse üheks lahenduseks oleks suunata aadressi kohta kande tegemine korteriühistu initsiatiivil ehk korteriühistu avalduse alusel. Teine võimalus oleks kaaluda automaatkannete tegemist kõikide korteriühistute puhul, kellel ei ole hetkel registris aadressi. Sellisel juhul laheneks olukord, kus osa korteriühistute puhul on aadress registris ja osa korteriühistute puhul ei kajastu aadressi andmed avaandmetes. Sellise lahenduse võimalikkus vajab täiendavat tehnilist analüüsi.

Kavandatav muudatus ei riiva oluliselt ühtegi põhiõigust. Samuti ei ole puutumust Euroopa Liidu õigusega.

2.7. Mõjude eelanalüüs

Kavandatav muudatus: võimaldada kanda korteriühistu registrikaardile korteriühistu poolt teavitatud aadress ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukohaga.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm

Korteriühistutele avaldab kavandatav muudatus majanduslikku mõju, suurendades nende halduskoormust. Muudatusega on plaanis korteriühistutele anda täiendav võimalus kajastada korteriühistute registrikaardil korteriühistu aadressina ka korteriomandite asukoha aadress. See eeldab aga korteriühistu enda poolset teavitust sellise aadressi kohta korteriühistute registrile.

Korteriühistu kohta registrisse kantud andmete muutmise või täiendamise eest on ette nähtud ka riigilõiv 7 eurot. Seega kaasneb korteriühistutele seoses kavandatava uue võimalusega ka kulu, kui soovitakse registrikaardil näidata korteriühistu aadressina korteriomandite asukoha aadress.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on pigem väike, kuna korteriühistute tegevus võrreldes praegusega märkimisväärselt ei muutu. Kui korteriühistul ei ole juhatust, loetakse korteriühistu asukohaks kehtiva seaduse järgi korteriomandite asukoht ning kui korteriühistu soovib registris näidata muud aadressi, on aadressi esitamise kohustus registrile ka hetkel. Ühistute käitumine võrreldes varasemaga ei muutu, tekib juurde võimalus kandeks, mida seni teha ei saa ehk kanda korteriühistu registrikaardile aadressina korteriomandite asukoha aadress.

Muudatuse sagedus on väike, kuna korteriühistu aadressi kohta info esitamine korteriühistute registrile on pigem ühekordne tegevus. Seda just selliste korteriühistute puhul, mille aadress langeb kokku korteriomandite asukohaga. Mõnevõrra suurem mõju võib esineda nende korteriühistute puhul, millel on valitseja. Seda juhul, kui muudetakse valitsejat või valitseja muudab enda tegevuskoha aadressi, see tähendaks omakorda ka korteriühistute registrile uue aadressi teatamist.

Mõjutatud sihtrühma hulka kuuluvad küll kõik korteriühistud, kuid enam puudutab kavandatav muudatus selliseid korteriühistuid, millel ei ole juhatust või millel on valitseja.

Muudatusega kaasnev mõju sihtrühmale on positiivne, kuna muudatuse sisu ei kohusta, vaid annab täiendava võimaluse kanda korteriühistu aadressina registrikaardile ka korteriomandite asukoha aadressi.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond II: mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste korraldusele

Sihtrühm

Teine sihtrühm on korteriühistute register, kuhu tehakse kanne korteriühistu aadressi kohta. Korteriühistute registrit peab Tartu Maakohtu registriosakond. Kavandatav muudatus mõjutab registriosakonna kui riigiasutuse töökoormust. Kuna muudatuse eesmärk on kanda korteriühistute registrikaardile aadress ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukoha aadressiga, siis võib tõusta ka registrisse esitatavate avalduste arv aadressikannete kohta, mida register peab menetlema.

Kuivõrd registrikannetega on seotud riigilõiv, mõjutab kavandatav muudatus ka riigieelarvet, kuna sellise toiminguga eest tasutav riigilõiv laekub riigieelarvesse. Kuna riigilõivu kande eest tuleb tasuda ühe korra, on tegemist ühekordse tuluga, mille maksimaalne suurusjärg jääb alla 70 000 euro, kuna otseselt puudutatud sihtrühm on vähem kui 10 000 korteriühistut.

Kavandatav muudatus eeldab arendusi ka infosüsteemides, sh nt muudatused teabesüsteemis, teenustes ja menetlustarkvara kontrollides ning taustaprotsessides. Infosüsteemide muudatuste kulu on ühekordne ja see selgitatakse välja, eelnõu koostamisel.

Mõju olulisus

Tartu Maakohtu registriosakonnale on mõju ulatus väike, kuna muudatus ei eelda täiendavat kohanemist, sest see kuulub registri igapäevatöö juurde.

Registrile on sagedus ehk kokkupuude muudatuse mõjuga tihedam, kui paljud otseselt sihtrühma kuuluvad korteriühistud soovivad muudatusega kaasnevat võimalust kasutada. Samas ei ole see tõenäoline.

Riigiasutustest mõjutab muudatus vaid Tartu Maakohtu registriosakonda, seega on sihtrühm väike. Tartu Maakohtu registriosakonnas on kokku 45 töötajat, sh kohtunikuabid ning registrisekretärid.¹⁶ Kui kavandatava muudatusega kaasneb massiline aadressiandmete täiendamine, võib registrile kaasneda ebasoovitatav mõju. Samas on aadressikande tegemine ühekordne tegevus ehk mõju pole püsiv.

Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud mõjude hindamise metoodika ja HÕNTE § 1 lg 1 p 7 ja § 46 alusel ei ole tegemist olulise mõjuga muudatusega ja seda ei ole vaja täiendavalt analüüsida.

3. Korteriühistu nimi

3.1. Kehtiv regulatsioon

Kehtiva seaduse järgi on igal korteriühistul seadusjärgne nimi, mis koosneb kinnisasja aadressist (KrtS § 19 lg 1). Lisaks võib korteriühistul olla täiendav nimi (KrtS § 19 lg 4).

3.2. Probleemi kirjeldus ja selle tekke põhjus

Juriidilise isiku nimi on peamine tunnus, mille kaudu juriidilist isikut on võimalik õiguskäibes identifitseerida ning nimi peab TsÜS § 30 kohaselt eristama seda isikut teistest juriidilistest isikutest. Samuti ei tohi olla nimi teisi isikuid eksitav. Üldiselt tähendab eksitamiskeeld juriidilise isiku nime puhul seda, et ärinimi ei tohi olla eksitav ettevõtja õigusliku vormi, tegevusala ega tegevuse ulatuse osas (ÄS § 12 lg 1) ning mittetulundusühingu nimi ei või olla eksitav mittetulundusühingu eesmärgi, tegevuse ulatuse ega õigusliku vormi osas (MTÜS § 4 lg 2).

Korteriühistu nimi on lahutamatu seotud kinnisasjaga, millel asuvad korteriomandid. Kuna korteriühistu puhul on tegemist eriliigilise eraõigusliku juriidilise isikuga, mille nimi koosneb korteriomandite esemeks oleva kinnisasja aadressist ja täiendist „korteriühistu“, on oluline, et korteriühistu nimi ei oleks eksitav ka asukoha suhtes. Korteriühistu seadusjärgse nime moodustamise täpsem kord on reguleeritud justiitsministri määrusega.¹⁷

Korteriühistul on kehtiva regulatsiooni järgi võimalus kasutada täiendavat nime, mis tuleb samuti registrisse kanda. Täiendava nime tingimus on, et see eristab teda piisavalt kõigist teistest Eestis registrisse kantud juriidilistest isikutest. Täiendavat nime võiks kasutada lisaks n-õ täisnimele ehk seadusjärgsele nimele. Korteriühistu seadusjärgne nimi ning täiendav nimi on juriidilises mõttes võrdsed ning võiks olla kasutuses kõigis ametlikes dokumentides, lepingutes jne.

Täiendav nimi võib, kuid ei pruugi kajastada ühistu asukohta. Täiendava nime võimalus oli KrtS-i loomisel oluline nende korteriühistute jaoks, mis olid juba olemas, jätkamaks tegevust oma harjumuspärase nimega. Kõigi enne KrtS-i jõustumist asutatud korteriühistute varasem nimi loeti kehtiva seaduse jõustumisel täiendavaks nimeks. Samuti on mugavam kasutada täiendavat nime pika seadusjärgse nime asemel. Täiendav nimi muutus KrtS-i jõustumisel vajalikuks pika seadusjärgse nimega korteriühistutele ka pangaülekannete puhul, kuna krediidasutustel on ülekannete sooritamisel teatud tähe märkide piirang kliendi nime osas.

Korteriühistu täiendava nime kasutamisel pakkus Justiitsministeerium avalikul arutelul välja variandi, et juhul kui korteriühistul on olemas täiendav nimi, siis seadusjärgset nime ei kasutata. See ettepanek ei saanud aga väga palju poolehoidu, sest suurem osa arutelul osalenud huvigruppidest olid olemasoleva

¹⁶ Tartu Maakohtu registriosakonna töötajate nimekiri on kättesaadav Eesti Kohtute [kodulehel](#).

¹⁷ Kohtu registriosakonna [kodu kord](#) § 206¹.

regulatsiooni säilitamise poolt. Seda põhjusel, et paljude konsultatsioonil osalenute hinnangul on tegemist lihtsa, selge ja ühesuguse nimesüsteemiga.

Samas pole hetkel seaduses nõuet, et korteriühistu täiendav nimi ei tohi olla eksitav korteriomandite asukoha suhtes. See on oluline olukorras, kus nt kinnistu aadress on muutunud. Kinnisasjade aadressid muutuvad n-ö iseeneslikult mitmel põhjusel, näiteks tänava nimede muutmine, halduskorralduse muutus vmt. Kinnistusraamat saab need muudatused automaatse andmevahetusega maakatastrist. Kui korteriühistu nimi on n-ö seadusest tulenev, siis toimub korteriomandite asukohaks oleva kinnisasja aadressi muutumisel automaatselt ka vastav muudatus ühinguregistris korteriühistu nimes.

Sellises olukorras peaks muutma ka korteriühistu täiendavat nime, kui see on kasutusel, sest see muudatus ei toimu registris automaatselt. Ühe näitena aadressi muutusest praktikast võib tuua juhtumi, kus Tallinna Linnavalitsuse korraldusega¹⁸ muudeti 18 katastriüksuse aadressi Haabersti linnaosas. Seni Ehitajate teel asunud katastriüksused said uued aadressid Õismäe tee järgi.

Kinnistusraamatus ja korteriühistu seadusjärgses nimes korteriühistute registris toimus korteriühistu nime muudatus automaatselt, kuid täiendav nimi ei muutunud automaatselt ning pärast muudatust oli registris täiendavaks nimeks endiselt Ehitajate tee [majanumber] KÜ. Sellises olukorras on korteriühistul võimalik ise pöörduda registri poole ning korraldada registris täiendava nime korrektseks muutmine või loobuda üldse täiendava nime kasutamisest. Praegu kehtivas seaduses pole aga nõuet, et täiendav nimi ei tohi olla eksitav asukoha suhtes, mida ta kirjeldatud näites on. Seetõttu ei ole registripidajal võimalik nõuda korteriühistult, et see oma nime muudaks.

3.3. Sihtrühm

Sihtrühmaks on kõik Eestis tegutsevad korteriühistud. Neid on korteriühistute registri andmetel 2020. aasta detsembri seisuga registrisse kantud kokku 23 671. Kuigi korteriühistu nimi ning ka täiendava nime kasutamise võimalus puudutab kõiki Eesti registrisse kantud korteriühistuid, on muudatustest mõjutatud sihtrühm eelkõige korteriühistud, mis kasutavad lisaks seadusjärgsele nimele ka täiendavat nime. Eelduslikult kasutavad täiendavat nime sellised korteriühistud, mis olid asutatud enne KrtSi jõustumist. Samuti võivad täiendavat nime kasutada korteriühistud, mille aadress on pikk ja kohmakas, kuna korteriühistu seadusjärgne nimi koosneb kinnisasja aadressist ja täiendist „korteriühistu“. Selliseid korteriühistuid, mis kasutavad täiendavat nime, on korteriühistute registri andmetel kokku ligikaudu 12 690. Seega kuuluvad sihtrühma enam kui pooled korteriühistud.

3.4. Eesmärk ja saavutatava olukorra kirjeldus

Eesmärgiks on olukord, kus korteriühistu valitud täiendav nimi ehk n-ö käibenimi, mida ta saab soovi korral lisaks seadusjärgsele nimele kasutada, ei ole eksitav korteriomandite asukoha suhtes. See tuleb kõne alla juhtudel, kui täiendav nimi sisaldab ka viidet mingile aadressile või muudetakse korteriühistu asukohaks oleva kinnisasja aadressi ning sellega seoses muutub automaatselt ka korteriühistu seadusjärgne nimi. Sellises olukorras tuleb pöörata tähelepanu ka täiendavale nimele ning seda kas vastavalt muuta (ka registris) või loobuda täiendava nime kasutamisest.

3.5. Probleemi alternatiivsed lahendusvõimalused

Üheks võimaluseks korteriühistu täiendava nime kasutamise osas on säilitada kehtiv regulatsioon, mis võimaldab kasutada nii seadusjärgset nime kui ka täiendavat nime. Suur osa avalikul arutelul tagasisidet andnutest olid ka kehtiva regulatsiooni säilitamise poolt. Oldi seisukohal, et tegemist on lihtsa, selge ja ühesuguse nimesüsteemiga ning aadressi järgi korteriühistu leidmine registris on loogiline. Seevastu võib korteriühistu registrikaardi leidmine registris osutada problemaatiliseks, kui korteriühistu on registreeritud vaid täiendava nime all.

¹⁸ Tallinna Linnavalitsuse 13.03.2017 [korraldus](#) nr 401-k.

Siiski ei lahenda olemasoleva regulatsiooni säilitamine probleemi, mis puudutab täiendavat nime ja selle suhet korteriühistu asukohaga. Kuna täiendav nimi ei tohiks olla korteriühistu asukoha suhtes eksitav ning mainitud alternatiivsete lahendustega pole võimalik selle eesmärgini jõuda, on parimaks lahenduseks korteriühistu täiendava nime regulatsiooni täpsustamine.

3.6. Regulaatiivsed võimalused ja nende põhiseaduslikud raamid

Justiitsministeeriumi korraldatud KrtS-i avalikul arutelul tõstatatud korteriühistu täiendava nime teema puhul oli eesmärgiks saada ülevaade, kuidas huvigrupid suhtuvad täiendava nime kasutamise võimalusse. Ministeerium pakkus üheks alternatiivseks lahenduseks täiendava nime kasutamise osas ka variandi, et kui korteriühistel on olemas täiendav nimi, siis seadusjärgset nime ei tohi kasutada. Nimetatud variant sai avalikul konsultatsioonil vaid üksikute osalenute seas toetust. Seadusjärgse nime kasutamisest loobumise toetuseks toodi välja, et täiendava nime olemasolul ei ole vaja pikka ja kohmakat aadressist tuletatud nime vaja kasutada. Pakutud lahendus ei saanud konsultatsioonil suurt toetust ning ka Justiitsministeerium on seisukohal, et seadusjärgse nime kasutamise keelamine täiendava nime puhul ei ole vajalik.

Arvestades eeltoodut on plaanis säilitada täiendava nime kasutamise võimalus. See on oluline just nende korteriühistute puhul, kes said jätkata oma tegevust harjumuspärase nimega pärast KrtS-i jõustumist ning samuti korteriühistute puhul, mille seadusjärgne nimi on tulenevalt nende kinnisasja aadressist pikk ning kohmakas. Samas on plaanis täiendada seaduse tasandil täiendava nime kriteeriume, kuna on oluline, et korteriühistu täiendav nimi ei oleks eksitav asukoha suhtes.

Kuna korteriühistu nime, sh täiendava nime nõuded on reguleeritud KrtS-s, on ainus võimalus täiendava nime nõuete täpsustamiseks kehtiva seaduse täiendamine. Selleks tuleb lisada KrtS-i korteriühistu nime regulatsiooni, et korteriühistu valitud täiendav nimi ei tohi olla eksitav korteriomandite asukoha suhtes. Kuna täiendav nimi võib viidata korteriomandite asukohale, on selline täpsustus kehtivas regulatsioonis vajalik.

Korteriühistu täiendava nime puhul kavandatav regulaatiivne lahendus ei riiva oluliselt ühtegi põhiõigust ega ole puutumuses Euroopa Liidu õigusega.

3.7. Mõjude eelanalüüs

Kavandatav mudatus: täiendada kehtivat seadust ning lisada korteriühistu täiendava nime kohta tingimus, et see ei tohi olla eksitav asukoha suhtes.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm

Korteriühistutele omab kavandatav muudatus majanduslikku mõju, suurendades korteriühistute halduskoormust. Kui korteriühistu soovib lisaks seadusjärgsele nimele kasutada täiendavat nime, peab ta selle ka registrile esitama, kuna see kantakse registrikaardile. See tähendab, et kui korteriühistu täiendav nimi on eksitav või muutub mingil põhjusel asukoha suhtes eksitavaks, peab korteriühistu kavandatava muudatuse kohaselt valima uue nime ning selleks, et registriandmed oleksid õiged, laskma nime muudatuse ka registrisse kanda.

Korteriühistute registris korteriühistu andmete muutmisega kaasneb ka riigilõiv, mille suurus on kehtiva seaduse järgi 7 eurot. Seega omab muudatus mõju ka korteriühistu kuludele, kuid arvestades riigilõivu suurus võib eeldada, et 7 eurot tegevuse eest, mis esineb väga harva, ei oma korteriühistu eelarvele olulist mõju.

Mõju olulisus

Mõju ulatus, arvestades et planeeritava muudatusega täpsustatakse vaid korteriühistu täiendava nime nõudeid, on pigem väike. Sisuliselt jääb täiendava nime kasutamise võimalus alles, kuid lisatakse täiendav tingimus, mida tuleb korteriühistu täiendava nime puhul silmas pidada. Kavandatav muudatus aitab eelduslikult ära hoida segadust, mida võib tekitada asukohaga vastuolus olev täiendav nimi.

Muudatuse mõju avaldumise sagedus on väike, kuna täiendava nime valimine ning registrisse kandmine ei ole korteriühistute jaoks regulaarne tegevus. Samuti ei tule tihti ette olukordi, kus korteriühistu peab otsustama täiendava nime muutmise kasuks või lõpetama täiendava nime kasutamise. Eelpool mainitud korteriomandite asukoha aadressi muutmist tuleb ka ette pigem harva. Seega sellised olukorrad, kus seadusjärgse nime automaatsel muutumisel tuleb teavitada registrit täiendava nime muutmisest, on harvad.

Kavandatud muudatusega mõjutatud sihtrühma hulka kuuluvad korteriühistud, kes kasutavad täiendavat nime. Täiendava nime kasutamise võimaluse sisuline regulatsioon selles osas ei muutu, et seda saab ka kehtiva regulatsiooni kohaselt kasutada. Enam mõjutab kavandatav muudatus neid täiendava nimega korteriühistuid, mille seadusjärgne nimi muutub ning täiendav nimi on tuletatud asukoha aadressist. Selliseid korteriühistuid puudutavate juhtumite osakaal on pigem väike.

Plaanitava muudatusega kaasneva mõju toime sihtrühmale on positiivne, kuna regulatsiooni täpsustamisega ei ole enam lubatud korteriühistute täiendavad nimed, mis võivad tekitada segadust korteriomandite asukoha suhtes. See tagab selguse nii korteriühistutele endale kui ka kolmandatele isikutele.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond II: mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste korraldusele

Sihtrühm

Teiseks sihtrühmaks, mida kavandatav muudatus majanduslikult mõjutab, on korteriühistute registri pidaja ehk Tartu Maakohtu registriosakond. Kuna täiendav nimi kantakse korteriühistu registrikaardile, tuleb selle muudatuse jõustumiseks esitada kandeavaldus ja teha kanne. Kui korteriühistud valivad omale täiendava nime või viivad selle kavandatava muudatusega kooskõlla, suureneb registripidaja töökoormus. Kavandatav muudatus tähendab tõenäoliselt arendusi ka infosüsteemides, kuna eeldab nimekontrolli reeglite täiendamist.

Arvestades korteriühistute registris kannete tegemise eest ettenähtud riigilõivu (7 eurot), omab kavandatav muudatus mõju ka riigieelarvele, kuna registritoimingute eest tasutav riigilõiv laekub riigieelarvesse.

Mõju olulisus

Korteriühistute registril on muudatuse jõustumisel kohustus kontrollida korteriühistu täiendavat nime ning seda, et see ei oleks eksitav asukoha suhtes. Samas ei nõua muudatus märkimisväärset uut käitumist, seega ei eelda täiendavat kohanemist.

Muudatuse mõju avaldumise sagedus on registrile väike, kuna täiendava nime valimine ning registrisse kandmine ei ole korteriühistute jaoks regulaarne tegevus, seega ei ole see ka registri jaoks igapäevane töö.

Riigiasutustest mõjutab muudatus vaid Tartu Maakohtu registriosakonda, kus on kokku 45 töötajat, sh kohtunikuabid, registrisekretärid ning kaks nimekorraldajat, seega on sihtrühm väike. Registril lasub muudatusega seoses edaspidi kohustus teostada täiendava nime osas lisakontroll. Samas ei ole täiendava nime valimine või muutmine korteriühistute jaoks igapäevane tegevus ja seega on see ka registri jaoks pigem harva esinev olukord. Kokkuvõttes ebasoovitav mõju registriosakonnale puudub, kuna tegemist ei ole uue menetlusega ega ka olemasolevate menetluste keerulisemaks muutumisega.

Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud mõjude hindamise meetodika ja HÖNTE § 1 lg 1 p 7 ja § 46 alusel ei ole tegemist olulise mõjuga muudatusega ja seda ei ole vaja täiendavalt analüüsida.

4. Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne

4.1. Kehtiv regulatsioon

Juriidiliste isikute raamatupidamist reguleerib üldiselt raamatupidamise seadus ning korteriühistute raamatupidamise erisused on sätestatud KrtS-s (RPS § 43¹). Majandusaasta aruande esitamise kohustus korteriühistutele tuleneb KrtS §-st 51 ja MTÜS §-st 36. Kui majandusaasta aruannet ei esitata õigeaegselt või jääb see esitamata, on registripidajal õigus ilma hoiatamata trahvida juriidilist isikut ÄS § 71 alusel.¹⁹

Hetkel kehtiva seaduse järgi ei pea korteriühistu esitama majandusaasta aruannet ainult juhul, kui korteriomanikud juhivad ühistut ilma juhatusega ja peavad kassapõhist raamatupidamist (KrtS § 50 lg 2).

4.2. Probleemi kirjeldus ja selle tekke põhjus

Raamatupidamiskohustuslaseks on iga Eestis registreeritud eraõiguslik juriidiline isik, sh ka korteriühistu. Kõik juriidilised isikud peavad üldjuhul pidama tekkepõhist raamatupidamist. Majandusaasta aruande koostamine ja esitamine on raamatupidamiskohuslase jaoks üldjuhul kohustuslik.

Raamatupidamiskohustus on korteriühistute puhul küll mitmes mõttes kasulik, kuid sellele vaatamata arvestati KrtS-i loomisel raamatupidamisega kaasneva suure halduskoormuse ning ka võimalike negatiivsete mõjudega. See väljendub eelkõige väiksemate korteriühistute võimaluses pidada kassapõhist ehk lihtsamat raamatupidamist. Samas tuleb arvestada suurte korteriühistutega, mille rahavood on tõenäoliselt suuremad kui mitmete väikeste osauhingute omad, mistõttu on nende puhul raamatupidamiskohustus ning majandusaasta aruande esitamine põhjendatud.

KrtS võimaldab majandusaasta aruannet mitte esitada vaid sellistel korteriühistutel, mida korteriomanikud juhivad ja esindavad ühiselt ehk kuni kümne korteriomandiga kortermajades. Sellist võimalust ei ole aga kuni kümne korteriomandiga korteriühistutel, mis on otsustanud valida omale juhatuse. Ka ei ole sellisel korteriühistul võimalik pidada raamatupidamist kassapõhiselt.

Justiitsministeeriumi hinnangul ei peaks majandusaasta aruande esitamine olema kõigile korteriühistutele täiesti vabatahtlik, samas on mõistlik väiksematel korteriühistutel võimaldada pidada kassapõhist raamatupidamist. Ka korteriomanike ühisus ei olnud varem kehtinud seaduse järgi raamatupidamiskohustuslane ning raamatupidamise kohustuse panemine nt paarismaja omanikele võib tekitada olukorra, kus korteriomandi vormi asemel valitakse tavaline kaasomand ja kasutuskorra kokkulepped, et vältida aruande koostamist.

Kui seadus võimaldab väiksematel korteriühistutel tegutseda ilma juhatust valimata ning seejuures on lubatud raamatupidamise osas leebemad reeglid ja majandusaasta aruande esitamise kohustuse puudumine, siis oleks kohane kaaluda selliseid reegleid ka juhul, kui väiksemad korteriühistud ikkagi otsustavad omale juhatuse valida.

4.3. Sihtrühm

Kuigi raamatupidamiskohustus puudutab kõiki korteriühistuid, kuuluvad sihtrühma vaid need korteriühistud, kus on praegu valitud juhatuse ja sellest tulenevalt kehtib tekkepõhise raamatupidamise

¹⁹ Korteriühistule kohaldub see säte MTÜS § 76 viite kaudu.

ja aruande esitamise kohustus. Neil korteriühistutel on võimalik valida lihtsam raamatupidamise viis ja loobuda majandusaasta aruande esitamisest.

Korteriühistute registris on 2020. aasta lõpu seisuga kokku 23 671 korteriühistut. Kuni kümne korteriomandiga korteriühistuid on korteriühistute registris kokku umbes 11 830. Kuni kümne korteriomandiga korteriühistuid, millel ei ole juhatust ega valitsejat, on registris ligikaudu 7780. Kuni kümne korteriomandiga korteriühistuid, millel on juhatust, on registris ligikaudu 4050 ning kuni kümne korteriomandiga korteriühistuid, millel on valitseja, on u 330.

4.4. Eesmärk ja saavutatava olukorra kirjeldus

Eesmärgiks on olukord, kus kuni kümne korteriomandiga korteriühistud, millel on juhatust, on vabastatud majandusaasta aruande esitamise kohustusest. Samamoodi nagu majandusaasta aruande esitamise kohustust ei ole sellistel väiksematel korteriühistutel ka juhul, kui korteriomaniigid esindavad ja juhivad korteriühistut ühiselt ilma juhatust valimata. Siiski säilib väiksematel korteriühistutel majandusaasta aruande esitamise võimalus, kui nad on selle oma põhikirjas fikseerinud.

Muudatus ei puuduta kuni kümne korteriomandiga korteriühistuid, mis on valinud omale juhatuse asemel korteriühistut juhtima ja esindama valitseja. Selliseid korteriühistuid on ligikaudu 330. Nimetatud korteriühistute puhul säilib majandusaasta aruande esitamise kohustus. Kuna valitseja on korteriühistu juhtimisel professionaal, kelle majandustegevuse osaks on korteriühistute majandamine, ei ole põhjendatud valitsejatega korteriühistutel kaotada majandusaasta aruande esitamise kohustust. Samuti võimaldab see korteriomaniigel paremini kontrollida valitseja tegevust.

4.5. Probleemi alternatiivsed lahendusvõimalused

Olemasoleva regulatsiooni säilitamine ei lahenda probleemi nende korteriühistute jaoks, kellel on võimalus korteriühistut juhtida ilma juhatusest ning pidada kassapõhist raamatupidamist, aga nad on otsustanud juhatuse valimise kasuks. Sellega kaasneb kehtiva regulatsiooni kohaselt automaatselt ka tekkepõhise raamatupidamise ja aastaaruande esitamise kohustus.

Samuti ei tule probleemi lahendamisel kõne alla avalikkuse teavitamine, rahastuse suurendamine ega senise regulatsiooni parem rakendamine. Need ei too endaga kaasa juhatusega väiksematele korteriühistutele raamatupidamise reeglite leevendamist, samuti aastaaruande esitamise kohustuse kaotamist.

4.6. Regulaatiivsed võimalused ja nende põhiseaduslikud raamid

Probleemi lahendamiseks kaalus ministereium nii majandusaasta aruande kohustuslikuks muutmist kõigile kui ka majandusaasta aruande koostamise ja esitamise vabatahtlikuks muutmist kõigile korteriühistutele. Need variandid olid pakutud ka avalikul konsultatsioonil.

Majandusaasta aruande kohustuslikuks muutmist kõigile korteriühistutele toetanud huvirühmad olid seisukohal, et raamatupidamise ja majandusaasta aruande koostamine ja esitamine registrile on vajalik nii ühistu liikmetele, korteriosstu plaanivatele isikutele kui ka olemasolevatele ja võimalikele tulevastele võlausaldajatele, et kaitsta nende huve. Samuti annab see võimaluse isikule, kes plaanib korterit omandada, tutvuda korteriühistu tegevusega ning kuludega ja otsustada, kas ta soovib end selle korteriühistuga siduda. Aruannete esitamise kohustus tagab järjepidevuse eelkõige korteriühistutele endale, võimaldades näha ja võrrelda tarbimist, kulusid jms, mis on oluline omanike seisukohast.

Majandusaasta aruande koostamise ja esitamise vabatahtlikuks muutmine kõigile korteriühistutele sai ka avalikul arutelul mõningate osalenute poolt toetust. Vastanud olid seisukohal, et korteriühistud peaksid saama oma tegevust võimalikult suures mahus ise reguleerida, kui nad seda soovivad. See hõlmab ka majandusaasta aruande koostamist, mis on nende vastanute hinnangul eelkõige suunatud kolmandatele isikutele info andmisele. Lähtuda tuleks majandusaasta aruande üldisest eesmärgist ning

sellest, milline on avalik huvi aruande vastu, eriti väikeste korteriühistute puhul. Kokkuvõttes leiti, et tuleks aktsepteerida võimalusel korteriühistu liikmete suuremat valikuvõimalust ning otsustusvabadust.

Sobivaim lahendus probleemi lahenduseks on võimaldada majandusaasta aruannet mitte esitada ka kuni kümne korteriomandiga korteriühistutel, millel on juhatuse. Majandusaasta aruande esitamata jätmine oleks väiksematele korteriühistutele võimalus ning kui nad soovivad ikkagi aruannet esitada, saavad nad seda teha, kui nad on selle oma põhikirjas ette näinud. Ka Justiitsministeerium pooldab regulatiivse lahendusena seaduse muutmist ning vastava võimaluse lisamist.

Nimetatud ettepanek oli esitatud ka avalikul arutelul ning sai huvirühmade seas enim toetust. Toodi välja, et majandusaasta aruande esitamise kohustuse asetamine väiksematele korteriühistutele ei ole põhjendatud. Aruande koostamine suurendab korteriühistute ajalist koormust, kuna tekitab vajaduse korraldada raamatupidamist tekkepõhiselt. Samuti võib see kaasa tuua rahalise koormuse suurenemise, sest majandusaasta aruande koostamine eeldab finantsaruandluse standardite tundmist.

Kuna juhatusega võib nagunii kaasneda korteriomanikele lisakulu (nt juhatuse liikme tasu näol), ei peaks neile lisaks panema automaatset lisakulu, mis tekib tekkepõhise raamatupidamise ja majandusaasta aruande esitamisega. Juhatuse valimine ei muuda kuni kümne korteriga korteriühistu majandamisriski oluliselt suuremaks, mistõttu ei ole sellisele korteriühistule, kes valib juhatuse, aruandluskoormise suurendamine põhjendatud. Olukorda, kus korteriomanikud on otsustanud lihtsustada omavahelist asjaajamist ning muuta korteriomandite majandamine läbipaistvamaks, tuleks pigem soodustada.

Justiitsministeeriumi hinnangul on oluline eristada aga olukorda, kus korteriomanikud on ametisse nimetanud valitseja. Kui nimetatud kuni kümne korteriga korteriühistut juhib valitseja, on põhjendatud majandusaasta aruande esitamise kohustuse säilitamine. Valitseja puhul on reeglina tegemist professionaaliga ja n-ö majavälise isikuga. Kuna reeglina on juriidilisest isikust valitseja igapäevane tegevus korteriühistu juhtimine ning asjaajamine, sh raamatupidamise korraldamine, ei ole majandusaasta aruande koostamine valitseja jaoks võõras ning korteriühistu liikmete jaoks annaks aruanne ülevaate korteriühistu majandamisest ja võimaldaks kontrollida valitseja tegevust.

Kui kuni kümne korteriomandiga korteriühistu otsustab siiski tekkepõhise raamatupidamise kasuks ning lisab majandusaasta aruande esitamise ka põhikirja, on see korteriühistu enda kohustus aruanne esitada. Registriosakonna ülesanne ei ole kontrollida põhikirja sisu ning sellise lisaülesande panemine ei oleks ka mõistlik, sest tõstaks oluliselt registriosakonna töökoormust. Korteriühistu enda huvides on põhikirja järgimine ning majandusaasta aruande esitamine, kui nad on otsustanud seda teha.

Regulatiivne muudatus ei riiva oluliselt ühtegi põhiseadusest tulenevat põhiõigust ega ole puutumuses Euroopa Liidu õigusega.

4.7. Mõjude eelanalüüs

Kavandatav muudatus: võimaldada kuni kümne korteriomandiga korteriühistul, millel on juhatuse, pidada kassapõhist raamatupidamist ja majandusaasta aruannet mitte esitada, kui põhikirjas ei ole sätestatud teisiti.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Muudatus puudutab eelkõige kuni kümne korteriomandiga korteriühistuid, kus korteriomanikud on otsustanud valida oma tegevuse korraldamiseks juhatuse. Kavandatav muudatus omab nimetatud korteriühistutele majanduslikku mõju, kuna on seotud nende halduskoormusega. Kuni kümne korteriomandiga korteriühistutel, millel on juhatuse, väheneb halduskoormus, kuna kavandatava muudatusega kaob neil majandusaasta aruande esitamise kohustus.

Enamasti tegeleb korteriühistu raamatupidamise ning majandusaasta aruande koostamisega raamatupidaja, kes soovib oma tegevuse eest ka tasu saada. Kui korteriühistus endas pole sellise pädevusega isikut, ostetakse see teenus sisse. Kui aga muudatusega kaotatakse võrreldes praegusega suurema hulga korteriühistute majandusaasta aruande esitamise kohustus, mõjub see nimetatud korteriühistutele majanduslikult positiivselt, kuna aruande esitamisega seonduvad kulud kaovad.

Sihtrühm II

Muudatus puudutab raamatupidajaid, kes tavapäraselt tegelevad korteriühistute majandusaasta aruannete koostamisega. Raamatupidajatele, kes töötavad hetkel väikeste juhatusega korteriühistute jaoks, mille aastaaruande esitamise kohustus kavandatava muudatusega kaob, omab kavandatav muudatus majanduslikku mõju.

Siinkohal saab eristada isikuid, korraldavad raamatupidamist korteriühistus, mille liikmeks nad ise ka on, ning raamatupidajaid või raamatupidamisega tegelevaid ettevõtteid, kelle teenust ostab korteriühistu väljast sisse. Korteriühistute jaoks võib kirjeldatud erinevate raamatupidajate puhul kulu teenusele olla mõneti erinev. Kui väiksemad juhatusega korteriühistud pärast kavandatavat muudatust loobuvad majandusaasta aruande esitamisest, väheneb seni nende jaoks raamatupidamist korraldanud raamatupidajate tulu.

Kui raamatupidamisteenust osutab inimene, kes teeb seda oma põhitöö kõrvalt n-ö lisisissetuleku teenimiseks, ei ole eeldatavasti muudatusega kaasnev mõju väga oluline, kuna neil säilib põhitöö. Kui aga pidada silmas raamatupidajaid, kelle põhitöö on korteriühistute raamatupidamise korraldamine ning majandusaasta aruande koostamine, on mõju mõnevõrra suurem, sest teatav osa kliente langeb ära.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna kavandatava muudatusega kaob ära teatud kriteeriumitele vastavatel korteriühistel tekkepõhise raamatupidamise ning majandusaasta aruande esitamise kohustus. See tähendab, et muudatusega ei kaasne vajadust kohaneda uute kriteeriumitega, vaid vastupidi leevendatakse teatud korteriühistute jaoks raamatupidamise reegleid.

Mõju sagedus on väike, sest kuigi raamatupidamisega peaks korteriühistu regulaarselt tegelema, on majandusaasta aruande esitamise kohustus vaid korra aastas.

Kuni kümne korteriomandiga korteriühistuid, millel on juhatuse, on kokku u 4050, seega kuulub mõjutatud sihtrühma kokku u 17% kõigist korteriühistutest. Kuivõrd aga nende ühistute hulka kuulub ka hulgaliselt väiksema kui 10 korteriomandiga ühistuid, siis esindavad need ühistud hinnanguliselt kokku ehk ligi 30 000 korteriomandit, mis moodustab kõigist korteriomanditest hinnanguliselt 5-6%.

Kavandatava muudatusega kaasnev mõju kuni kümne korteriomandiga korteriühistutele on positiivne, kuna igasugune asjaajamine, sh tekkepõhise raamatupidamise korraldamine nõuab teatavat aega ning tööd erinevate dokumentidega. Tekkepõhise raamatupidamise ja majandusaasta aruande esitamise kohustuse kaotamine vähendab nende korteriühistute halduskoormust. Samas annab majandusaasta aruanne ülevaate korteriühistu tarbimisest ning kuludest, mille kohta muudatusega jääb potentsiaalsetel korteriosõtjatel info saamata. See tähendab, et teatud juhtudel peab kuni kümne korteriga majja korterit osta sooviv isik leppima vähema infoga kui üle kümne korteriomandiga majja korteri ostja. Korteriiga seotud kulude kohta peaks aga ostusoovi korral jagama infot ka müüja, kuna korteriiga seotud kulud on korteriosutu puhul väga olulised. Korteriomanikel säilib endiselt õigus saada korteriühistult teavet korteriühistu tegevuse kohta ning tutvuda korteriühistu dokumentidega. Seega on ebasoovitav mõju pigem väike, kuna teatava pingutusega on see info siiski kättesaadav, kuid ebamugavam kui korteriühistutes, kus on rohkem kui kümme korterit.

Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud mõjude hindamise meetoodika ja HÖNTE § 1 lg 1 p 7 ja § 46 alusel ei ole tegemist olulise mõjuga muudatusega ja seda ei ole vajalik täiendavalt analüüsida.

5. Sissenõudmiskulude hüvitamine

5.1. Kehtiv regulatsioon

Korteriühistule majandamiskulude tasumisega viivitamisel viivise nõudmise ning sissenõudmiskulude hüvitamise regulatsioon asub KrtS §-s 42, mille kohaselt tuleb viivise ja sissenõudmiskulude hüvitamisel lähtuda võlaõigusseaduses sätestatust. KrtS § 42 lg-s 1 on reguleeritud, kui suurt viivist võib korteriühistu nõuda omanikult, kes viivitab majandamiskulude tasumisega. Lisaks viivisele on KrtS § 42 lg 2 kohaselt korteriühistul õigus nõuda ka sissenõudmiskulude hüvitamist võlaõigusseaduses sätestatud suuruses ja tingimustel.

Sissenõudmiskulude hüvitamist reguleerivad VÕS-s eelkõige §-d 113¹ ja 113². Kehtivas õiguses erineb sissenõudmiskulude regulatsioon sõltuvalt sellest, kas nõue esitatakse tarbija või ettevõtja vastu. VÕS § 113¹ kohaldamiseks peab võlgnik olema majandus- või kutsetegevuses tegutsev isik ja § 113² puhul tarbija.

5.2. Probleemi kirjeldus ja selle tekke põhjus

KrtS sissenõudmiskulude säte loodi ajal, mil VÕS-s oli sissenõudmiskulude hüvitamine reguleeritud ainult § 113 lg-s 5. Selle sätte kohaselt võis sõltumata viivise maksmisest võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitamisest põhjustatud mõistlike võla sissenõudmiskulude hüvitamist.

Pärast KrtS-i eelnõu valmimist on VÕS-i seda osa korduvalt muudetud. Aastal 2013 lisati § 113¹, mis reguleeris sissenõudmiskulude hüvitamist ja mille lg 1 sätestas, et kui võlausaldaja võib nõuda viivist, võib ta nõuda võlgnikult võla sissenõudmiskulude hüvitamist summas 40 eurot. KrtS seletuskirjast nähtub, et eesmärk oli kohaldada VÕS §-s 113¹ sätestatud 40-eurost määra ka korteriühistutele.²⁰

2015. aastal muudeti taas sissenõudmiskulude regulatsiooni VÕS-s. VÕS § 113 lg 5 teine lause tunnistati kehtetuks ning sissenõudmiskulude hüvitamine reguleeriti eraldi ja detailselt majandus- või kutsetegevuses tegutsevate isikute ja tarbijate osas.

VÕS § 113¹ regulatsioon, mis puudutab majandus- ja kutsetegevuses tehtavaid tehinguid, pärineb direktiivist 2011/7/EL²¹ hilinenud maksmisega võitlemise kohta. Direktiivi peamine eesmärk oli võlausaldajate kaitse, eelkõige soov kaitsta väikeettevõtjaid, kes on võrreldes suurte ettevõtjatega nõrgemas läbirääkimiste positsioonis, kuna neid mõjutavad praktikas hilinenud maksed rohkem kui suuri ettevõtteid.

VÕS § 113² reguleerib ettevõtja ja tarbija vahelisi tehinguid ning tegemist on riigisisese õiguspoliitilise valikuga. Ajendiks olid eelkõige kiiralaenudega seotud probleemid, kus tarbijatele tekkisid makseviivituse puhul ebaproportsionaalselt kõrged sissenõudmiskulud. Probleeme esines ka teistes valdkondades, mistõttu kehtestati regulatsioon üldiselt kõigile ettevõtja ja tarbija vahelistele suhetele. Regulatsiooni eesmärk on kaitsta tarbijat kui lepingulise suhte nõrgemat poolt.

Kuna VÕS-i sissenõudmiskulude paragrahvidel on erinev taust ning erinevad eesmärgid, on ka nende sisu erinev. VÕS § 113¹ kohane hüvitis (40 eurot) kohaldub automaatselt ega sõltu tegelikult tekkinud kahjust. VÕS § 113² puhul on aga kehtestatud sissenõudmiskulude ülempiirid, millest suuremaid tasusid tarbijalt nõuda ei saa. Need ei rakendu automaatselt ja on võimalik, et tegelikud sissenõudmiskulud peaksid olema väiksemad kui ülempiiris nimetatud summa.

Kuna võrreldes ajaga, mil KrtS-i eelnõu välja töötati, on sissenõudmiskulude hüvitamise regulatsioon VÕS-s muutunud, ei anna KrtS-i seletuskiri vastust küsimusele, kas VÕS § 113² (mis reguleerib sissenõudmiskulude hüvitamist tarbija poolt) kohaldub ka korteriühistu ja füüsilisest isikust

²⁰ Vt viide 9, lk 74 (§ 42).

²¹ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv [2011/7/EL](#), 16.02.2011, hilinenud maksmisega võitlemise kohta äritehingute puhul.

korteriomaniku vahelises suhtes. Eelpool kirjeldatud VÕS-i muudatuste koostamisel ei peetud silmas korteriühistuid ning nende spetsiifikat, mistõttu ei vasta § 113² loogika üheselt korteriühistus tekkivatele õigussuhetele.

Justiitsministeeriumi hinnangul ei peaks VÕS § 113² korteriühistu ja korteriomaniku vahelises suhtes kohalduma, sest selle sätte koostamisel peeti silmas tarbija ja majandus- või kutsetegevuses tegutseva isiku vahelisi lepingulisi suhteid.²² VÕS § 113² eristab selgelt sissenõudmiskulude hüvitamise nõudmist lepingulise suhte kestel ja pärast lepingu lõppemist, sellise tingimuse rakendamine ei oleks korteriühistu ja korteriomaniku vahelises suhtes asjakohane.

Ka Justiitsministeeriumi korraldatud KrtS-i avalikul konsultatsioonil töid nii Tallinna kui ka Tartu Ringkonnakohus välja, et praktikas on korteriühistu majandamiskulude tasumise viivitamise korral sissenõudmiskulude hüvitamist keeruline kohaldada. Seda eelkõige korteriühistu ning tema liikmete suhte kvalifitseerimisel ning VÕS-i sätete kohaldamisel.

Tagasisides selgitati, et kui korteriomanik on juriidiline isik, siis võib kohalduda VÕS § 113¹. Üldjuhul on korteriomanik füüsiline isik, st tarbija VÕS § 1 lg 5 järgi ja kohalduvad VÕS § 113² sätted. Selle lg-te 1 ja 2 järgi tuleb tuvastada: kas korteriühistu tegutseb majandus- või kutsetegevuses ning kas korteriühistu ja tarbija vahel on kehtiv või lõppenud leping. On kaheldav, kas korteriühistu tegevust saab hinnata majandus- või kutsetegevusena, sest see muudaks korteriühistu VÕS § 1 lg 6 kaudu ettevõtjaks selle seaduse tähenduses. Korteriühistu ja korteriomaniku vahelist suhet majandamiskulude osas saab käsitleda tehingulisena²³, sellega arvestati ka KrtS-i koostamisel, aga mõistlikku põhjust ei ole näha sissenõudmiskulude hüvitamise sõltuvuseks sellest, kas suhe on veel kehtiv.²⁴

Kokkuvõttes kujuneb KrtS § 42 lg 2 tarbijast korteriomaniku korral kas sisutihjaks, sest VÕS-i tingimustel ei saa korteriühistu nõuda sissenõudmiskulude hüvitamist, või menetluslikult koormavaks, kuna ei täida enam oma algset eesmärki. Samuti pole põhjendatud, et juriidilisest isikust korteriomanik peaks võrreldes füüsilisest isikust korteriomanikuga hüvitama suuremad sissenõudmiskulud.²⁵

Nagu eelnevast saab järeldada, on korteriühistul majandamiskulude tasumisega viivitamisel keeruline korteriomanikult kehtiva regulatsiooni alusel nõuda sissenõudmiskulude hüvitamist. Põhjuseks on see, et kehtiva KrtS-i viited VÕS-le ei ole kooskõlas korteriühistute loogikaga, mistõttu vajab majanduskulude tasumisega viivitamise korral sissenõudmiskulude hüvitamine selgemat regulatsiooni.

5.3. Sihtrühm

Sihtrühmaks on kõik Eestis korteriühistute registrisse kantud korteriühistud, mida on äriregistri andmetel 2020. aasta detsembri seisuga 23 671. Lisaks kuuluvad sihtrühma korteriühistu liikmed ehk korteriomanikud, kuna majandamiskulude tasumine on üks põhilisi korteriomaniku kohustusi korteriühistu ees ning korteriühistul on õigus nõuda viivist ning sissenõudmiskulude hüvitamist olukorras, kus korteriomanik on majandamiskulude tasumisega viivitanud.

Korteriomandeid on kinnistusraamatu statistika andmetel kinnistusregistris kokku 534 112 ning lisaks on registreeritud 1022 korterihoonestusõigust. Kuna ühel korteriomandil või korterihoonestusõigusel võib olla nii üks kui ka mitu omanikku (ühis- või kaasomanikud) ja omanike arvu kohta statistikat ei avaldata, pole võimalik määrata täpset korteriomanike arvu. Kuigi kõigi korteriomanike arv pole teada, saab sihtrühma hindamisel lähtuda kinnistusraamatus avatud registriosadest, sest olukorras, kus

²² Eelnõu seletuskirja kohaselt oli eelnõu eesmärk eelkõige tarbijakrediidisuhtes tekkinud võlgnevuste sissenõudmise reguleerimine (Võlaõigusseaduse, tarbijakaitseaduse ning õppetöetuste ja õppelaenuseaduse muutmise seadus [786 SE](#) XII Riigikogu menetluses).

²³ RKTKm 14.2.2012, [3-2-1-174-11](#), p 11.

²⁴ Tallinna Ringkonnakohtu [arvamus](#) korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalikul konsultatsioonil, p B.2.2.

²⁵ Ibid, p B.2.2..

korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud teostada korteriomandiga seotud õigusi üksnes ühiselt ning korteriomandist tulenevate kohustuste täitmise ees vastutavad korteriomandi ühised omanikud solidaarselt. Seega on kokkuvõttes oluline korteriomandite arv, sest ühised omanikud vastutavad solidaarselt korteriomandi majandamiskulude tasumise eest. Kui ühised omanikud ei määra endale esindajat, võib korteriühistu saata majandamiskulude arve ühele ühistest omanikest ja sellega loetakse see ka teiste omanike suhtes kehtivaks.

Otseselt puudutab teema vaid korteriomanikke, kes ei tasu majandamiskulusid korrapäraselt ning selliseid korteriühistuid, kellel on kirjeldatud olukorras õigus nõuda korteriomanikult sissenõudmiskulude hüvitamist. Arvestades kogu korteriühistute ja nende liikmete hulka, on selliste korteriomanike ja korteriühistute osakaal pigem tagasihoidlik, kes puutuvad kokku viivise ja sissenõudmiskulude hüvitamisega, kuna suurem osa korteriomanikke maksavad majandamiskulusid korrapäraselt.

5.4. Eesmärk ja saavutatava olukorra kirjeldus

Eesmärgiks on reguleerida korteriühistu majandamiskulude sissenõudmiskulude hüvitamise reeglid eraldi ja selgelt KrtS-s, arvestades korteriühistute eripäradega. Korteriühistute majandamiskulude sissenõudmise regulatsiooni täpsustamine ja sätestamine ainult KrtS-s loob korteriühistutele parema võimaluse praktikas sissenõudmiskulude hüvitamist korteriomanikult nõuda.

Regulatsiooni loomisel saab lähtuda VÕS-s reguleeritud sissenõudmiskulude hüvitamise põhimõttest. Arvestades sissenõutavate summade erinevust, oleks mõistlik lähtuda VÕS §-st 113², mille kohaselt saab nõuda sissenõudmiskulude hüvitamist vastavalt sissenõutava summa suurusele.

5.5. Probleemi alternatiivsed lahendusvõimalused

Üheks võimaluseks oleks säilitada olemasolev regulatsioon, mis tähendab, et korteriühistu peaks lähtuma sissenõudmiskulude hüvitamisel võlaõigusseaduses sätestatust. Säilitades kehtiva regulatsiooni säilib ka küsimus, millisest VÕS-i sättest (kas § 113¹ või § 113²) sissenõudmiskulude hüvitamisel lähtuda, kuna need sätted reguleerivad vastavalt majandus- või kutsetegevuses tegutseva isiku ning tarbija poolt sissenõudmiskulude hüvitamist. Nagu probleemi kirjelduses mainitud, tekib korteriühistute puhul küsimus tarbija kohta käivate sätete kohaldamisest. Lisaks ei vasta VÕS-s sätestatu korteriühistute tegevusele, kuna korteriühistute puhul ei saa rääkida lepingu ülesütlemisest. Seega ei lahenda olemasoleva regulatsiooni säilitamine kirjeldatud probleemi.

Samuti pole probleemi võimalik lahendada avalikkuse teavitamise, rahastuse suurendamise või senise regulatsiooni parema rakendamisega.

5.6. Regulaatiivsed võimalused ja nende põhiseaduslikud raamid

Kavandatava regulatsiooniga täpsustatakse korteriomaniku majandamiskulude tasumisega viivitamise puhul korteriühistu sissenõudmiskulude hüvitamise regulatsioon KrtS-s, arvestades korteriühistute kui eriliigiliste juriidiliste isikute eripärasid. Korteriühistu ja korteriomaniku vahelise suhte puhul ei ole tegemist VÕS §-s 113² sätestatud majandus- või kutsetegevuses tegutseva isiku ja tarbija vahelise suhtega, mistõttu tuleb uue regulatsiooniga luua erireeglid korteriühistute sissenõudmiskulude hüvitamise jaoks.

Korteriühistu sissenõudmiskulude hüvitamise regulatsiooni loomisel tuleb arvestada asjaoluga, et korteriomanikud võivad olla nii juriidilised isikud kui ka füüsilised isikud ja eriliigilisi korteriomanikke tuleb kohelda võrdselt. Kuna eraisikut kui olemuslikult tarbijat käsitletakse muidu kui võlasuhte nõrgemat poolt, on tarbijatele ette nähtud üldiselt suuremat kaitset pakkuvad reeglid. Seega tuleb kavandatava regulatsiooni loomisel ka korteriomanike kui juriidilises mõttes erinevate isikute olemust silmas pidada.

Kavandatava regulatsiooni puhul on tegemist omandipõhiõiguse riivega, kuid see ei ole intensiivne. VÕS § 113¹ regulatsioon pärineb direktiivist, kuid selle direktiivi reguleerimise eseme hulka ei kuulu

korteriühistu ja korteriomanike vahelised suhted. Seega ei ole kavandataval regulatsioonil puutumust Euroopa Liidu õigusega.

5.7. Mõjude eelanalüüs

Kavandatav muudatus: reguleerida korteriomaniku majandamiskulude tasumisega viivitamise puhul sissenõudmiskulude hüvitamine KrtS-s, jättes välja viited VÕS-le. Muudatusega on plaanis näha ette sissenõudmiskulude maksimaalne suurus sõltuvalt nõude suuruselt.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Esimene sihtrühm on korteriühistud, kellel on sissenõudmiskulude hüvitamist võimalik korteriomanikult nõuda, kui korteriomanik on majandamiskulude tasumisega viivitanud. Kuna kehtivat regulatsiooni, mis viitab sissenõudmiskulude hüvitamise nõudmise puhul VÕS-le, on praktikas keeruline rakendada, võib regulatsiooni täpsustamisega tõusta ka korteriühistute poolt sissenõudmiskulude nõudmine. Selliste nõuete esitamise sagenemine tähendab omakorda korteriühistutele teatavat tulu, kui sissenõudmiskulude hüvitamise nõue rahuldatakse.

Sihtrühm II

Korteriomanikele avaldab kavandatav muudatus samuti majanduslikku mõju, tõstes nende halduskoormust. Kui sissenõudmiskulude hüvitamist puudutavad reeglid muutuvad korteriühistute ning korteriomanike suhteid arvestades selgemaks, võib korteriomanike vastu esitatavate nõuete arv suurenedada. Korteriomanike jaoks, kelle vastu sissenõudmiskulude hüvitamise nõue esitatakse, tähendab muudatus sissenõudmiskulude suuruse paremat ettenähtavust.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna kavandatava muudatusega ei looda sisuliselt uut regulatsiooni, vaid täpsustatakse sissenõudmiskulude hüvitamine korteriühistute puhul. Ka hetkel on võimalik nõuda korteriomanikult sissenõudmiskulude hüvitamist VÕS-i sätete alusel, kuid praktikas on tekkinud küsimus, millisel alusel, kuna VÕS-i sissenõudmiskulude regulatsioon ei vasta otseselt korteriühistute eripäradele. Muudatusega täpsustatakse korteriühistute võimalusi sissenõudmiskulude hüvitamist korteriomanikelt nõuda, seega ei teki märkimisväärseid muudatusi, millega oleks tarvis kohaneda.

Mõju avaldumise sagedus on pigem väike, kuna sissenõudmiskulude hüvitamine, arvestades kõigi korteriühistute hulka ning probleemsete korteriomanike hulka, on pigem väike. Sissenõudmiskulude hüvitamise nõudega kohtusse pöördumine ei ole korteriühistute jaoks igapäevane tegevus.

Otseselt mõjutatud sihtrühma suurus on väike, kuna puudutab korteriühistuid, kus ühistu liikmetel on probleeme majandamiskulude tasumisega ning ühistu peab pöörduma kohtu poole ja nõuab lisaks majandamiskuludele ka sissenõudmiskulude hüvitamist. Reeglina üritatakse enne kohtusse pöördumist saada võlglasega kokkuleppele tasumise osas ning kohtus võla nõudmine on viimane samm. Seega võib eeldada, et võrreldes kõigi korteriühistute ning nendesse kuuluvate korteriomanike arvuga on otseselt mõjutatute sihtrühm pigem väike.

Kavandataval muudatusel on positiivne mõju, kuna sissenõudmiskulude hüvitamise nõudmise reeglid muutuvad korteriühistu ning korteriomanike jaoks selgemaks ja praktikas rakendatavaks. Selliseid korteriomanikke, kes on potentsiaalsed võlglased, mõjutab kavandatav muudatus sel moel, et neil pole tulevikus võimalik sissenõudmiskulude sätete sobimatusele korteriühistute puhul tugineda ning sellega maksimisest kõrvale hoiduda või tarbetuid vaidluseid kasutades maksimisega viivitada.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond II: mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste korraldusele

Sihtrühm

Kavandatav muudatus ei mõjuta kohtute töökoormust, kuna ka praegu saab lisaks viivisele nõuda korteriomaniikelt kohtu kaudu ka sissenõudmiskulusid.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna kavandatav muudatus ei eelda kohtutelt märkimisväärset kohanemist. Sissenõudmiskulude regulatsiooni kohandamine korteriühistute eripäradele vastavaks aitab pigem selliste nõuete puhul luua selgust kohtute jaoks, sest ka hetkel on võimalik sissenõudmiskulusid nõuda, aga VÕS-i regulatsioon ei ole korteriühistute puhul hästi kohaldatav.

Kuivõrd sissenõudmiskulusid saab korteriühistu ka praegu nõuda, ei tähenda korteriühistute eripäradele vastava regulatsiooni täpsustamine uue nõude aluse loomist. Seega on mõju avaldumise sagedus kohtute jaoks pigem väike.

Muudatus puudutab üldiselt kõiki tsiviilasju lahendavaid kohtuid, kuid korteriomandit ja korteriühistut puudutavad vaidlused on vaid üks osa tsiviilvaidlustest ja mõjutab otseselt neid kohtunikke, kellele lauale konkreetseid vaidluseid satuvad. Harju Maakohtus on kokku 67 kohtuniku ametikohta, millest 43 spetsialiseerunud tsiviilasjadele. Kohtute lehel pole teiste maakohtu kohtunike puhul spetsialiseerumist välja toodud, kuid see määratakse kohtunike tööjaotusplaanis. Viru Maakohtus on 28 kohtunikukohta, Pärnu Maakohtus 21 kohtunikukohta ning Tartu Maakohtus 36 kohtunikukohta. Kavandataval muudatusel on positiivne mõju, kuna sissenõudmiskulude hüvitamise nõudmise reeglid muutuvad kõigi sihtrühmade, sh kohtute jaoks selgemaks.

Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud mõjude hindamise meetoodika ja HÕNTE § 1 lg 1 p 7 ja § 46 alusel ei ole tegemist olulise mõjuga muudatusega ja seda ei ole vaja täiendavalt analüüsida.

6. Korteriühistu pandiõigus

6.1. Kehtiv regulatsioon

Korteriühistu pandiõigust reguleerib KrtS § 44, mille kohaselt on korteriühistul korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile. Korteriühistu pandiõigusele kohaldatakse seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud ning korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. Korteriomanikud võivad eriomandi kokkuleppes määrata korteriühistu pandiõigusele ka kindla rahalise suuruse.

Kui korteriomand on koormatud piiratud asjaõigusega, on piiratud asjaõiguse omajal õigus saada korteriühistult teavet korteriomaniiku majandamiskulude võlgnevuse suuruse ja selle tekkimise aluste kohta (KrtS § 47).

Täitemenetluses on täitedokumendiks ka korteriühistu tõend korteriomandist tuleneva nõude kohta (TMS § 2 lg 1 p 27). Olukorras, kus kohtutäitur arestib korteriomandi ja sissenõudjaks ei ole korteriühistu, saadab kohtutäitur viivitamata pärast keelumärke kinnistusraamatusse kandmist korteriühistule teate arestimise kohta (TMS § 149¹).

Kinnisasja täitemenetluses müügi korral jäävad püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused (TMS § 158 lg 1). Nõudest järjekohas tagapool olevad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega. Lõppenuks loetakse ka kinnistusraamatusse kantud, sissenõudjale kuuluv õigus, millest tuleneva nõude rahuldamiseks sissenõue pöörati (TMS § 158 lg 3).

6.2. Probleemi kirjeldus ja selle tekke põhjus

Alates KrtS-i jõustumisest on iga korteriomand koormatud seadusjärgse pandiõigusega korteriühistu kasuks. Teatud kujul oli selline õigus olemas ka juba enne KrtS-i kehtinud KÜS-is.²⁶ Korteriühistu tõend on aluseks korteriühistu majandamiskulude tasumise nõudele, kuid ainult tõendi alusel ei saa alustada täitemenetlust. Korteriühistu saab täitedokumendiks oleva tõendi esitada kas koos täitmisavaldusega, millele on lisatud tavapärase täitedokument või olukorras, kus korteriomandile on pööratud sissenõue mõne muu sissenõudja avalduse alusel. Korteriühistu tõendi kui täitedokumendi eesmärk on see, et korteriühistu saaks kätte oma jooksva võla ning ei jääks rahast ilma.

Korteriomandile sissenõude pööramiseks vajab korteriühistu täitedokumenti, st kohtulahendit. Ilma kohtulahendita on korteriühistu nõue täitemenetluses realiseeritav ainult piiratud ulatuses. Selleks, et täitemenetluses ei jääks rahuldamata korteriühistu nõuded, mis muutuvad sissenõutavaks täitemenetluse ajal või vahetult enne seda, on täitedokumendiks ka korteriühistu tõend korteriomandist tuleneva nõude kohta.

Korteriühistu pandiõiguse rakendamine ei sõltu sellest, kas täitemenetlus algatatakse korteriühistu nõude alusel (st kohtulahendi olemasolul) või korteriühistu ühineb täitemenetlusega, milles on nõue pööratud korteriomandi vastu. Viimasel juhul on eelduseks, et korteriomanikul on või tekib täitemenetluse käigus majandamiskulude võlg korteriühistu ees, mis on muutunud sissenõutavaks. Ka Riigikohtu tsiviilkolleegium²⁷ on asunud sellisele seisukohale.

Korteriühistu pandiõiguse regulatsiooni kohaselt rahuldatakse nii täite- kui ka pankrotimenetluses korteriomandi müügist saadud rahast esmalt korteriühistu pandiga tagatud nõue ja seejärel n-õ tavalise hüpoteegiga tagatud nõude. See tähendab ühtlasi, et kui korteriomand on koormatud lisaks n-õ tavalise hüpoteegiga (sh ühishüpoteegiga), kustutatakse see hüpoteek kui järjekohas tagapool asuv hüpoteek täitemenetluses toimuva enampakkumisel müügi korral. Samuti lõpevad kõik nõudest järjekohas tagapool asuvad õigused pakkumise parimaks tunnistamisega.

Kuivõrd korteriühistu pandiõigus on vormilt võrdlemisi uus õigus, leiab hetkel kohtupraktikast veel üsna vähe lahendeid, kus käsitletakse korteriühistu pandiõigust. Samas on Tallinna Ringkonnakohus asunud mitmel korral seisukohale, et nii täite- kui ka pankrotimenetluses rahuldatakse korteriomandi müügist saadud rahast kõigepealt korteriühistu pandiga tagatud nõue ja alles seejärel n-õ tavalise hüpoteegiga tagatud nõue. Samuti tähendab see korteriühistule võimalust pöörata sissenõue korteriomandile ka juhul, kui see on koormatud hüpoteegiga, kuna kõik n-õ tavalised hüpoteegid on korteriühistu pandiõigusest tagapool ja lõpevad. Seejuures ei ole korteriühistu pandiõiguse suurus piiramatu, sest enne KrtS-i jõustumist sisse kantud hüpoteegi pidajale on tagatud kindel osa jaotamisele minevast tulemist.²⁸

Ka Riigikohtu tsiviilkolleegium on asunud seisukohale, et võlgniku korteriomandile seatud hüpoteek tuleb pärast korteriomandi edukat enampakkumist kinnisturaamatust kustutada.²⁹ Samas käsitles Riigikohus sama küsimust enne KrtS-i jõustumist võlgniku korteriomandile seatud isikliku kasutusõiguse puhul ja asus seisukohale, et see jääb varem tekkinud asjaõigusena korteriomandi müümisel täitemenetluses püsima, põhjendades seda sellega, et kuna KrtS-s on rakendussäte vaid enne seaduse jõustumist seatud hüpoteekide jaoks ja muid rakendussätteid korteriühistu pandiõiguse kohta seadus ei sisalda, saab Riigikohtu hinnangul teiste korteriomandit koormavate õiguste puhul korteriühistu

²⁶ KÜS § 7 lg 3 kohaselt oli korteriomandi võõrandamisel või pärimisel korteriomandi omandaja kohustatud korteriühistule tasuma korteriomandi võõrandaja või pärandaja poolt tasumata jäänud majandamiskulude ja muude maksete eest.

²⁷ RKTkm 28.01.2020 nr [2-19-6210](#) p 16.

²⁸ Vt nt TlnRKKm 28.09.2018 nr [2-18-10140](#) p 6; TlnRKKm 11.09.2017 nr [2-18-10007](#) p 6.

²⁹ RKTkm 28.01.2020 nr [2-19-6210](#) p 11.

seadusjärgset pandiõigust kohaldada vaid juhul, kui need õigused on kinnistusraamatusse kantud pärast KrtS-i jõustumist.³⁰

Justiitsministeeriumi korraldatud KrtS avalikul konsultatsioonil esitas Eesti Pangaliit korteriühistu pandiõiguse regulatsioonist ajendatult ettepaneku krediidasutuste kui hüpoteegipidajate teavitamise kohta korteriomandi täitemenetluses müügi korral. Ettepanekus on selgitatud, et üldjuhul kohtutäiturid teavitavad krediidasutust, kui korteriühistu on teavitanud kohtutäiturit korteriomandil olevast võlgnevusest ning korteriühistu on esitanud tõendi nõude olemasolu kohta. Ettepaneku kohaselt peaks kohtutäitur hüpoteegipidajat igal juhul teavitama, kui korteriomand on hüpoteegiga koormatud ning korteriühistu algatab täitemenetluse. Samuti ka juhul, kui korteriühistu ühineb täitemenetlusega, kuna sellisel juhul võib hüpoteegipidaja kasuks seatud hüpoteek, mis on järjekohas tagapool korteriühistu seadusjärgsest pandiõigusest, enampakkumise läbiviimisel kustuda ning kirjeldatud olukorras ei ole hüpoteegipidaja nõue enam hüpoteegiga tagatud.³¹ Sama kehtib ka teiste piiratud asjaõiguste kohta, kuivõrd järjekohas taga pool olevad õigused kustutatakse täitemenetluse tulemusena.

Kuigi kehtiva seaduse kohaselt on piiratud asjaõiguse omajal (sh krediidasutusel) õigus saada teavet korteriühistult korteriomaniiku majandamiskulude võlgnevuse suuruse ja selle tekkimise aluste kohta, tagab kohtutäiturile üldise teavitamise kohustuste panemine piiratud asjaõiguste omajate huvide parema kaitse. Eelduslikult on korteriühistu ise huvitatud piiratud asjaõiguse omaja teavitamisest, kuigi kehtiva regulatsiooni kohaselt ei ole korteriühistel teavitamise kohustus. Samas on kohtutäituril korteriomandi arestimise korral korteriühistu teavitamise kohustus juhtudel, kui sissenõudjaks ei ole korteriühistu. Kuna korteriomandile seatud piiratud asjaõigus võib täitemenetluse eduka läbiviimise tulemusena kustuda, on piiratud asjaõiguste omajatel õigustatud huvi selliste täitemenetluste kohta teavet saada.

6.3. Sihtrühm

Korteriühistu pandiõigus puudutab põhimõtteliselt kõiki korteriomanikke, korteriühistuid ning nende võlausaldajaid ja samuti piiratud asjaõiguste omajaid, kuid plaanitav teavitamiskohustuse panemine kohtutäituritele puudutab otseselt vaid kohtutäitureid ning asjaõiguste omajaid. Kohtutäitureid on Eestis ametis 42.³²

Kinnistusraamatus on RIK-i avaldatud statistika põhjal kokku avatud registriosi 1 143 676. Neist 534 112 on korteriomandid ning 1022 korterihoonestusõigused. Hüpoteeke on kinnistusraamatusse kantud kokku 71 559. Võib eeldada, et ligikaudu pooled hüpoteekidest koormavad korteriomandeid.

Kuivõrd piiratud asjaõiguse omaja võib olla nii füüsiline isik kui ka juriidiline isik ja nende kohta eraldi statistikat ei peeta, on keeruline määratleda täpset sihtrühma. Seda enam, et eelduslikult on suurem osa isiklike kasutusõiguseid seatud tehnovõrkude talumiseks. Suurem osa hüpoteeke on seatud ilmselt Eestis tegutsevate krediidasutuste kasuks, siiski ei piirdu võimalike hüpoteegipidajate ring vaid krediidasutustega.

³⁰ RKTkm 16.03.2020 nr [2-19-9046](#) p 13-16. Kuigi Justiitsministeeriumi hinnangul on küsitav, kas seaduse selline tõlgendus on kooskõlas seadusandja eesmärgiga KrtS § 44 kehtestamisel, ei näe ministeerium siiski vajadust seadust sellest küsimuses muuta. On küll selge, et kui korteriomand on koormatud piiratud asjaõigusega (näiteks eluaegse tasuta isikliku kasutusõigusega), võib sissenõude pööramine korteriomandile osutada võimatuks, sest keegi ei soovi sellist eset omandada. Samas, võrreldes hüpoteekide arvuga, on muude piiratud asjaõiguste arv väike (01.10.2020 seisuga on kinnistusraamatus 100 034 hüpoteeki ja 9553 isikliku kasutusõigust) ja seega selliseid olukordi, kus enne KrtS-i jõustumist on seatud korteriomandile selline piiratud asjaõigus, mis korteriühistu pandiõiguse realiseerimisel ei kustu, on väga vähe. Seega ei oleks muudatus selles küsimuses põhjendatud.

³¹ Eesti Pangaliidu [arvamus](#) KrtS konsultatsioonil.

³² Kohtutäiturite nimekiri on avaldatud Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja [kodulehel](#).

6.4. Eesmärk ja saavutatava olukorra kirjeldus

Eesmärgiks on panna kohtutäituritele üldine teavitamiskohustus olukordades, kus korteriomandiga on seotud piiratud asjaõigus ning korteriühistu nõude alusel algatatakse korteriomandi osas täitemenetlus või kui korteriühistu ühineb täitemenetlusega. Kuna täitemenetluse osas on korteriomandi arestimisel juba sätestatud erisused, mille kohaselt peab kohtutäitur korteriomandi arestimise korral saatma korteriühistule arestimise teate, kui sissenõudja ei ole korteriühistu, saaks analoogselt TMS §-s 149¹ reguleeritud teavitamiskohustust rakendada ka hüpoteegipidajate ja muude piiratud asjaõiguste omajate puhul.

6.5. Probleemi alternatiivsed lahendusvõimalused

Võimalikuks alternatiivseks lahenduseks oleks mitte midagi tegemine ehk olemasoleva olukorra säilitamine. Sellisel juhul säilib olukord, kus kohtutäituritel ei ole hüpoteegipidajate teavitamiskohustust, kui korteriühistu nõude alusel alustatakse täitemenetlust korteriomandi suhtes või kui korteriühistu ühineb täitemenetlusega. Kuna korteriomandile seatud piiratud asjaõigus võib täitemenetluse eduka läbiviimise tulemusena kustuda, on piiratud asjaõiguse omajatel huvi selliste täitemenetluste kohta teavet saada. Kui hüpoteegipidaja soovib vältida tagatise kadumist, on tal võimalik korteriühistu nõue ise rahuldada ja see korteriomaniikult või kolmandalt isikult olukorras, kus korteriomaniik ei ole laenuvõtja, välja nõuda. Kuivõrd olemasoleva regulatsiooni säilitamisega ei jõuaks info korteriomandi suhtes algatatud täitemenetluse kohta igal juhul piiratud asjaõiguse omajani, ei aita olemasoleva olukorra säilitamine seda probleemi lahendada.

Ka avalikkuse teavitamine, rahastuse suurendamine või senise regulatsiooni parem rakendamine ei ole sobilikud probleemi lahendamiseks.

6.6. Regulaatiivsed võimalused ja nende põhiseaduslikud raamid

Kohtutäituritele üldise teavitamiskohustuse panemine olukordades, kus korteriühistu nõude alusel algatatakse täitemenetlus korteriomandi suhtes või kui korteriühistu ühineb täitemenetlusega, saab lahendada regulaatiivse muudatusega. Muudatuse kavandamisel saab lähtuda hetkel kehtivast regulatsioonist, mis sätestab täitemenetluses korteriomandi arestimise puhul erisused. Samaselt korteriühistu teavitamisele korteriomandi arestimisel, kui sissenõudjaks ei ole korteriühistu, saab korteriühistu nõude alusel algatatud täiteasjades ja olukordades, kus korteriühistu ühineb täitemenetlusega, panna kohtutäituritele kohustuse teavitada piiratud asjaõiguse omajat.

Kavandatava muudatuse puhul tuleb arvestada ka sellega, et piiratud asjaõiguse omaja võib olla ka isik, kellele ei õnnestu teadet saata ning sellisel juhul on teavitamise kohustust raske täita. Teoreetiliselt tekiks võimalus, et kohtutäiturid rikuvad selliste piiratud asjaõiguste omajate suhtes teavitamiskohustust ning kohtutäituritelt saaks nõuda kohustuse rikkumisest tuleneva kahju hüvitamist. Kirjeldatud piiratud asjaõiguste omajate osakaal on aga eeldatavasti väike.

Äriseadustiku kohaselt kuulub äriregistri koosseisu registrikaart, millele kantakse ettevõtja või ühingu asukoht ja aadress ning elektronposti aadress ning juhatuse või seda asendava organi asukoha aadress, kui see asub välisriigis. Seega saab äriregistri andmetele tugineda teate saatmisel. Kui kohtutäituril ei õnnestu teavitust saata elektrooniliselt, lisandub täiendav kulu seoses posti teel kirja saatmisega. See kulu peaks kuuluma hüvitamisele sarnaselt kohtutäituri tasule, kuna see on seotud kohtutäituri tööga. Kui ühing on tegevuse lõpetanud ning teda ei ole võimalik teavitada, ei ole tõenäoliselt ühingul endal ka huvi täitemenetluse vastu. Kui juriidiline isik on likvideerimisel, saab teavitada likvideerijat ja kui juriidiline isik on juba registrist kustutatud, ei ole teavitamine ka võimalik ega vajalik. Kavandatav muudatus on piiratud asjaõiguste endi huvides, et nad saaksid teada täitemenetlusest.

Kavandatav muudatus ei riiva oluliselt ühtegi põhiseadusest tulenevat põhiõigust. Samuti ei ole plaanitav muudatus puutumuses Euroopa Liidu õigusega.

6.7. Mõjude eelanalüüs

Kavandatav muudatus: täiendada kehtivat korteriühistu pandiõiguse regulatsiooni ning lisada kohtutäituritele kohustus teavitada korteriomandiga seotud piiratud asjaõiguste omajaid, kui korteriühistu algatab täitemenetluse või kui korteriühistu ühineb täitemenetlusega.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Kohtutäituritele avaldab kavandatav muudatus majanduslikku mõju, suurendades nende töökoormust. Kuivõrd muudatusega on kavas panna kohtutäituritele üldine hüpoteegipidajate ja muude piiratud asjaõiguste omajate teavitamiskohustus olukordades, kus korteriühistu nõude alusel on algatatud täitemenetlus või korteriühistu ühineb täitemenetlusega, lisandub kohtutäituritele täiendav kohustus, mis seisneb piiratud asjaõiguste omajatele täitemenetluse kohta teabe edastamises. Kui õigustatud isiku andmed on lihtsalt kättesaadavad, ei ole täiendav teavitamiskohustus liigselt koormav. Keeruliseks võivad osutuda olukorrad, kui piiratud asjaõiguse omajat ei ole võimalik kätte saada või on piiratud asjaõiguse omajaks olev juriidiline isik registrist kustutatud. Kui hüpoteegipidajat ei ole võimalik teavitada näiteks elektroonilisel viisil, võib kaasneda posti teel kirjade saatmisega ka täiendav kulu kohtutäituritele.

Sihtrühm II

Teine sihtrühm on piiratud asjaõiguse omajad, sh hüpoteegipidajad, keda kohtutäiturid kavandatava muudatuse kohaselt peavad teavitama täitemenetlusest, mis on algatatud korteriühistu nõude alusel või olukorras, kus korteriühistu on ühinenud täitemenetlusega. Hüpoteegipidajatele avaldab kavandatav muudatus samuti majanduslikku mõju, suurendades teataval määral nende halduskoormust. Esiteks peab hüpoteegipidaja tagama, et tema kontaktandmed on saadaval ning tal on võimalik teated kätte saada. Lisaks peab hüpoteegipidaja teavituse saamisel selle läbi lugema ja otsustama, mida konkreetse täitemenetluse osas teha, et oma huvisid kaitsta.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna sisuliselt ei muutu korteriomandeid ning korteriühistu nõudeid puudutavate täitemenetluste läbiviimise kord. Muudatusega on plaanis lisada ainult kohtutäituritele täiendav teavitamiskohustus piiratud asjaõiguse omajate osas, kui täitemenetlus on algatatud korteriühistu nõude alusel või kui korteriühistu on liitunud täitemenetlusega. Kuna kohtutäituritel on juba praegu korteriomandite arestimise puhul kohustus teavitada korteriühistuid, kui viimane ei ole täitemenetluses sissenõudja, on juba sarnane kohustus täituritel olemas ning ei ole vajadust uue ülesandega kohanemiseks.

Mõju avaldumise sagedus on pigem väike, kuna enamasti maksavad korteriomanikud korteriomandiga seotud majandamiskulusid korrapäraselt ning täitemenetlusi viiakse läbi korteriomandite koguhulka arvestades pigem harva. Lisaks puudutab see vaid korteriomandeid, mitte kõiki kinnisasju. Enampakkumisel olevad varad on leitavad oksjonikeskuse lehelt. Näiteks seisuga 05.11.2020³³ oli enampakkumisel varasid kokku 151, millest kortereid 10. Registreerimiseks avatud enampakkumisi oli kokku 391 ning nendest 38 olid korterid.

Mõjutatud sihtrühma suurus on pigem väike, sest kuigi mõjutatud on kõik kohtutäiturid ja piiratud asjaõiguste omajad, esineb mõju siiski juhtudel, kui korteriühistu nõude alusel on algatatud täitemenetlus või korteriühistu on ühinenud täitemenetlusega ning praktikas ei ole täitemenetluses korteriomandite müük igapäevane.

³³ Enampakkumisel varade otsing on tehtud 05.11.2020 Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja [oksjonikeskkonnas](#).

Kohtutäituritele lisandub muudatusega küll täiendav teavitamiskohustus, kuid sisuliselt on see lihtsalt teate saatmine piiratud asjaõiguse omajale ja ei lisa olulist täiendavat koormust. Samas võib kaasneda teatav ebasoovitav mõju olukordades, kus piiratud asjaõiguse omajale pole võimalik teadet edastada või pole seda võimalik teha elektrooniliselt, kuna sellisel juhul kaasneb teavitamisega lisakulu. Samas on see risk pigem väike, kuna selliste piiratud asjaõiguste omajate osakaal on väike, keda pole võimalik teavitada. Piiratud asjaõiguste omajatele on mõju positiivne, sest nende huvi on saada teada täitemenetlustest korteriomandite osas, mis on algatatud korteriühistu nõude alusel või kui korteriühistu on ühinenud täitemenetlusega, et otsustada, kuidas saaks nemad oma õigust kõige paremini kaitsta.

Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud mõjude hindamise meetoodika ja HÖNTE § 1 lg 1 p 7 ja § 46 alusel ei ole tegemist olulise mõjuga muudatusega ja seda ei ole vaja täiendavalt analüüsida.

VTK järgnevates punktides 7 ja 8 on käsitletud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalikul konsultatsioonil tõstatatud näidisteemad, mille osas õiguslikku muudatust ei kavandata.

7. Korteriomandite moodustamine

7.1. Kehtiv regulatsioon

Kehtiva regulatsiooni kohaselt tuleb korteriomandite loomisel lisada kinnistamisavaldusele ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse kinnitatud ära kiri korteriomanditeks jagatava hoone ehtisregistrisse kantud plaanist või ehitatava hoone projektist, millel on piiritletud ja numbriga või muul viisil tähistatud iga eriomandi esemeks olevad ruumid (hoonejaotusplaan) (KrtS § 7 lg 1 p 1). Lisaks hoonejaotusplaanile tuleb esitada ka projekteerimiseks või ehitusprojektide ekspertiisi tegemiseks pädeva isiku kinnitus, et eriomandite loomine hoonejaotusplaanil kujutatud viisil vastab seaduses eriomandi esemele esitatud nõuetele. Samas ei ole seaduses nõuet, et korteriomandid võib moodustada ainult nendes piirides ja andmetega (sh pindala), mis on ehtisregistris.

7.2. Probleemi kirjeldus ja selle tekke põhjus

Korteriomand koosneb kahest omandi osast – kaasomandist ja eriomandist, millel on erinevad esemed. Eriomandi mõiste kui selline võeti korteriomandite määratlemisel kasutusele kehtiva seadusega, kuigi sisulise tähenduse mõttes eksisteeris see ka juba eelmise korteriomandiseaduse kehtivuse ajal.

Korteriomandite moodustamine oli üks teema, mille kohta Justiitsministeerium ootas tagasisidet KrtS avalikul konsultatsioonil. Korteriomandite moodustamist puudutava küsimuse eesmärgiks on tagada eriomandi eseme ruumilise piiritletuse nõude täitmine. See tähendab, et korteriomandite moodustamisel on oluline järgida põhimõtet, et eriomandi ese peab olema ruumiliselt piiritletud ja eraldi kasutatav hooneosa.

Ehtisregistris on võimalik tutvuda ehitiste tehniliste andmetega ja ehitise kohta esitatud dokumentidega. Ehtisregistri andmetel on üldiselt informatiivne ja statistiline tähendus, v.a teatud dokumendid, nt taotlused või ehitus- ja kasutusload, millel on õiguslik tähendus. Ehtisregistrisse kantakse ehitise tehnilised andmed, sh eluruumi ning mitteeluruumi tehnilised andmed, mille loetelu ning arvestamise alused on reguleeritud eraldi määrusega.³⁴

Kehtiva seaduse kohaselt peab iga korteriomand olema sisuline tervik, omaette elu- või äriruum. Seaduse seletuskirjas on selgitatud, et ehituslikult võib seejuures tegemist olla mitme ruumiga, mis

³⁴ Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused RT I, 10.06.2015, 8. <https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>.

võivad olla ka ruumiliselt eraldatud – näiteks võivad neljandal korrusel paikneva eluruumi (korterit) osaks olla ka esimesel korrusel paiknev panipaik ning keldrikorrusel paiknev garaažiosa. Oluline on see, et panipaik ja garaažiosa on eluruumi koosseisu kuuluvad ruumid ning need kõik koos moodustavad sisulise terviku – eluruumi.³⁵

Peamine probleem korteriomandite moodustamise praktikas seisneb selles, et eelmise korteriomandiseaduse kehtivuse ajal arvati tihti ekslikult, et näiteks panipaiga ning garaažikoha puhul on tegemist omaette mitteeluruumidega ning nendest moodustati eraldi korteriomandid. Kehtiva seadusega ei ole kooskõlas olukord, kus eraldi korteriomand moodustatakse näiteks hoiuruumist või parkimiskohast, millel on vaid abiruumi otstarve.

Eriomandi esemeks võib lisaks panipaigale või parkimiskohale olla ka rõdu, terrass jmt hoone osa, mis paikneb hoone välispiirdest väljaspool, kui see on piisavalt ruumiliselt piiritletud. Praktikas määratakse endiselt rõdude või terrasside kasutust kasutuskorra alusel, mis ei ole kehtiva seaduse kohaselt põhjendatud, kuna ka need hoone osad saavad olla eriomandi esemeks.

Kui eriomandi eset on korteriomaniikul õigus kasutada oma äranägemise järgi, siis kaasomandi eset võib iga korteriomaniik kasutada vaid vastavalt selle otstarbele. Sellest tulenevalt on oluline, et nende hoone osade ning ka kahe eriomandi eseme vaheline piir oleks selgelt äratuntav ka füüsiliselt. Projekteerimiseks või ehitusprojektide ekspertiisi tegemiseks pädeva isiku kaasamine aitab tagada, et korteriomandite loomise protsessis hindab pädev isik sisuliselt kirjeldatud eriomandi eseme ruumilise piiritletuse ja eraldi kasutatavuse nõude täitmist.

Kuigi seaduse kohaselt tuleb lisada hoonejaotusplaanile ka pädeva isiku kinnitus eriomandi eseme piiritletusse nõude täitmise kohta, on siiski säilinud ka kinnistusosakonnal õigus jääda eriarvamusele selle nõude täitmise osas. Sisuliselt tähendab see n-ö topeltkontrolli olemasolu eriomandi esemele esitatavate nõuete täitmisele korteriomandite loomisel, algselt projekteerimiseks või ehitusprojektide ekspertiisi tegemiseks pädeva isiku poolt ja hiljem kinnistusosakonna poolt. See aitab vältida võimalikke vigu korteriomandite loomisel.

7.3. Sihtrühm

Sihtrühmaks on kõik korteriomanditeks jagatavate kinnisasjade omanikud. 01.01.2021 seisuga on avatud kinnistusraamatus 1 143 676 registriosa. Nendest 602 557 on kinnisasjad, 534 112 korteriomandid, 5900 hoonestusõigused ja 1022 korterihoonestusõigused. Kui võrrelda kinnisasjade ja korteriomandite arvu 01.10.2020 seisuga, on avatud juurde 4975 uut registriosa, millest 3185 on kinnisasjad, 1732 korteriomandid ning 58 hoonestusõigused. Uusi korterihoonestusõiguseid ei moodustatud.

Kõigist avatud kinnisasjadest puudutab käsitletav teema eelkõige neid kinnisasjade omanikke, kellel on kavas jagada kinnisasi korteriomanditeks. Kuna avatud registriosade statistika on väga üldine ja kinnisasjade hulgast pole võimalik eristada selliseid, millele on plaan rajada hoone eesmärgiga jagada see korteriomanditeks, on sellise kitsa sihtrühma hulka keeruline määratleda. Samas on selliste kinnisasjade omanike arv, kes üldse puutuvad kokku korteriomandite moodustamisega, väga väike.

Kuna korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires, on korteriomandite loomise võimalus isikutel, kes on ühe kinnisasja-kinnistu omanikena kinnistusraamatusse kantud. Üheks variandiks on eriomandite loomine kokkuleppega, mille puhul on sihtgrupiks kinnisasja kaasomanikud. Teine võimalus on kinnisasja jagamine omaniku poolt, mis tuleb kõne alla näiteks uusarenduste puhul, kus kinnisasi kuulub arendajale, kes soovib moodustada vastaval kinnisasjal korteriomandid.

7.4. Eesmärk ja saavutatava olukorra kirjeldus

³⁵ Vt viide 9, lk 19 (§ 4).

Eesmärgiks on olukord, kus korteriomandeid ei moodustataks sellistest ruumidest, mis ei ole piisavalt piiritletud, näiteks parkimiskohad ja panipaigad. Kuigi varasema regulatsiooni ajal oli selline praktika tavaline, ei ole see kooskõlas seaduse eesmärgiga.

7.5. Kaalutud võimalikud lahendused

VTK-s püstitatud korteriomandite moodustamise teema lahenduseks on mitte midagi tegemine ehk olemasoleva olukorra säilitamine, kuna pärast KrtS-i kehtima hakkamist on Justiitsministeeriumile teadaolevalt praktika võrreldes varasemaga korteriomandite moodustamise osas muutunud. See tähendab, et eraldi korteriomandeid ei moodustata enam parkimiskohtadest või panipaikadest, mis ei vasta eriomandi eseme tingimustele, vaid need määratakse kas erikasutusõigusega korteriomandi juurde või on eriomandi eseme osaks. Sellest tulenevalt on mõistlik kehtiva korteriomandite moodustamise regulatsiooni säilitamine.

Ka ministeeriumi korraldatud avalikul konsultatsioonil osalenutest suurem osa olid seisukohal, et antud küsimuses tuleks säilitada olemasolev regulatsioon. Eelkõige toodi välja, et ehitisregistri andmed ei pruugi olla piisavalt korrektsed ja vastavuses tegelikkusega ning lisaks pole ehitisregistri andmetel võrreldes kinnistusraamatu andmetega samaväärset õiguslikku tähendust, mistõttu ei tohiks tugineda nendele andmetele korteriomandite moodustamisel.

Samas on Justiitsministeeriumile teada, et praktikas tuleb veel ette rõdude või terrasside määramist korteriomandite juurde kasutuskorra alusel, mis ei ole Justiitsministeeriumi hinnangul põhjendatud. Nagu eelpool mainitud, võivad ka need hoone osad olla eriomandi esemeks. Selleks, et praktika muutuks ka rõdude või terrasside osas, piisab avalikkuse teavitamisest ning täiendavast selgitusest selle osas, et rõdud või lodžad saavad kuuluda samaväärselt parkimiskohtade või panipaikadega eriomandi eseme koosseisu.

Regulatiivne võimalus oleks muuta KrtS §-i 7 ja sätestada, et korteriomandid võib moodustada ainult nendes piirides ja andmetega (sh pindala), mis on ehitisregistris. Sellise nõude kehtestamiseks puudub vajadus, kuna praktikas toimub pärast KrtS-i jõustumist ning avalikkusele seaduse rakendamise kohta selgituste andmist korteriomandite moodustamine kooskõlas seaduse eesmärgiga. Kuna on plaanis säilitada olemasolev regulatsioon ehk muudatust ei kaasne, puudub vajadus mõjude hindamiseks.

8. Korteriühistu juhtimine

8.1. Kehtiv regulatsioon

KrtS § 24 lg-te 3 ja 4 kohaselt ei pea korteriühistel olema juhatust ega valitsejat, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Sellisel juhul juhivad ja esindavad korteriomaniigid korteriühistut ühiselt. Korteriühistu juhatusele kohaldatakse lisaks KrtS-s sätestatule ka MTÜS § 26 lõikes 2 ning §-des 27-29 ja §-s 32 mittetulundusühingu juhatuse kohta sätestatut.

8.2. Probleemi kirjeldus ja selle tekke põhjus

Eraõigusliku juriidilise isiku juhtorgan on juhatuse, mis on suhetes teiste isikutega juriidilise isiku esindajaks. Korteriühistu kui ainsa korteriomandite majandamise vormi puhul on juhatuse korteriühistu juhtorgan, mis on vastutav korteriühistu juhtimise ning esindamise eest.

Juhatuse valimise kõrval on võimalik ka ühistut juhtida ning esindada korteriomaniigel ühiselt. See võimalus oli ka enne KrtS-i kehtinud korteriomandiseaduse alusel, mis võimaldas korteriomaniigel kokkuleppe alusel korraldada kaasomandi esemega seotud õigussuhteid ehk tegutseda korteriomaniike ühisusena. Kui korteriomaniigid valitsesid varem ühisust ühiselt ning ei valinud valitsejat, toimus ühine juhtimine ja esindamine ka sellistes kortermajades.

Peamine probleem seisneb selles, et kui KrtS-i jõustumisel ei olnud korteriomandite kaasomandi osa valitsemiseks moodustatud korteriühistut kuni KrtS-i jõustumiseni kehtinud korteriühistuseaduse tähenduses, lõi riik selliste korteriomandite valitsemiseks ise korteriühistu. See tulenes uue seaduse põhimõttest, mille kohaselt korteriomanikud teostavad oma korteriomandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi korteriühistu kaudu.

Justiitsministeeriumi poolt avalikul konsultatsioonil korteriühistu juhtimist puudutava teema tõstatamise eesmärgiks oli välja selgitada huvirühmade seisukoht kehtiva regulatsiooni osas – kas ja milliseid probleeme on tekitanud juhatuseta korteriühistute tegevus ning kas oleks vaja muuta juhatuse olemasolule kehtestatud korteriomandite arvu (kuni 10). Riigi poolt korteriühistu loomine on tekitanud korteriomanike seas küsimusi, kuidas toimub sellise korteriühistu juhtimine, kuidas tuleks korraldada asjaajamist ning raamatupidamist.

8.3. Sihtrühm

Korteriühistuid on 2020. aasta detsembri seisuga registreeritud kokku 23 671. Kuigi korteriühistu juhtimise puhul on sihtrühmaks kõik korteriühistud, puudutab käsitletav teema otseselt vaid selliseid korteriühistuid, kus korteriomandite arv kortermajas ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Kuni kümne korteriomandiga korteriühistuid on korteriühistute registris kokku ligikaudu 11 820. Kuni kümne korteriomandiga korteriühistuid, millel ei ole juhatust, on registris umbes 7780. Ülejäänud kuni kümne korteriomandiga korteriühistud (u 4040) on sellised, millel on juhatuse või valitseja.

Korteriomandeid on registreeritud kokku 534 112 ning lisaks on 1022 korterihoonestusõigust. Korteriomanikud teostavad oma korteriomandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi teatud ulatuses korteriühistu kaudu, mistõttu kuuluvad sihtrühma kõik korteriomanikud. Arvestades aga käesolevas alapunktis kirjeldatud probleemi ning korteriühistu juhtimise eripärasid sellistele korteriühistutele, kus on kuni kümme korteriomandit või kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule, on otseselt sihtrühmaks kõik ligi 11 820 korteriühistu liikmeks olevad korteriomandite omanikud ning sh isikud, kellele kuuluvad ühes kortermajas kõik korteriomandid. Maksimaalselt saaks korteriomanike suurusjärk olla u 100 000, kuid see on kindlasti väiksem, kuna väiksemates kortermajades ei ole kõigis kümme korterit, vaid on ka vähem. Lisaks on selliseid korteriomanikke, kellele ühes kortermajas kuuluvad kõik korterid, eeldatavasti pigem vähe, võrreldes koguarvuga.

8.4. Eesmärk ja saavutatava olukorra kirjeldus

Eesmärgiks on võimaldada kuni kümne korteriomandiga korteriühistel juhtida ja esindada korteriühistut ühiselt ilma juhatuse või valitsejat valimata. Kuivõrd selline võimalus on kehtivas regulatsioonis olemas, tähendab see olemasoleva regulatsiooni säilitamist. Sellise olukorra säilitamine on just nende korteriomanike huvides, kes on seni ühiselt juhtinud korteriühistut ning pole selleks valitsejat palganud. Kuivõrd väiksemate kortermajade puhul on korteriomandite ühine juhtimine ja esindamine võimalik, pole põhjust toimivat regulatsiooni muuta.

8.5. Kaalutud võimalikud lahendused

Korteriühistu juhtimise osas oleks võimalik teha erinevaid muudatusi, mis puudutavad juhatuse olemasolu ning korteriomandite arvu, mille puhul juhatuse ei ole kohustuslik. Ka KrtS-i avalikul konsultatsioonil pakkus ministeerium välja korteriühistu juhtimise puhul erinevaid lahendusi.

8.5.1. Juhatuse või valitseja on kohustuslik kõigile korteriühistutele

Üks variant oleks teha juhatuse või valitseja kohustuslikuks kõigile korteriühistutele. See tähendaks, et kaoks ära juhatuseta korteriühistu juhtimise ning esindamise võimalus kuni kümne korteriomandiga korteriühistu poolt. Samuti peaks juhatuse või valitseja määrama ka isik, kellele kuuluvad kõik

korteriomandid ühes kortermajas. Viimane olukord ei ole reeglina levinud ja võib ette tulla näiteks arenduste puhul, kui korteriomandid on moodustatud, kuid arendaja pole neid veel müünud.

Avalikul arutelul kirjeldatud kohustuslik juhatus või valitseja olemasolu väga palju toetust küll ei saanud, kuid mõned osalejad olid seisukohal, et kõigil korteriühistutel võiks olla juhatuse või valitseja. Seda põhjusel, et juhatus või valitseja puudumine võib tekitada probleeme olukordades, kus väikese korteriühistu vastu esitatakse nõue, kuid sisuliselt ei ole juhatuseta korteriühistutel esindusõiguslikku isikut, kes korteriühistut vaidlustes esindaks. Siinkohal on oluline mainida, et juhatus puudumine ei takista korteriühistule nõuete esitamist. Kui korteriühistu ei ole valinud juhatus või valitsejat, juhivad ja esindavad korteriomanikud korteriühistut ühiselt. Ühiselt korteriühistu juhtimisel on võimalik ka ülejäänud korteriomanikel volitada enda seast ühte isikut sõlmima korteriühistu jaoks vajalikke tehinguid. Kui kedagi ei ole volitatud, tuleb kõigil korteriomanikel teha korteriühistu nimel tehingud koos. Selleks, et teatada midagi korteriühistule, millel on ühise esindusõigusega korteriomanikud, piisab sellest, kui toimetada teade kätte ühele korteriomanikule, kes peab omakorda hoolitsema selle eest, et ka teised korteriomanikud saaksid informeeritud. Juhatuseta tegutsemine on väikeste korteriühistute puhul võimalus, mitte kohustus. Kui selline juhtimine ei toimi, on alati võimalik valida juhatuse.

8.5.2. Tõsta korteriomandite arvu, millest alates on juhatuse või valitseja kohustuslik

Teine variant oleks tõsta korteriomandite arvu, millest alates on juhatuse või valitseja nõutav. Selline pakutud lahendus korteriühistute juhtimise paremaks muutmiseks ei leidnud avalikul arutelul osalenute toetust. See tõestab, et kehtestatud kümne korteriomandi piir, millest alates on juhatuse kohustuslik, on end õigustanud. Suuremate korteriühistute puhul osutub ühine tegutsemine korteriomanike koostöös juba keerulisemaks, mistõttu on juhatus või valitseja olemasolu mõistlik.

8.5.3. Kaotada juhatus määramise kohustus

Viimane lahendus oleks üldse kaotada juhatus määramise kohustus. See tähendab, et korteriomanikud saaksid ise otsustada, kas nad soovivad juhatus valida ning see kehtiks kõigi korteriühistute suhtes, sõltumata korteriomandite ning korteriomanike arvust. Kuigi see variant konsultatsioonil palju toetust ei saanud, toodi välja, et korteriomanikud peaksid saama ise vabatahtlikult otsustada, kas nad tegutsevad ühiselt või valivad kas juhatus või valitseja. Seejuures ei oma tähtsust, kas korteriomanditeid on kokku kümme või 12, kuna suuremate majade puhul otsustatakse tõenäoliselt juhatus või valitseja kasuks.

Arvestades seaduse kehtivuse ajal juhatuseta korteriühistute senist toimimist ning avalikul arutelul osalenute valdavalt seisukohta, on Justiitsministeeriumi ettepanek olemasolev regulatsioon säilitada. Tagasisidet andnud huvirühmad peavad mõistlikuks väiksematele ühistutele säilitada võimalus juhatus valimiseks, kui neil on selleks vajadus. Väiksema korteriühistu puhul esindavad ja osalevad kõik korteriomanikud tehingute tegemisel või otsuste langetamisel ning kui see käib neile üle jõu, jääb neile võimalus valida juhatus. Juhatuseta tegutsemine on praktiliselt võimalik siiski vaid väiksemate ühistute puhul. Suurte ühistute puhul on korteriühistu juhtimine ning esindamine kõigi korteriomanike poolt ühiselt praktiliselt tõenäoliselt keerulisem, mistõttu oleks juhtorgani valimine vältimatu isegi juhul, kui seadus seda otseselt ei nõuaks.

Kui enne KrtS-i jõustumist oli teatav kahtlus või hirm selle osas, kas juhatuseta ühistud hakkavad toimima, siis senise seaduse kehtivuse jooksul võib üldiselt tõdeda, et praktiliselt sellised ühistud toimivad. Seda peegeldas ka avalikul arutelul laekunud tagasiside, milles oldi valdavalt olemasoleva regulatsiooni säilitamise poolt. Ka ministeerium pooldab olemasoleva regulatsiooni säilimist. Nii säilib väiksematele korteriühistutele võimalus juhatus või valitsejat mitte valida. Sellega kaasneks paratamatult tarbetu asjaajamine, mis ei ole põhjendatud. Samas säilib võimalus juhatus valimiseks, kui nendel korteriühistutel tekib selle soov või vajadus.

Kuna muudatust kehtivas regulatsioonis korteriühistu juhtimise osas plaanis ei ole, ei teki ka sihtrühmadele olulist mõju, mida oleks vaja analüüsida.

Muudatused teistes seadustes

9.1. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamine kohtus (TsMS)

9.1.1 Kehtiv regulatsioon

Kehtiva seaduse kohaselt lahendab kohus hagita menetluses korteriomaniiku või korteriühistu avalduse alusel asja, mis tuleneb korteriomandist ja korteriomandi eseme valitsemisest ning puudutab korteriomaniike omavahelisi õigusi ja kohustusi ning korteriomaniike ja korteriühistu vahelisi õigusi ja kohustusi, välja arvatud nõude, mis KrtS § 33 järgi on esitatud korteriomandi võõrandamise kohustamiseks (TsMS § 613 lg 1 p 1). Samuti lahendab kohus hagita menetluses huvitatud isiku avalduse alusel asja, mis käsitleb korteriühistu organi otsuse kehtivust (TsMS § 613 lg p 4).

TsMS § 486 reguleerib, mis juhtudel muutub maksekäsu kiirmenetlus tavaliseks kohtumenetluseks. Kui TsMS § 486 lg 1 näeb üldnormina ette maksekäsu kiirmenetluse jätkumise hagimenetluses, siis lg 3 kohaselt jätkatakse korteriomandi ja kaasomandi asjades hagita menetlust, kui avaldaja ei ole taotlenud hagimenetluse läbiviimist või menetluse lõpetamist.

9.1.2 Probleemi kirjeldus ja selle tekke põhjus

Enne KrtS-i jõustumist menetleti korteriomaniike majandamiskulude nõudeid hagimenetluses, sest need ei peetud korteriomandi asjadeks, mille lahendamise hagita menetluses nägi ette TsMS-i 61. peatükk. Korteriomanike ühisuse puhul oli praktika erinev, leidis ka hagita menetluses lahendatud nõudeid, kuid kuna valdavalt esitas korteriomaniike ühisuse valitseja nõude enda, mitte ühisuse nimel, siis lahendati ka need hagimenetluses.

KrtS eelnõuga viidi korteriühistuid ning korteriomaniikke puudutav regulatsioon TsMS-s kooskõlla ka KrtS-i sätetega ning sellest tulenevalt muudeti TsMS § 613 lg-t 1 ja §-i 614. Muudatused olid seotud KrtS-is sätestatud uue põhimõttega, et korteriomandite valitsemine toimub alates seaduse jõustumisest korteriühistu kaudu ning sellega seoses kaotati varem seaduses kasutusel olnud mõiste korteriomaniike ühisus.

Riigikohus tõlgendas aga seoses KrtS-i eelnõuga muudetud TsMS § 613 lg 1 p 1 selliselt, et kehtiv regulatsioon on sõnastatud varasemast laiemalt. Sellest järeldas Riigikohus, et hagita menetluses tuleb lahendada muu hulgas korteriomaniike omavahelised kahju hüvitamise nõuded.³⁶ Pärast nimetatud Riigikohtu otsust on korteriomaniike majandamiskulude võlgnevuse vaidluses Tartu Ringkonnakohtus juhtinud oma lahendites tähelepanu sellele, et alates 1. jaanuarist 2018 tuleb korteriomaniikult majandamiskulude nõuded lahendada hagita menetluses.³⁷

TsMS kommenteeritud väljaandes on selgitatud, et hagita menetluses kuuluvad lahendamisele vaidlused, mille raames korteriühistu nõuab korteriomaniikult majandamiskulude tasumist, sest need vaidlused tulenevad korteriomandist ja korteriomandi eseme valitsemisest ning puudutavad korteriomaniike ja korteriühistu vahelisi õigusi ja kohustusi. Selliste vaidluste põhjus ei seisne reeglina selles, et korteriomaniikul ei ole raha majandamiskulusid tasuda, vaid selles, et võlgnikust korteriomaniik on seisukohal, et temalt vastavate summade nõudmine on mingil põhjusel õigusvastane. Seda, et majandamiskulude vaidlused tuleb lahendada hagita menetluses, kinnitab ka TsMS § 486 lg 3, mille kohaselt korteriomandi ja kaasomandi asjades jätkatakse kiirmenetluse lõppemisel hagita menetlust, kui avaldaja ei ole taotlenud hagimenetluse läbiviimist või menetluse lõppemist.³⁸

Justiitsministeerium on olnud seisukohal, et TsMS § 613 lg 1 p 1 tuleb tõlgendada koosmõjus TsMS § 486 lg-ga 3. Selle sätte järgi jätkatakse korteriomandi ja kaasomandi asjas hagita menetlust, kui avaldaja

³⁶ RKTko 14.11.2018 nr [2-12-24747/180](#) p 16.

³⁷ Vt nt TrtRKKo 14.12.2018 nr [2-16-120349](#) p 17 ja TrtRKKo 04.02.2019 nr [2-16-109666](#) p 10.

³⁸ TsMS/Paal, *Murumets* § 613 p 3.1.1.

ei ole taotlenud hagimenetluse läbiviimist või menetluse lõpetamist. Samas on hoolimata sellest, et § 486 lg 3 on kehtinud põhimõtteliselt samal kujul alates TsMS jõustumisest³⁹ ja § 613 lg 1 p 1 nägi enne KrtS-i jõustumist ette, et hagita menetluses lahendatakse asi, mis tuleneb korteriomanike ühisusest ja kaasomandi eseme valitsemisest ning puudutab korteriomanike omavahelisi õigusi ja kohustusi, on neid nõudeid üldjuhul esitatud hagimenetluses ja üldise kohtupraktika kohaselt ei ole selliste hagide menetlemisest keeldutud. Lisaks ei ole juhul, kui kohtusse on pöördutud hagiga, selliseid nõudeid lahendatud hagimenetluse asemel hagita menetluses.⁴⁰

Arvestades TsMS § 613 lg 1 sõnastust ning rakendamise praktikat ning sätte tõlgendamist pärast KrtS-i jõustumist, on tekkinud segadus, millises menetluses tuleb lahendada korteriühistu rahalised nõuded korteriomaniku vastu. Esimest korda oli kavas tekkinud segadus lahendada 2018. aastal, mil Justiitsministeerium koostas asjaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu⁴¹, milles plaaniti muuta TsMS-i selliselt, et korteriühistu majandamiskulude nõuded lahendatakse edaspidi hagimenetluses.

Riigikohus esitas nimetatud eelnõule arvamuse, milles tõi selgelt välja, et ka korteriühistu majandamiskulud kuuluvad lahendamisele hagita menetluses. Arvamuse kohaselt kuuluvad TsMS § 613 lg 1 p 1 sõnastusest lähtuvalt hagita menetlusse kõikvõimalikud korteriühistu nõuded, sh majandamiskulude aga ka korteriühistu kahju hüvitamise nõuded korteriomaniku vastu. Samuti oli Riigikohus seisukohal, et seadusest ei tulene, sh TsMS § 486 lg-st 3, et menetlusosalisel oleks endal võimalik menetlusliiki valida. Kui seaduse järgi tuleb asi lahendada hagita menetluses, siis tuleb kohtul seda ka teha, kui ei esine TsMS § 613 lg-s 4 sätestatud asjaolusid. Seejuures tuleb menetlusse kaasata ainult asjassepuutuvad korteriomanikud.⁴²

Kuigi Riigikohus on asunud seisukohale, et korteriühistu majandamiskulude nõuded tuleb lahendada hagita menetluses, lahendatakse alama astme kohtute praktikas endiselt sageli korteriühistute majandamiskulude nõudeid hagimenetluses. Tekkinud segaduse lahendamiseks on oluline seaduses täpsustada, millises menetluses lahendatakse korteriühistu majandamiskulude nõuded ning kes on selliste menetluste puhul menetlusosalised.

9.1.3. Sihtrühm

Sihtrühmaks on kõik Eestis registreeritud korteriühistud ning korteriomandite omanikud, kuna tulenevalt korteriomandite valitsemise üldisest põhimõttest tasuvad korteriomanikud majandamiskulusid korteriühistule, mis tähendab, et korteriühistu majandamiskulu tasumise nõude esitamise õigus on korteriühistul.

Sihtrühma hulka kuuluvaid korteriühistuid on 2020. aasta detsembri seisuga kokku 23 671. Kõikidest kinnisasjadest on korteriomandeid Eestis registrisse kantud kokku 534 112 ning lisaks on registreeritud 1022 korterihoonestusõigust. Kuivõrd korterihoonestusõigusele kohaldatakse korteriomandit reguleerivaid sätteid, kuuluvad sihtrühma kõik nimetatud avatud registriosade omanikud.

Korteriomanik saab olla nii ainuomanik kui ka kaas- või ühisomanik, samuti nii füüsiline isik kui ka juriidiline isik. Eraldi statistikat selle kohta, kui palju ja mis liiki omanikke on kinnistusraamatusse kantud, ei avaldata, mistõttu on keeruline tuvastada täpset korteriomanike arvu. Samas saab sihtrühma hindamisel lähtuda avatud registriosadest, sest seaduse kohaselt olukorras, kus korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud teostada korteriomandiga seotud õigusi üksnes ühiselt ning korteriomandist tulenevate kohustuste täitmise ees vastutavad korteriomandi ühised omanikud

³⁹ TsMS jõustumisel 01.01.2006 oli sellise sisuga lg 5, alates 01.01.2013 lg 3.

⁴⁰ TsMS/*Paal, Murumets* § 613 p 3.1.1 allmärkus.

⁴¹ Asjaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu, EIS toimik nr [18-0435](#).

⁴² Riigikohtu [arvamus](#) asjaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu kohta, lk 2.

solidaarselt. Seega on kokkuvõttes oluline avatud registriosade arv, sest ühised omanikud annavad erinevate otsuste langetamisel hääle ühiselt oma korteriomandi eest ning vastutavad solidaarselt korteriomandi majandamiskulude tasumise eest. Kui ühised omanikud ei määra endale esindajat, võib korteriühistu saata majandamiskulude arve ühele ühistest omanikest ja sellega loetakse see ka teiste omanike suhtes kehtivaks.

Lisaks on sihtrühmaks kohtud, kus menetletakse korteriühistute esitatud majandamiskulude nõudeid korteriomanike vastu. Maakohtud lahendavad esimese astme kohtuna mh tsiviilasju, mille alla kuuluvad ka korteriomandit ning majandamiskulude nõudeid puudutavad vaidlused. Eestis on kokku neli maakohut: Harju, Viru, Pärnu ja Tartu.⁴³ Kuna vaidlused ei piirdu alati vaid maakohtuga, kuuluvad lisaks maakohtutele sihtrühma ka maakohtute lahendeid läbi vaatavad ringkonnakohtud ning riigikohus. Eestis on kaks ringkonnakohtu – Tallinna Ringkonnakohtu ja Tartu Ringkonnakohtu.⁴⁴

9.1.4. Eesmärk ja saavutatava olukorra kirjeldus

Eesmärgiks on täpsustada seaduse tasandil, millises menetluses lahendatakse korteriühistu majandamiskulude nõuded. Hetkel on tekkinud olukord, kus Riigikohus on asunud seisukohale, et kehtivat seadust tuleb tõlgendada selliselt, et korteriühistu majandamiskulude nõuded lahendatakse hagita menetluses, aga alama astme kohtute praktikas lahendatakse korteriühistute majandamiskulude nõudeid endiselt nii hagimenetluses kui ka hagita menetluses. Menetluse liigist sõltub kohtu roll konkreetses vaidluses, menetluse läbiviimise kord ning ka kulud, mis kaasnevad kohtusse pöördumisega.

Korteriühistu majandamiskulude nõuete lahendamise osas tekkinud segaduse lahendamisel peaks olema välistatud olukord, kus sama liiki nõudeid lahendavad eri kohtud erinevates menetlustes. Korteriühistu majandamiskulude nõuded tuleks edaspidi lahendada hagita menetluses, kaasates kõik asjassepuutuvad korteriomaniikud. Hagita menetluses lahendatakse reeglina vaidlused, kus hagimenetluse formaalsed reeglid ei pruugi võimaldada efektiivselt täita tsiviilkohtumenetluse ülesannet lahendada asi õigesti, mõistliku aja jooksul ja võimalikult väheste kuludega, kuna puudutatud isikuid on palju, neil on vähesed õigusteadmised vms põhjusel.⁴⁵

9.1.5. Probleemi alternatiivsed lahendusvõimalused

Üks kaalutud võimalus probleemi lahendamisel oleks olemasoleva regulatsiooni säilitamine. Korteriomaniike majandamiskulude nõuete menetlusliigi valimisel saaks sellise lahenduse puhul lähtuda Riigikohtu seisukohast, mille kohaselt kuuluvad majandamiskulude nõuded lahendamisele hagita menetluses, kuna Riigikohtu hinnangul ei võimalda kehtiv TsMS § 613 lg 1 p 1 sõnastus neid nõudeid lahendada hagimenetluses.

Kehtiva regulatsiooni säilitamise korral jätkub aga tõenäoliselt alama astme kohtute praktikas majandamiskulude nõuete menetlusliigi osas segadus, kuna hetkel lahendatakse majandamiskulude nõudeid nii hagimenetluses kui ka hagita menetluses. Kuivõrd Riigikohtu hinnangul ei võimalda TsMS § 613 lg 1 p 1 praegune sõnastus korteriomaniike majandamiskulusid puudutavaid nõudeid lahendada hagimenetluses, ei lahenda olemasoleva regulatsiooni säilitamine praktikas tekkinud segadust menetlusliigi osas.

Avalikkuse teavitamine, rahastuse suurendamine ega senise regulatsiooni parem rakendamine ei ole samuti lahenduseks korteriomaniike majandamiskulude nõuete menetlusliigi valimisel tekkinud tõlgendamiskeskuste lahendamisel.

⁴³ Maakohutute info on kättesaadav Eesti Kohtute [kodulehel](#).

⁴⁴ Ringkonnakohtute info on kättesaadav Eesti Kohtute [kodulehel](#).

⁴⁵ RKTkm 17.05.2010, nr [3-2-1-42-10](#), p 18.

9.1.6. Regulaatiivsed võimalused ja nende põhiseaduslikud raamid

Regulaatiivne võimalus probleemi lahendamiseks on sätestada TsMS-s, et edaspidi lahendatakse korteriomaniike majandamiskulude nõue hagimenetluses. Nagu probleemi kirjelduses juba mainitud, koostas Justiitsministeerium 2018. aastal asjaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu, kus oli mh selline muudatus plaanis, kuid eelnõu ei leidnud piisavat toetust ning seadusemuudatuseni ei jõutud. Ka Justiitsministeeriumi korraldatud KrtS-i avalikul konsultatsioonil oli selline lahendus majandamiskulu nõuete menetlemiseks ühe variandina välja pakutud ning valdavalt olid ka erinevad konsultatsioonil arvamust avaldanud kohtud sellise lahenduse poolt.

Peamine põhjus, miks kohtud pooldavad korteriomaniike majandamiskulude nõuete lahendamist hagimenetluses, seisneb selles, et kohtute hinnangul ei haaku majandamiskulude nõuete lahendamine hagita menetluses TsMS-i üldise põhimõttega rahaliste nõuete osas. Hagita menetlust iseloomustab uurimisprintsip ning sellest lähtutakse eelkõige asjades, mille puhul esineb avalik huvi ning on oluline välja selgitada objektiivne tõde. Korteriühistu majandamiskulude nõuete puhul ei saa aga kohtute hinnangul rääkida avalikust huvist, kuna need vaidlused puudutavad eelkõige erahuve. Enamik hagita menetluses lahendatavaid asju on taandatavad diskretsiooniõiguse kohaldamisele, aga kohtutel pole reeglina korteriühistu majandamiskulude nõuete lahendamisel diskretsiooniõigust.⁴⁶ Tallinna Ringkonnakohtu hinnangul ei ole majandamiskulu nõuete lahendamine hagita menetluses praegusel kujul menetluslikult otstarbekas, kuna hagita asjas pole reeglina võimalik teha tagaseljalahendit ega ka õigeksvõtul põhinevat lahendit. On ebaloogiline, et sisulises menetluses on kohtul piiratumad võimalused asja mõistlikuks lahendamiseks, sest korteriühistu sama nõue võib olla esmalt maksekäsu kiirmenetluse ese, mille tulemusena saab kohus teha maksmiseks kohustava lahendi, kui korteriomaniik ei vasta, või ka osalise maksekäsu.⁴⁷

Teine võimalus on sätestada seaduses selgelt, et korteriomaniike majandamiskulu nõue lahendatakse hagita menetluses, kaasates ainult asjassepuutuvad korteriomaniikud. Kui reeglina muutub maksekäsu kiirmenetlus teatud tingimuste täitmisel (nt võlgniku vastuväide maksettepanekule) hagimenetluseks, siis korteriomandi ja kaasomandiasjades jätkatakse hagita menetlust, kui avaldaja ei ole taotlenud hagimenetluse läbiviimist või menetluse lõpetamist (TsMS § 486 lg 3). Kuigi säte on kehtinud alates TsMS jõustumisest, on selline avaldaja poolne menetlusliigi valikuvõimalus segaduse põhjuseks. Ka TsMS kommentaarides on mainitud, et selline regulatsioon tekitab segadust. Otsus, kas asi lahendatakse hagimenetluses või hagita menetluses, kuulub seadusandja, mitte avaldaja pädevusse.⁴⁸

Samal seisukohal oli ka Riigikohus, esitades arvamuse asjaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõule. Riigikohtu hinnangul ei ole õige väide, et alates KrtS jõustumisest võib pärast maksekäsu kiirmenetluse lõppu korteriühistu majandamiskulude nõude esitada nii hagi kui ka hagita menetluses. Seadusest ei tulene menetlusosalistele võimalust menetlusliiki ise valida ehk menetluse liiki majandamiskulu nõude puhul ei saa valida korteriühistu.⁴⁹

Hagita menetluses lahendatakse mitmeid olemuslikke vaidlusi, lähtudes otstarbekuse põhimõttest.⁵⁰ Osa korteriomandi ja kaasomandi asjade lahendamine hagita menetluses võimaldab otstarbekuse põhimõtet järgides kaasata menetlusse kõik asjast puudutatud isikud.⁵¹ Kõikide puudutatud isikute kaasamine võimaldab mh selgitada välja enamuse seisukoha vaidlusaluses küsimuses ja vähemuse huvid, mis võivad olla eelistatud enamuse huvidele erandjuhtudel.⁵²

⁴⁶ Tartu Ringkonnakohtu [tagasiside](#) korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avaliku konsultatsiooni raames, p D.

⁴⁷ Vt viide 25, p A.3.

⁴⁸ TsMS/Vainola, Kõve § 486 p 3.4.

⁴⁹ Vt viide 43, lk 2.

⁵⁰ Vt viide 46, p 18.

⁵¹ TsMS/Murumets, Paal 61.ptk p 1 c).

⁵² RKTko 16.04.2003, [3-2-1-31-03](#), p 14.

Kuivõrd seaduses menetlusosalisele jäetud valik menetlusliigi osas korteriomandi ja kaasomandi asjades, mis tuleneb TsMS § 486 lg-st 3, on põhjutanud menetlusliigi osas teatud segaduse, on parimaks lahenduseks sätestada TsMS-s selgelt, et korteriühistu majandamiskulud lahendatakse hagita menetluses ning sellistesse vaidlustesse kaasatakse vaid asjassepuutuvad korteriomanikud. Regulaatiivse muudatuse tulemusena on üheselt selge, et korteriühistu majandamiskulude nõuded lahendatakse hagita menetluses ning selliselt on võimalik vältida olukorda, kus osa vaidlusi lahendatakse hagita ja osa hagimenetluses.

Oluline on samas arvestada sellega, et tavaliselt on vaidlused läbipõimunud ning nõuete piiritlemine võib olla keeruline. Korteriomanike otsused ning majandamiskulude jaotus korteriomanike vahel võivad olla seotud ning sellistel juhtudel võib olla vajadus kaasata menetlusse ka teisi korteriomanikke. Lisaks peab ka kohtute tehniline süsteem võimaldama maksekäsu kiirmenetlust jätkata hagita menetluses.

Regulaatiivne lahendus ei ole puutumuses Euroopa Liidu õigusega. Korteriühistu majandamiskulude lahendamine hagita menetluses on teatud määral seotud kohtusse pöördumise õigusega (PS § 15), kuid kavandatav muudatus ei kahjusta nimetatud põhiõigust.

9.1.7. Mõjude eelanalüüs

Kavandatav muudatus: sätestada seaduses selgelt, et korteriomanike majandamiskulude nõuded lahendatakse hagita menetluses, kaasates vaid asjassepuutuvad korteriomanikud.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Korteriühistute koormust kavandatav muudatus ei mõjuta, kuna majandamiskulude nõuete esitamine on võimalik ka kehtiva seaduse kohaselt hagita menetluses. Kuigi nõude lahendamine hagi- ning hagita menetluses on protseduuriliselt erinev, ei oma üks menetlus võrreldes teisega täiendavat koormust korteriühistule. Kuigi hagita menetluses on kohtul suurem roll asja lahendamisel ja tõendite kogumisel, peab korteriühistu ikkagi esitama kohtule dokumendid, mis tõendavad tema nõuet, sest üldjuhul on need dokumendid ainult tema valduses.

Teatav majanduslik mõju kohtusse pöördumise korral seisneb riigilõivu tasumises. Kuna riigilõivu arvestus on hagi asjades ja hagita asjades erinev, mõjutab see korteriühistute riigilõivu tasumise kohustust majandamiskulu nõudega kohtusse pöördumise korral. Riigilõivu suurus korteriühistu majandamiskulu nõuete puhul on eraldi analüüsi vajav teema ning seda on käsitletud käesoleva VTK järgmises punktis lähemalt.⁵³

Sihtrühm II

Sarnaselt korteriühistutele ei oma kavandatav muudatus mõju korteriomanike koormusele. Kuna hagita menetluses on ka hetkel võimalik korteriühistute majandamiskulude nõudeid lahendada, ei mõjuta muudatus korteriomanike rolli majandamiskulude nõuete lahendamisel.

Kui kohus otsustab jätta menetluskulud korteriomaniku kanda, mõjutab see korteriomaniku kulusid. Hagimenetluses kehtib põhimõte, et üldjuhul kannab kulud see pool, kelle kahjuks otsus tehti (TsMS § 162 lg 1, erand lg 4). Hagita menetluses kannab menetluskulud isik, kelle huvides lahend tehakse. Kui hagita menetluses osaleb mitu isikut, võib kohus otsustada, et menetluskulud kannab täielikult või osaliselt mõni menetlusosaline, kui see on asjaolusid arvestades õiglane (TsMS § 172 lg 1). Seega võimaldab ka kehtiv regulatsioon jätta menetluskulud korteriomaniku kanda, kui majandamiskulud temalt välja mõistetakse, ehk kavandatav muudatus ei lisa täiendavaid kulusid.

⁵³ Vt käesoleva VTK p 9.2.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna sisuliselt ei muutu korteriühistu majandamiskulude nõuete menetlemise liik võrreldes praeguse regulatsiooniga. Kavandatava muudatusega reguleeritakse selgelt, et sellised nõuded tuleb edaspidi lahendada hagita menetluses ja kaasatakse vaid asjassepuutuvad korteriomanikud. See tähendab, et seaduse täpsustamine ei eelda korteriühistutelt ega korteriomanikelt märkimisväärset muudatusega kohanemist.

Mõju sagedus on väike, sest arvestades korteriühistute kogu hulka ja nende igapäevategevust on kohtusse pöördumine pigem harva esinev. Enamasti üritatakse esmalt jõuda korteriomanikuga majandamiskulude tasumise osas kokkuleppele ning viimane võimalus majandamiskulude nõudmiseks on tavaliselt kohtu poole pöördumine.

Mõjutatud sihtrühm on väike, kuna nende korteriomanike hulk, kes on majandamiskulude tasumisega raskustes, on arvestades kõikide korteriomanike arvu, väike. Enamasti tasuvad korteriühistu liikmed majandamiskulusid kokkulepitud ajaks ning sellised juhud, kus majandamiskulude nõudmiseks tuleb pöörduda kohtu poole, on pigem harvad.

Ebasoovitavate mõjude kaasnemise risk on väike, kuna kavandatava muudatusega täpsustatakse korteriühistu majandamiskulu menetlemisliik. Seega kaob segadus menetlusliigi osas ja mõju menetlusosalistele on positiivne, kuna kohtul on hagita menetluses aktiivsem roll, mis võib mõnevõrra kergendada menetlusosaliste rolli menetluses ning vähendada kaasnevaid kulusid.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond II: mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste korraldusele

Sihtrühm

Hagita menetluses korteriomanike majandamiskulu nõuete lahendamine võib mõjutada kohtute töökoormust. Kuna hagita menetluses on kohtul suurem roll, näiteks tõendite kogumise võimalus ning kohus ei ole hagita asjade lahendamisel seotud menetlusosaliste esitatud taotluste ja asjaoludega ega nende hinnanguga asjaoludele, võib kavandatav muudatus lisada kohtutele täiendavat koormust korteriühistu majandamiskulu nõuete lahendamisel. Samuti kaasab kohus ise asjaosalised omal algatusel, mis tähendab asjassepuutuvate isikutega kontakti saamist ning dokumentide kättetoimetamist. Võrreldes hagimenetlusega on seega kohtutel suurem roll asja menetlemisel.

Justiitsministeeriumi andmetel laekus 2019. aastal hagimenetluses maakohtutesse korteriomandi- ja korteriühistuseaduse alusel lahendatavaid asju kokku 256. Nende hulgas on ka maksekäsu kiirmenetlusest hagimenetlusse üle läinud asjad. Maksekäsu kiirmenetluses algatati 2019. aastal kokku korteriühistu avalduse alusel 1601 menetlust, millest maakohtus jätkus hagimenetluses 106 asja ning hagita menetluses 118 asja. Kohtute statistika⁵⁴ kohaselt saabus maakohtutesse 2019. aastal kokku hagimenetluses 18 502 asja, seega moodustavad KrtS alusel lahendatavad asjad nendest vaid u 1,4%. Hagita menetluses laekus 2019. aastal kokku 13 373 asja, kuid statistikapäringu alusel pole paraku võimalik öelda, kui palju on hagita menetluses KrtS alusel lahendatavaid asju laekunud maakohtutesse, kuna eraldi sellist kategooriat asjade liigitamisel ei ole ning menetluse pealkirja järgi otsides on tulemuseks erineva sisuga menetlused.

Samuti mõjutab kohtute koormust asjaolu, et hagita menetluse puhul pole võimalik kohtul asja lahendada tagaseljaotsusega või lihtmenetluses ega teha põhjendusteta õigeksvõtul põhinevat lahendit. Need võimalused on vaid hagimenetluse puhul.

Mõju olulisus

⁵⁴ Statistika pärineb Eesti Kohtute [kodulehelt](#).

Mõju ulatus on väike, kuna ka kehtiva seaduse kohaselt lahendatakse korteriühistu majandamiskulude nõudeid hagita menetluses. Kuna Riigikohus on juba kehtivate sätete tõlgendamisel leidnud, et korteriühistu majandamiskulude nõuded tuleb lahendada hagita menetluses, ei eelda see kohtutelt muudatusega kohanemist.

Mõju sagedus on keskmine, sest muudatusega ei tõuse eeldatavasti oluliselt majandamiskulu nõuete esitamise arv, sest neid nõudeid saab ka praegu esitada. Kuna juba praegu on maakohtute jaoks nende vaidluste lahendamine regulaarne tegevus, on eeldatavasti ka pärast muudatust maakohtute jaoks majandamiskulude nõuete lahendamine regulaarne ehk lahendatakse mitmeid asju koos.

Mõjutatud sihtrühm on väike, kuna kõigist tsiviillasjadest moodustavad korteriühistu majandamiskulude nõuete vaidlused vaid väikse osa ja seega on mõjutatud otseselt vaid neid lahendavad maakohtute kohtunikud.

Kavandatava muudatusega täpsustatakse korteriühistu majandamiskulu menetlemisliik, seega ei teki tulevikus olukorda, kus osa majandamiskulude nõudeid lahendatakse hagimenetluses ja osa hagita menetluses. Samas võib muudatus mõnevõrra mõjutada kohtute töökoormust, kuna hagita menetluses on kohtul suurem roll asja lahendamisel.

Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud mõjude hindamise meetoodika ja HÖNTE § 1 lg 1 p 7 ja § 46 alusel ei ole tegemist olulise mõjuga muudatusega ja seda ei ole vaja täiendavalt analüüsida.

9.2. Korteriühistu majandamiskulude nõude riigilõiv (RLS)

9.2.1 Kehtiv regulatsioon

Kohus lahendab hagita menetluses korteriomaniku ja korteriühistu avalduse alusel asja, mis tuleneb korteriomandist ja korteriomandi eseme valitsemisest ning puudutab korteriomanike omavahelisi õigusi ja kohustusi ning korteriomanike ja korteriühistu vahelisi õigusi ja kohustusi, välja arvatud nõude, mis on esitatud korteriomandi võõrandamise kohustamiseks (TsMS § 613 lg 1 p 1). Hagimenetluses võib nimetatud asjad läbi vaadata, kui see on esitatud vastuhagina või koos nõudega, mis tuleb läbi vaadata hagimenetluses.

Avalduse või kaebuse esitamisel hagita menetluse korras läbivaadatavas asjas tasutakse riigilõivu 50 eurot (RLS § 59 lg 5). Avalduse esitamisel maksekäsu kiirmenetluse asjas tasutakse riigilõivu kolm protsenti nõudelt, kuid mitte alla 45 euro (RLS § 59 lg 6).

Raha maksmisele suunatud hagi puhul määratakse hagi hind nõutava rahasummaga (TsMS § 124 lg 1). Seda kohaldatakse ka hagita menetluses maksekäsu kiirmenetluse avalduse esitamisel (TsMS § 124 lg 3). Hagita asja vaatab kohus läbi hagimenetluse sätete kohaselt, arvestades hagita menetluse kohta sätestatud erisusi (TsMS § 477 lg 1).

Hagiavalduse esitamisel tasutakse riigilõivu lähtuvalt hagi hinnast TsMS lisa 1⁵⁵ järgi või kindla summana (RLS § 59 lg 1).

9.2.2. Probleemi kirjeldus ja selle tekke põhjus

Hetkel lahendatakse kehtiva TsMS § 613 lg 1 p 1 kohaselt korteriomanike majandamiskulusid puudutavad nõuded hagita menetluses. Kuigi madalamate astmete kohtupraktikas lahendatakse majandamiskulude nõudeid kohati ka hagimenetluses, on Riigikohus asunud seisukohale, et arvestades TsMS § 613 lg 1 p 1 sõnastust, tuleb need nõuded lahendada hagita menetluses.⁵⁶

⁵⁵ RLS [Lisa 1](#). Riigilõivumäärad avalduse esitamise eest kohtumenetluses (eurodes).

⁵⁶ Vt lisaks käesoleva VTK p 9.1 korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamine kohtus.

Sellega seoses on tõusetunud küsimus, kas korteriomanike majandamiskulude nõuete puhul tuleb riigilõivu suuruse arvutamisel lähtuda RLS-i sätetest, mida kohaldatakse hagita menetlusele, või võiks kasutada analoogiat maksekäsu kiirmenetluse riigilõivu arvutamisega ning TsMS § 124 lg-t 3 ja § 477 lg-t 1 kohaldades lähtuda RLS § 59 lg-st 1 ehk tasuda riigilõivu vastavalt nõutava rahasumma järgi RLS lisas 1 määratud ulatuses.

Seadus hetkel sellise analoogia kasutamist ei võimalda ehk hagita menetluses ei saa lähtuda RLS § 59 lg-1 1 ning TLS lisas 1 määratud nõudest sõltuvatest summadest.

Probleem seisneb selles, et hagita menetluses ning maksekäsu kiirmenetluses makstavate riigilõivude summad on erinevad. Kui korteriühistu rahaline nõue lahendatakse kehtiva õiguse järgi hagita menetluses, on riigilõiv 50 eurot, sõltumata nõude suurusest. Samas on näiteks 6400 euro suuruse nõude puhul maksekäsu kiirmenetluses riigilõiv 192 eurot ning hagimenetluses 450 eurot.

Kui riigilõivu tasumine hagita menetluses sõltuks sarnaselt hagimenetlusele nõude suurusest ehk riigilõivu tuleks tasuda lähtudes RLS lisast 1, oleks riigilõiv korteriühistute jaoks liialt koormav. Korteriühistu kui juriidilise isiku üheks peamiseks eesmärgiks on korteriomandite majandamine ning korteriühistu eelarve koosneb sisuliselt korteriomandite omanike majandamiskuludest, see tähendab, et korteriühistul endal iseseisev sissetulek puudub. Kui korteriühistul on vaja teha kulutusi majandamiskulude sissenõudmiseks, siis tuleb teistel korteriomanikel see kõigepealt kinni maksta. Liiga suur kulu avalduse esitamisel võib takistada nõude õigeaegset esitamist.

Maksekäsu kiirmenetluse raames saab korteriühistu esitada korteriomaniku vastu erinevaid rahalisi nõudeid summas kuni 6400 eurot (koos kõrvalnõuetega) ning üldise põhimõtte järgi peaks maksekäsu kiirmenetlus olema tavalisest kohtumenetlusest kiirem ning soodsam. Eelmises lõigus toodud näite puhul see aga nii ei ole. Hetkel tuleb kuni 1500 euro suuruste nõuete puhul maksekäsu kiirmenetluses maksta riigilõivu vähem (45 eurot) kui hagita menetluses (50 eurot). Kui nõude suurus ületab 1667 eurot, tuleb maksekäsu kiirmenetluses tasuda suuremat riigilõivu kui hagita menetluses. Seega ei ole korteriühistel majandamiskulude nõuete puhul piisavat motivatsiooni kasutada maksekäsu kiirmenetlust.

Justiitsministeeriumi andmetel algatati 2019. aastal korteriühistu avalduse alusel kokku 1601 maksekäsu kiirmenetlust. Kõigi nende maksekäsu kiirmenetluses esitatud avalduste põhinõude keskmine suurus on u 3200 eurot (nendele lisanduvad ka kõrvalnõuded).

Kuna maksekäsu kiirmenetlus on võrreldes hagimenetlusega kiirem – esitatakse avaldus ja kui vastuväidet pole, saadakse täitedokument (maksekäsk), oleks mõistlikum suunata korteriomanike majandamiskulude nõuded maksekäsu kiirmenetlusesse.

9.2.3. Sihtrühm

Sihtrühma hulka kuuluvad üldiselt kõik korteriomanikud ja korteriühistud, kuid otseselt puudutab teema korteriomandite omanikke ja korteriühistuid, kes vaidlevad kohtus majandamiskulude tasumise üle. Korteriühistuid on korteriühistute registris 2020. aasta detsembri seisuga kokku 23 671. Kuigi kõigi korteriomanike täpset arvu pole võimalik kindlaks teha, saab sihtrühma suuruse hindamisel lähtuda kinnistusraamatu statistikast avatud registriosade kohta. Eestis on kokku registrisse kantud 534 112 korteriomandit ning lisaks on registreeritud 1022 korterihoonestusõigust.

Kui korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud teostada korteriomandiga seotud õigusi üksnes ühiselt ning korteriomandist tulenevate kohustuste täitmise ees vastutavad korteriomandi ühised omanikud solidaarselt. Seega on kokkuvõttes oluline avatud registriosade arv, sest ühised omanikud annavad erinevate otsuste langetamisel hääle ühiselt oma korteriomandi eest ning vastutavad solidaarselt korteriomandi majandamiskulude tasumise eest. Kui ühised omanikud ei määra endale esindajat, võib korteriühistu saata majandamiskulude arve ühele ühistest omanikest ja sellega loetakse see ka teiste omanike suhtes kehtivaks.

Lisaks on sihtrühmaks ka kohtud, kus toimub majandamiskulude nõuete vaidluste lahendamine. Maakohtud lahendavad esimese astme kohtuna mh tsiviilasju, mille alla kuuluvad ka korteriomandit ning korteriomandi majandamiskulude nõudeid puudutavad vaidlused. Eestis on kokku neli maakohut: Harju, Viru, Pärnu ja Tartu.

Kuna korteriühistu majandamiskulude nõude puhul on eesmärgiks suunata korteriühistu maksekäsu kiirmenetlusse, kuulub sihtrühma Pärnu Maakohtu Haapsalu kohtumaja, mis lahendab kõiki maksekäsu kiirmenetluse asju.

9.2.4.Eesmärk ja saavutatava olukorra kirjeldus

Kuna maksekäsu kiirmenetluses on korteriühistul lihtsam võlgnikult raha kätte saada, on eesmärgiks suunata korteriühistu majandamiskulude nõudeid esitama maksekäsu kiirmenetluses. Selleks et suunata korteriühistuid majandamiskulude nõudeid esitama maksekäsu kiirmenetluses, on eesmärgiks sätestada eriregulatsioon korteriomaniike majandamiskulude riigilõivu kohta maksekäsu kiirmenetluses.

Eesmärgi saavutamiseks peaks nimetatud olukorras riigilõiv olema väiksem kui teistes hagita menetluse asjades. Korteriühistu majandamiskulude nõude lahendamisel maksekäsu kiirmenetluses saaks lähtuda kehtivast sättest maksekäsu kiirmenetluse riigilõivu osas, mille kohaselt tasutakse riigilõivu kolm protsenti nõudelt, kuid mitte alla 45 euro.

9.2.5. Probleemi alternatiivsed lahendusvõimalused

Korteriühistu majandamiskulude riigilõivu küsimuses oleks üheks võimalikuks lahenduseks olemasoleva regulatsiooni säilitamine. Kehtiva regulatsiooni säilitamisega on hagita menetluse üldine riigilõiv 50 eurot, samas kui maksekäsu kiirmenetluses avalduse esitamisel tuleb riigilõivu maksta kolm protsenti nõude suuruselt, kuid mitte vähem kui 45 eurot. Seega olukorras, kus korteriühistu nõue on üle 1667 euro, tekib olukord, kus maksekäsu kiirmenetluses avalduse esitamine osutub kallimaks ning seetõttu ei eelistata maksekäsu kiirmenetlust, kuigi see peaks üldise loogika järgi olema soodsam ja kiirem viis lahendi saamiseks.

Probleemi lahendamisel ei ole sobivaks lahenduseks rahastuse suurendamine, avalikkuse teavitamine ega senise regulatsiooni parem rakendamine.

9.2.6. Regulaatiivsed võimalused ja nende põhiseaduslikud raamid

Korteriühistu majandamiskulude nõuete lahendamine kohtus ja sellega seonduvad kulud tuleks reguleerida seaduse tasandil. Tsiviilkohtumenetluse toimingutega seotud riigilõivud on sätestatud RLS-s, kus on eraldi sätestatud riigilõiv maksekäsu kiirmenetluse nõuete puhuks. Ka korteriomaniike majandamiskulude nõude suunamine maksekäsu kiirmenetlusesse on mõistlik, arvestades selle menetlusvormi eripärasid. Selleks on kavandatava muudatusega plaanis näha ette eraldi riigilõiv korteriühistutele majandamiskulu nõuete avalduse esitamisel maksekäsu kiirmenetluses.

Kavandatav muudatus ei ole puutumuses Euroopa Liidu õigusega. Teataval määral on muudatus seotud põhiseadusest tuleneva õigusega pöörduda kohtusse (PS § 15), kuid muudatus ei halvenda kuidagi kohtusse pöördumise õigust.

9.2.7. Mõjude eelanalüüs

Kavandatav muudatus: täiendada RLS-i selliselt, et korteriomaniike majandamiskulude avalduse esitamisel maksekäsu kiirmenetluses tasutakse riigilõivu kolm protsenti nõudelt, kuid mitte alla 25 euro ja mitte rohkem kui 50 eurot.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Korteriühistuid on muudatusega plaanis suunata esitama majandamiskulude nõude avaldus maksekäsu kiiremenetluses, mis on lihtsam, kiirem ja soodsam. Kui muudatuse tulemusel esitavad korteriühistud majandamiskulu nõuded maksekäsu kiirmenetluses, on see nende jaoks tasuvam ning mõttekam.

Korteriühistutele avaldab kavandatav muudatus majanduslikku mõju ka kulude osas. Kuivõrd muudatusega on plaanis luua soodsamad tingimused maksekäsu kiirmenetluses korteriühistu nõuete lahendamisele, avaldub majanduslik mõju kohtusse pöördumisega seotud kulude vähenemises.

Sihtrühm II

Kui korteriühistud esitavad edaspidi rohkem majandamiskulu nõudeid maksekäsu kiirmenetluses, mõjutab see nii korteriomanikke kui ka võlgnikke. See tähendab, et ka korteriomanike jaoks on menetlus lihtsam ja kiirem. Korteriomanikel on seni olnud ja on ka edaspidi kohustus oma võlg korteriühistule tasuda ning maksekäsu kiirmenetluses on seda lihtsam nõuda.

Kui kohus määrab võlgnikule lisaks põhivõla tasumisele ka menetluskulude tasumise, tähendab see võlgniku jaoks kulu. See aga ei erine tavalisest hagi või hagita menetlusest, kus kohus samuti võib otsustada, et võlgnik tasub menetluskulud kas täies ulatuses või osaliselt.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna sisuliselt korteriühistute majandamiskulude nõuete esitamine korteriomanikele ei muutu. Seda saab endiselt teha nii tavalises hagita menetluses kui ka maksekäsu kiirmenetluses, mis on üheks hagita menetluse liigiks. Seega ei eelda sihtrühmadelt täiendavat kohanemist.

Mõju avaldamise sagedus on väike, kuna kohtusse pöördumine reeglina ei ole tegevus, millega puututakse kokku iga päev. Lisaks tasub suurem osa korteriomanikke korteriomandist tulenevaid majandamiskulude nõudeid korrapäraselt ning võlgnike osakaal, kelle puhul on vaja pöörduda kohtusse, on pigem väiksem.

Kohtute statistika kohaselt saabus 2019. aastal kohtusse kokku 39 423 maksekäsu kiirmenetluse avaldust.⁵⁷ Justiitsministeeriumi andmete kohaselt esitati 2019. aastal kokku korteriühistute poolt 1601 avaldust maksekäsu kiirmenetluses, mis tähendab, et u 4% kõikidest menetlustest on algatatud korteriühistu avalduse alusel.

Mõjutatud sihtrühm on väike, kuna see puudutab otseselt ainult neid korteriühistuid, kes pöörduvad kohtusse korteriomanikult majandamiskulude tasumise nõudmiseks. Kuigi suuremates korteriühistutes võib korteriühistu puutuda tihedamini kokku võlgnike probleemiga, on kohtusse pöördumine reeglina viimane samm. Enne seda üritatakse tõenäoliselt võlgnikuga kohtuväliselt võla tasumise osas kokkuleppele saada.

Ebasoovitavate mõjude kaasnemise risk on väike, kuna kavandatava muudatusega luuakse korteriühistutele soodsam võimalus pöörduda võlgniku vastu korteriomandist tuleneva majandamiskulu saamiseks kohtusse ja esitada avaldus selle lahendamiseks maksekäsu kiirmenetluses. Kuivõrd maksekäsu kiirmenetlus on reeglina kiirem ja soodsam, avaldab see nii korteriühistutele kui korteriomanikele positiivset mõju.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond II: mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste korraldusele

Sihtrühm

⁵⁷ Statistika pärineb Eesti Kohtute [kodulehelt](#).

Kavandatav muudatus mõjutab kohtute töökoormust. Kuna muudatusega on plaanis suunata korteriühistud majandamiskulude osas esitama kohtule avalduse maksekäsu kiirmenetluses, mis on oma põhimõttelt kiirem, soodsam ja lihtsam, võib kohtute jaoks maksekäsu kiirmenetluses lahendatavate nõuete arv tõusta. Sellest tulenevalt jaotub koormus kohtute vahel veidi ümber. Kuna kõigi maksekäsu kiirmenetlustega tegeleb Pärnu Maakohus, suureneb Pärnu maakohtu töökoormus ning selle võrra väheneb teiste kohtute koormus. Samas vähendab see kohtute üldist koormust, sest menetlused on kiiremad, isegi kui menetluste arv kasvab. Kui aga korteriühistud pärast muudatust siiski ei kasuta maksekäsu kiirmenetlust senisest enam, ei mõjuta see kohtute töökoormust.

Samuti avaldab riigilõivu puudutav muudatus mõju ka riigieelarvele, kuna riigiasutuse toimingute eest tasutav riigilõiv laekub riigieelarvesse, kuid see mõju on väike.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna sisuliselt ei muutu korteriomanike majandamiskulude nõuete lahendamine kohtute jaoks. Majandamiskulude nõudeid lahendatakse jätkuvalt nii tavalises hagita menetluses kui ka maksekäsu kiirmenetluses, mis on üheks hagita menetluse liigiks. Seega ei eelda muudatus kohtutelt märkimisväärset kohanemist.

Kuna maksekäsu kiirmenetluse asju lahendatakse vaid Pärnu Maakohtus, on mõjuga kokkupuute sagedus seal suur, kui korteriühistud edaspidi kasutavad majandamiskulu nõuete puhul rohkem maksekäsu kiirmenetlust. Samas esitatakse juba praegu maksekäsu kiirmenetluses palju avaldusi ja pole kindel, et edaspidi kõik majandamiskulu nõuded sel viisil lahendatakse ehk avalduste kasv ei ole eeldatavasti märkimisväärne.

Mõjutatud sihtrühm on väike, kuna kõigist kohtutest puudutab maksekäsu kiirmenetluses korteriomanike majandamiskulude lahendamine otseselt vaid Pärnu Maakohtu Haapsalu kohtumaja (kolm kohtunikukohta⁵⁸), kuna seal lahendatakse kõik maksekäsu kiirmenetluste asjad.

Kuigi Pärnu maakohtu koormus võib mõneti tõusta, mõjutab maksekäsu kiirmenetluses nõuete lahendamine üldist kohtute töökoormust positiivselt, vähendades üldist kohtute koormust ja tõstes menetluste kiirust.

Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud mõjude hindamise meetodika ja HÖNTE § 1 lg 1 p 7 ja § 46 alusel ei ole tegemist olulise mõjuga muudatusega ja seda ei ole vaja täiendavalt analüüsida.

9.3. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtuväline lahendamine (LepS)

9.3.1. Kehiv regulatsioon

Lepitusseadusega reguleeritakse lepitusmenetlust tsiviilasjades, millega on tegemist juhul, kui vaidlus tuleneb eraõigussuhtest ning on lahendatav maakohtus (LepS § 1 lg 1 ja 3). Lepitusmenetlus on lepitusseaduse tähenduses poolte vabatahtlikkusele põhinev tegevus, mille käigus lepitaja kui erapooletu isik toetab lepitusosaliste suhtlust eesmärgiga aidata neil leida vaidlusküsimusele lahendus (LepS § 1 lg 2).

Lepitajaks on lepitusseaduse tähenduses füüsiline isik, kellele pooled on teinud ülesandeks lepitusmenetluse, vandeadvokaat või notar. Samuti saab teatud seaduses sätestatud juhtudel olla lepitajaks riigi või kohaliku omavalitsuse lepitusorgan (LepS § 2).⁵⁹

⁵⁸ Maakohtunike ametikohtade info leiab Eesti Kohtute [kodulehelt](#).

⁵⁹ Seaduses sätestatud lepitusorganiks on autoriõiguse komisjon autoriõiguse seaduse § 87 kohaselt. Moodustatud on ka liikluskindlustuse lepitusorgan ja kindlustuse lepitusorgan, mille tegevust korraldavad vastavalt Liikluskindlustuse Fond ja Kindlustusseltside Liit, kuid need ei ole seaduses sätestatud lepitusorganid.

Lepitaja võib lepituse asjaolude ja lepitusmenetluse kulgemise põhjal esitada pooltele omapoolse lahendusettepaneku (LepS § 1 lg 2). Seaduses sätestatud juhul on lepitusmenetlus kohustuslik kohtueelne menetlus (LepS § 1 lg 4).

Lepitaja näol ei ole tegu poolte suhtes otsustuspädeva isikuga ja lepitajal on keelatud sellist ettekujutust luua (LepS § 3 lg 2). Lepituse tulemuseks on täitedokument ainult juhul, kui pooled jõuavad lepituse tulemusena kokkuleppele ja selle nõutaval viisil vormistavad (LepS § 14).

Selleks, et notari või vandeadvokaadi vahendusel sõlmitud kokkulepe oleks sundtäidetav, tuleb pöörduda kokkuleppe täidetavaks tunnistamiseks kohtu poole (LepS § 14 lg 1) või lasta see tõestada notaril (LepS § 14 lg-d 3 ja 4). Muu lepitaja vahendusel sõlmitud kokkulepe tuleb selle sundtäitmiseks eelnevalt kohtu poolt täidetavaks tunnistada (LepS § 14 lg 2). Ainult riigi või kohaliku omavalitsuse lepitusorgani poolt kinnitatud kokkulepe on sundtäidetav ilma kohtu poolt täidetavaks tunnistamiseta või notariaalse tõestamiseta (LepS § 28).

Kehtiv lepitusseadus põhimõtteliselt võimaldab lepitusmenetlust ka korteriomandi ja korteriühistuga seotud asjades, kuid praegu saab lepitajaks olla ainult poolte valitud isik, vandeadvokaat või notar, kes on selleks soovi avaldanud.

9.3.2. Probleemi kirjeldus ja selle tekke põhjus

Kuna korterelamuid leidub kõikjal Eestis ning suur osa elanikkonnast elab korteriomandites, puutuvad korteriomandit ning korteriühistut puudutavate teemadega kokku paljud elanikud. Alates KrtS-i jõustumisest on ka korteriühistu olemasolu kohustuslik kõigis korteriomanditega elamutes ja korteriühistu liikmeteks on kõik korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud. Kuna taoline korteriühistu kaudu otsuste vastuvõtmine ning kortermaja toimimise korraldamine eeldab korteriühistu liikmete ühist tegutsemist ning otsuste vastuvõtmist, võib praktikas tekkida korteriühistu liikmetel erinevaid seisukohti, mis viivad vaidlusteni.

Igasuguste vaidluste korral kehtib üldine põhimõte, et vaidluste lahendamiseks tuleb pöörduda kohtusse ning Eesti Vabariigis mõistab õigust ainult kohus kui sõltumatu organ. Samas on teatud vaidluste puhul seaduses loodud võimalus ka muudeks vaidluste lahendamise viisideks. Näiteks saab töövaidlusi lahendada töövaidluskomisjonis TvLS alusel ja eluruumi üürilepingust tulenevaid vaidlusi üürikomisjonis ÜVLS alusel, kui kohalik omavalitsus on sellise komisjoni moodustanud. Mõlema komisjoni jõustunud otsused on täitedokumendid (vastavalt TMS § 2 lg 1 p 7³ ja p 7). Nende vaidluste lahendamine ei toimu lepitusmenetluse reeglite kohaselt.

Korteriomandit ja korteriühistut puudutavates vaidlustes on küll võimalik kehtiva seaduse kohaselt lepitusmenetlust läbi viia, kuid seadus ei näe praegu ette võimalust, et riik või kohaliku omavalitsuse üksus saaks luua lepitusorgani korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidluste lahendamiseks.

Kuigi tsiviilkohtu ülesanne on tagada, et kohus lahendaks tsiviilasja mõistliku aja jooksul ja võimalikult väikeste kuludega, võivad kohtuvaidlused kujuneda üsna pikaks ning kulukaks menetlusosaliste jaoks. Lepitusmenetluses vaidluste lahendamine on menetlusosaliste jaoks reeglina tunduvalt kiirem ning odavam kui kohtumenetluses. Korteriühistuid ja korteriomandeid puudutavate vaidluste puhul võib praktikas ette tulla olukordi, kus isik, kellele oleks oma õiguste kaitseks vajadus pöörduda kohtusse, jätab selle tegemata, kuna kohtusse pöördumisega kaasnevad kulud on liiga suured. Lepitusmenetluses võiks aga taolised probleemid leida lahenduse.

Korteriomandite ja korteriühistute vaidluste kohtuvälise lahendamise organi loomise idee on ka varasemalt olnud päevakorras. Näiteks koostas Eesti Keskerakonna fraktsioon 2013. aastal Riigikogu otsuse eelnõu⁶⁰, milles tegi ettepaneku töötada välja vaidekomisjoni õiguslik alus korteriühistute vaidluste lahendamiseks kohtuvälises korras, eesmärgiga menetleda korteriühistutes tekkinud vaidlusi

⁶⁰ Riigikogu otsus „Ettepaneku tegemine Vabariigi Valitsusele“ [503 OE](#).

lihtsamalt ja kiiremas korras. Eelnõu ei saanud aga Riigikogus piisavalt toetust ning langes menetlusest välja.

Hiljem on Eesti Keskerakonna fraktsioon kahel korral algatanud korteriühistu vaidluste lahendamise seaduse eelnõu⁶¹, mis samuti ei saanud Riigikogu heakskiitu.

Suuremad kohaliku omavalitsuse üksused, eelkõige Tallinn, on samuti aktiivselt tegelenud korteriühistute nõustamise ja lepitamisega. Näiteks tegutses Lasnamäel korteriühistute lepituskomisjon,⁶² mis ilmselt tegeles rohkem nõustamise kui otseselt lepitamisega lepitusseaduse tähenduses. Praegu tegutseb Tallinnas Linnavalitsuse korraldusega⁶³ moodustatud ajutine korteriühistukomisjon, mille eesmärgiks on aidata lahendada küsimusi kohtusse pöördumata ning lepitada osapooli ja selgitada seadusandlust.⁶⁴ Samas ei ole nende näidete puhul tegemist lepitusorganiga LepS-i tähenduses, mis tähendab, et nad ei pruugi tegutseda selle seaduse reeglite järgi. Samuti on ebaselge, kas ja kuidas toimub sõlmitud kokkulepete kinnitamine.

Justiitsministeeriumi hinnangul on väga tervitatav erinevate asutuste initsiatiiv aidata korteriühistel ja korteriomanel tekkinud erimeelsusi lahendada. Ka praktikas kasutavad paljud korteriomandid ja korteriühistud võimalust pöörduda selgituste saamiseks olemasolevate asutuste poole. See näitab, et reaalselt on olemas vajadus ja soov kohtuvälise lepitusorgani loomiseks.

9.3.3. Sihtrühm

Sihtrühmaks on kõik korteriomandite omanikud, korteriühistud ning kohalikud omavalitsused. Kinnistusraamatu statistika andmetel on Eestis 01.01.2021 seisuga avatud kokku 1 143 676 registriosa, millest 534 112 on korteriomandid ja 1022 korterihoonestusõigused. Korteriühistuid on korteriühistute registris 2020. aasta detsembri seisuga kokku 23 671. Eestis on kokku 79 kohaliku omavalitsuse üksust, mille hulgas on 15 linna ja 64 valda.⁶⁵

Samuti on sihtrühmaks maakohtud, mis lahendavad tsiviilvaidlusi, kuna kehtiva õiguse kohaselt on korteriomandit või korteriühistut puudutava vaidluse korral võimalus pöörduda kohtusse. Maakohtuid on Eestis kokku neli: Harju, Viru, Pärnu ja Tartu. Maakohtud lahendavad esimese astme kohtuna mh tsiviilasju, mille alla kuuluvad ka korteriomandit puudutavad vaidlused.

9.3.4. Eesmärk ja saavutatava olukorra kirjeldus

Kohaliku omavalitsuse lepitusorgani loomise eesmärgiks on vähendada korteriomandi ja korteriühistu vaidluste korral kohtusse pöördumist ning soodustada vaidluste kohtuvälise lahendamist. Samuti peaks lepitusorganis vaidluste lahendamine olema kiirem ning odavam võrreldes kohtumenetlusega.

Kohaliku omavalitsuse loodav lepitusorgan korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks oleks lepitusorgan lepitusseaduse tähenduses. See tähendab, et lepitusorgan ei mõista õigust, vaid saab kinnitada kokkuleppe, kui pooled sellega nõustuvad. Lepitusorgani poolt kinnitatud kokkulepe on pooltele täitmiseks kohustuslik (LepS § 28 lg 1 esimene lause) ning see on ka täitedokument (LepS § 28 lg 2, TMS § 2 lg 1 § p 25).

Kuna lepitusorgani loomise eesmärgiks on ennetada kohtusse pöördumist ning suunata inimesed korteriühistu ja korteriomandi vaidlustes esmalt lepitusorgani poole, peaks see võimalus olema odavam

⁶¹ 54 SE ja 187 SE Riigikogu XIII koosseisus.

⁶² Tallinnas tegutseb korteriühistuliikmeid lepitav komisjon. 18. oktoober 2018. Kättesaadav: <http://www.pealinn.ee/tagid/koik/tallinnas-tegutseb-korteriuhistuliikmeid-lepitav-komisjon-n229859>.

⁶³ Ajutise korteriühistukomisjoni moodustamine ja töökorra kinnitamine. Tallinna Linnavalitsuse 20.04.2020 korraldus nr 490-k.

⁶⁴ Tallinnas alustab tööd korteriühistukomisjon. 05.06.2020. Kättesaadav: <https://www.tallinn.ee/est/Uudis-Tallinnas-alustab-tood-korteriuhistukomisjon>.

⁶⁵ Kohalike omavalitsuste loetelu on kättesaadav Rahandusministeeriumi [kodulehel](#).

kui kohtusse pöördumine. Tasude küsimuse osas jääks kohalikele omavalitsustele endale õigus otsustada, kas ja kui suured tasud lepitusorganisse pöördumisega vaidlevatele osapooltele kaasnevad.

9.3.5. Probleemi alternatiivsed lahendusvõimalused

Korteriomandi ja korteriühistu kohtuväliste vaidluste puhul on üheks võimaluseks olemasoleva regulatsiooni säilitamine. Sellisel juhul säiliks korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamise võimalus endiselt lepitaja abil, kuid lepitajaks ei saaks jätkuvalt olla kohaliku omavalitsuse lepitusorgan. Olemasoleva regulatsiooni säilitamise võimaluse pakkus Justiitsministeerium välja ka KrtS avalikul konsultatsioonil, kus see sai vähese toetuse.

Olemasoleva regulatsiooni säilitamist toetas avalikul konsultatsioonil näiteks Eesti Linnade ja Valdade Liit, kuna nende hinnangul on kohalikel omavalitsustel praegu piisavalt palju ülesandeid ja sellise lepitusorgani loomise kui lisaülesande panemine kohalikele omavalitsustele oleks liialt koormav. Lisaks puuduvad kohalikel omavalitsustel tõenäoliselt vastava pädevusega inimesed ning lepitusorgani loomine eeldaks ka uue ametikoha loomist. Lepitusorgani loomise vajadus esineb eelkõige ilmselt suuremates linnades.⁶⁶

Kuigi erinevate komisjonide või organite loomise võimalus on olemas ka praegu, ei ole selliste komisjonide tegevus selgelt reguleeritud. Moodustatud asutustel on võimalik aidata korteriomanel või korteriühistutel vaidlusi lahendada või seadust selgitada ning vaidlevaid osapooli lepitada. Samas tuleb arvestada, et kui tegemist ei ole lepitusorganiga LepSi tähenduses (st pole loodud lepitusorganit seaduse alusel), kuid vaidlus on lahendatud lepitusmenetluse tulemusel, on tegemist füüsilisest isikust lepitaja sõlmitud kokkuleppega. Sellisest kokkuleppes täitedokumendi saamisele kehtivad füüsilisest isikust lepitaja vahendusel sõlmitud kokkuleppe täidetavaks tunnistamise või vandeadvokaatide/notarite puhul tõestamise tingimused. Selleks, et juba moodustatud organitel, näiteks Tallinna korteriühistukomisjonil, oleks vaidluste lahendamisel suurem õiguslik jõud, peaks vastava organi loomise võimalus olema seaduses ette nähtud.

Probleemi lahendamisel ei ole kasu ka avalikkuse teavitamisest, rahastuse suurendamisest ning senise regulatsiooni paremast rakendamisest.

9.3.6. Regulaatiivsed võimalused ja nende põhiseaduslikud raamid

Kohtuvälise lepitusorgani loomine annaks korteriomanikele ning korteriühistutele võimaluse jõuda vaidlusalustes küsimustes kokkuleppele enne kohtusse pöördumist. Kuna hetkel ei ole seaduses nähtud ette võimalust, et riik või kohaliku omavalitsuse üksus saaks luua lepitusorgani korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidluste lahendamiseks, saab seda küsimust lahendada kehtivate korteriomandit ja korteriühistut ning lepitusmenetlust puudutavate seaduste täiendamisega.

Kohtuvälise lepitusorgani loomisel kohaliku omavalitsuse poolt on sisulist kaks võimalust – kas teha lepitusorgani loomine kohalikele omavalitsustele kohustuslikuks või anda kohalikele omavalitsustele lepitusorgani loomise võimalus. Need kaks varianti pakkus Justiitsministeerium välja ka KrtS-i avalikul konsultatsioonil.

KrtS-i avalikul konsultatsioonil osalenute seas toetati küll enam lepitusorgani loomise võimaluse kehtestamist vabatahtlikuna, kuid üksikud huvirühmad toetasid ka valikut, et sellise organi moodustamine võiks olla kohalikele omavalitsustele kohustuslik. Tallinna Ringkonnakohtu hinnangul võiks seaduses kohustus luua lepitusorgan olla tingimusel, et kohalikel omavalitsustel on võimalik moodustada ühine lepitusorgan.⁶⁷ Justiitsministeeriumi hinnangul oleks siiski mõistlikum vähemalt

⁶⁶ Eesti Linnade ja Valdade Liidu [arvamus](#) KrtS avalikul konsultatsioonil, lk 3.

⁶⁷ Vt viide 25, lk 2.

esialgu luua kohalikele omavalitsustele lepitusorgani moodustamise võimalus, mitte tekitada vastavat kohustust.

Kohalikele omavalitsustele korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks lepitusorgani loomise võimaluse andmine jätkaks sellise otsuse kohalikele omavalitsustele endile. Ka avalikul konsultatsioonil osalenutest suurem osa olid seisukohal, et pigem võiks see olla võimalus kui kohustust. Tallinna linn on selles küsimuses hea näide, kuna nagu eelnevalt mainitud, loodi hiljuti korteriühistukomisjon, mille eesmärk on nõustada korteriühistuid ja korteriomaniikke vaidluse korral enne kohtusse pöördumist. Seega võib eeldada, et vähemalt Tallinna linnas moodustatakse ka korteriühistute lepitusorgan LepS-i tähenduses, kui selline võimalus tekib.

Lepitusorgani loomine vabatahtlikkuse põhimõttel võib samas tähendada, et see võimalus jääbki realiseerimata. Siinkohal tasub kaaluda küsimust, kas korteriomaniikul või korteriühistul, kelle asukoha piirkonna kohalik omavalitsus ei ole vastavat lepitusorganit moodustanud, saaks pöörduda teise kohaliku omavalitsuse lepitusorgani poole. See tagaks kõigile korteriomanikele ja korteriühistutele vaidluste lahendamisel võrdsed võimalused. Sellises olukorras võiks kohalik omavalitsus, kes komisjoni loob, näha ette teenuse eest tasu teise kohaliku omavalitsuse üksuse haldusalas elavatele inimestele, sest kohalikul omavalitsusel ei ole kohustust osutada teise kohaliku omavalitsuse üksuse elanikele tasuta või soodustingimustel teenust.

Üheks regulatiivseks alternatiiviks oleks ka sellise organi loomine, millel on õigus vaidlusi siduvalt lahendada, nagu näiteks töövaidluskomisjon või üürikomisjon. Seda lahendust Justiitsministeerium ei toeta. Seda eelkõige põhjusel, et nendes organites ei toimu lepitus lepitusmenetluse reeglite kohaselt, mis on kõige sobivam vorm tsiviilvaidluste kohtuväliseks lahendamiseks.

Kohtuvälise lepitusorgani loomise regulatiivne valik ei ole puutumuses Euroopa Liidu õigusega. Lepitusseadusega võeti Eesti õigusesse üle 21. mai 2008. a Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv nr 2008/52/EÜ vahendusmenetluse teatavate aspektide kohta tsiviil- ja kaubandusajades, kuid see direktiiv ei reguleeri küsimust, kas ja millistes valdkondades lepitusorgan luua.

Teatud osas on kohtuvälise lepitusorgani loomise võimalus seotud õigusega pöörduda kohtusse (PS § 15) ning sättega, mille kohaselt õigust mõistab ainult kohus (PS § 146). Kavandatav regulatiivne muudatus ei kahjusta nimetatud põhiõigusi, vaid loob korteriomanikele ja korteriühistutele võimaluse lahendada vaidlused kohtusse pöördumata.

9.3.7. Mõjude eelanalüüs

Kavandatav muudatus: sätestada seaduses võimalus, mille kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus luua lepitusorgani korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Korteriühistutele avaldab kavandatav muudatus majanduslikku mõju halduskoormuse vähenemise tõttu. Kuna korteriühistule tekib lepitusorgani loomise võimaluse andmisega kohalikele omavalitsustele võimalus pöörduda vaidluse lahendamiseks esmalt lepitusorgani poole, mis on kavandatava muudatuse kohaselt odavam kohtusse pöördumisest, vähenevad korteriühistutel vaidluste lahendamise seotud kulud. Kui lepitusorganis saavutatakse kokkulepe vaidlevate osapoolte vahel, ei pea korteriühistu üldse kohtusse pöörduma. Seega võimaldab muudatus tulevikus säästa nii aega kui raha.

Sihtrühm II

Sarnaselt korteriühistutele omab kavandatav muudatus majanduslikku mõju halduskoormuse ning kulude vähenemise tõttu ka korteriomanikele. Kuna enne kohtusse pöördumist, mis reeglina on üsna kulukas, tekib korteriomaniikul võimalus vaidluse lahendamiseks esmalt pöörduda kohaliku

omavalitsuse lepitusorgani poole, jäävad ära hetkel kehtiva regulatsiooniga võrreldavad rahalised kulutused. Kui lepitusmenetluses jõuavad osapooled vabatahtlikule kokkuleppele, langeb konkreetsetes vaidluses üleüldse ära kohtusse pöördumise vajadus.

Sihtrühm III

Samuti mõjutab kavandatav muudatus vandeadvokaate ning notareid, kellel on lepitusseaduse kohaselt õigus hetkel lepitusmenetlust läbi viia. Kohaliku omavalitsuse juurde lepitusorgani loomine võib mõjutada praeguste lepitajate töökoormust ning sissetulekut.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on keskmine, kuna korteriomanike ja korteriühistute jaoks tekib uus organ, mille poole on võimalik vaidluste lahendamiseks pöörduda. Samas ei muutu korteriomanike ning korteriühistute jaoks sisuliselt vaidluste lahendamine, kuna avalduse esitamise ning vaidluseseme põhjendamine säilib. Samuti on ka hetkel olemas teatud asutused, mis annavad korteriomandi ja korteriühistu vaidluste puhul nõu ja selgitusi ning aitavad inimestel vaidlusi lahendada, hoolimata sellest, et nende asutuste otsuste täitmist ei saa nõuda. Sisuliselt on inimestel praktikas juba olemas võimalus pöörduda erinevate isikute või asutuste poole nõu saamiseks enne kohtusse pöördumist.

Mõju avaldumise sagedus on pigem väike, kuna korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamine ei ole siiski igapäevane ühelegi eespool nimetatud sihtrühmale. Valdavalt toimivad korteriühistud rahumeelselt ning vaidlused tulevad pigem harva ette, eeldatavasti siis, kui on vaja võtta vastu uued otsused või keegi korteriühistu liikmetest ei täida oma kohustusi teiste korteriomanike ees.

Mõjutatud sihtrühm on korteriühistute ja korteriomanike puhul laiemas pildis suur, hõlmates kõiki korteriühistuid ja korteriomaniikke. Samas nagu eelnevas lõigus mainitud, tuleb selliseid vaidluseid, mille lahendamisel oleks vaja abi sõltumatult kolmandalt osapoolelt, ette siiski harva. Kuna muudatus puudutabki konkreetset vaidlevaid korteriomaniikke ning korteriühistuid, ei ole kavandatavast muudatusest otseselt mõjutatud sihtrühm suur.

Ebasoovitavate mõjude kaasnemise risk on pigem väike, sest korteriühistute ja korteriomanike jaoks luuakse võimalus vältida kohtusse pöördumist ning lahendada vaidlused kohtuväliselt, säästes raha ja aega. Seega on üldiselt mõju nendele sihtrühmadele positiivne.

Notarite Kojalt laekunud info kohaselt ei ole lepitusmenetlus võrreldes notarite igapäevatööga väga levinud ametiteenus. Seda viiakse läbi pigem harva, näiteks 2019. aastal viidi läbi kokku kolm lepitusmenetlust ning 2020. aasta kolme kvartali jooksul on kokku läbiviidud üheksa lepitusmenetlust. Paraku puudub info selle kohta, millises tsiviilõiguse valdkonnas need menetlused on läbi viidud, aga ka need numbrid näitavad, et notarite igapäevatööd uue organi loomine ei mõjuta, kuna praktikas tuleb selle teenuse osutamist ette niikuinii väga harva. Advokaatide lepitusmenetluste kohta Advokatuuril info puudub, kuna vandeadvokaatidest lepitajatel ei ole kohustust koostada vastavat aruandlust ja advokatuurile esitada.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond II: mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse korraldusele

Sihtrühm I

Kavandatav muudatus avaldab mõju kohalike omavalitsuste korraldusele. Kuna muudatusega on plaanis luua kohalikele omavalitsustele võimalus lepitusorgani moodustamiseks, tähendab see korralduslikult uue organi loomist, mille pädevuses on korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidlused. Kavandatav muudatus mõjutab teataval määral kohalike omavalitsuste töökorraldust, kuna korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lepitusorgani moodustamine võib suurendada kohalike

omavalitsuste töökoormust. Samas on elamu- ja kommunaalmajanduse korraldamine KOV-i ülesanne ka KOKS § 6 lg 1 kohaselt.

Lepitusorgani toimimine eeldab ka vaidluse lahendamises pädevaid inimesi, kes osaleksid lepitusorgani töös. Sellega kaasnevad kohalikele omavalitsustele ka teatavad kulud, kuna korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks pädevad inimesed soovivad töö eest ka tasu saada.

Kuna lepitusorgani poole pöördumine peaks olema vaidlevate osapoolte jaoks soodsam kui tsiviilkohtusse pöördumine, tuleks kõne alla selle teenuse eest tasu mitte küsimine. Samas on Justiitsministeerium seisukohal, et see küsimus tuleks jätta kohaliku omavalitsuse enda otsustada. Kui kohalik omavalitsus kehtestab lepitusmenetluse teenuse kasutamisel tasu, on see kohaliku omavalitsuse jaoks teatav lississetulek, mis aitab vähemalt osaliselt katta teenuse kulud.

Sihtrühm II

Kohtuid mõjutab kavandatav muudatus töökoormuse vähenemise kaudu. Kuna muudatuse eesmärgiks on vähendada kohtusse pöördumisi korteriomandi ja korteriühistu vaidlustes ning suunata osapooled kõigepealt lepitusorgani poole, väheneb eeldatavasti tsiviilkohtusse jõudvate vaidluste arv. Kuna kohtud on niigi koormatud ning korteriühistu ja korteriomandi vaidlused on üks osa kõigist tsiviilvaidlustest, on muudatusega kaasnev koormuse vähenemine kohtutele positiivne.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on pigem väike, kuna muudatusega kaasneb uue organi loomise võimalus kohalikele omavalitsustele, mis on kavas seaduses sätestada võimaluse mitte kohustusena. Kuivõrd elamu- ja kommunaalmajanduse korraldamine on kohaliku omavalitsuse ülesanne, annab organi loomine võimaluse seda kohustust ellu viia. Mõned kohalikud omavalitsused on juba omaalgatuslikult moodustanud komisjone, mille poole saab pöörduda erinevate küsimustega, seega on neil juba teatav kogemus sarnase organi loomisest ja toimimisest olemas. Kohtutelt ei eelda organi loomine kohanemist, kuna organi loomise eesmärk on lahendada vaidlused enne kohtusse pöördumist.

Mõju avaldumise sagedus sõltub kohaliku omavalitsuse suurusest ning asukohast. Kokkupuude on tõenäoliselt piirkonniti erinev ehk suuremates kohalikes omavalitsustes on lepitusorganitel rohkem tööd, kuna seal on ka korteriomandikke ning korteriühistuid rohkem. Samas on nende kohalike omavalitsuste jaoks, kes sellist organit ei moodusta, mõju avaldumise sagedus olematu.

Kavandatud muudatus mõjutab otseselt neid kohalikke omavalitsusi, kes moodustavad korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidluste lahendamiseks lepitusorgani. Samas on tegemist võimalusega, mis tähendab, et tõenäoliselt ei moodusta kõik kohalikud omavalitsused korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks lepitusorganit. KOV-de jaoks, mis moodustavad võimaluse tekkel vastava organi, on kokkupuude mõjuga pigem ebaregulaarne, kuna suurem osa korteriomandike ja korteriühistuid toimivad igapäevaselt vaidlusteta.

Ebasoovitavaid mõjusid ei kaasne, kuna KOV-le ei teki lisakohustusi, kui ta otsustab organi mitte luua. Kuna tegemist on vabatahtliku otsusega, on ebasoovitavaid mõjusid võimalik vältida ning vaidluste lahendamiseks komisjoni mitte luua. Kohalikele omavalitsustele lisandub võimalus luua lepitusorgan korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks. Kuigi see võib teataval määral tähendada lisakoormust ning vajada täiendavaid ressursse, siis jääb see kohalikele omavalitsustele siiski vabatahtlikuks.

Kohtutele on mõju positiivne, kuna eelduslikult väheneb kohtusse pöördumiste arv, kui vaidlused suudetakse lahendada lepitusorgani abil. Seega kohtute töökoormus väheneb ning see mõjutab suure tõenäosusega positiivselt ka teiste menetluste kestust.

Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud mõjude hindamise meetodika ja HÖNTE § 1 lg 1 p 7 ja § 46 alusel ei ole tegemist olulise mõjuga muudatusega ja seda ei ole vaja täiendavalt analüüsida.

9.4. Piiratud asjaõiguste digitaalne kustutamine (AÕS)

9.4.1. Kehtiv regulatsioon

Kinnisasju puudutavate asjaõiguste (sh hüpoteegi) kannetega seotud üldsätted on asjaõigusseaduse kinnistusraamatut käsitlevas peatükis. AÕS § 64² sätestab, et kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Lisaks reguleerib hüpoteegi lõpetamist AÕS § 330, mis näeb ette täiendava nõude hüpoteegi lõpetamiseks võrreldes §-ga 64². AÕS § 330 kohaselt on hüpoteegi lõpetamiseks vajalik kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud nõusolek, mis tuleb avaldada kinnistusosakonnale või hüpoteegipidajale. Nõusolek ei ole tagasivõetav.

Kinnistusraamat on andmekogu, mille eesmärk on koguda, säilitada ja avalikustada teavet kinnisomandi tekkimise, üleandmise ja kinnisasja asjaõigusega koormamise, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmise, koormamise, selle sisu muutmise või lõpetamise kohta ning kinnistusraamatu pidamise korda reguleerib KRS (KRS § 1).

KRS § 34¹ lg 1 kohaselt on kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriosas kantud õigust kanne kahjustaks (puudutatud isik). KRS § 34¹ lg 2 p 2 kohaselt on puudutatud isikuks eelkõige asjaõiguse kustutamisel või selle sisu muutmisel kustutava või muudetava asjaõiguse omanik, samuti isik, kes omab asjaõigust kustutatavale või muudetavale asjaõigusele. Sama sätte lõike 5 kohaselt peab puudutatud isiku nõusolek olema notariaalselt kinnitatud. KRS § 34¹ lg 5¹ alusel loetakse puudutatud isiku notariaalselt kinnitatud nõusolek võrdseks digitaalallkirjastatud nõusolekuga.

Kande tegemiseks kinnistusraamatusse tuleb esitada kinnistamisavaldus, mis peab olema notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud (KRS § 34 lg 2¹). Kui kinnistamisavaldusele tuleb seaduse kohaselt lisada notariaalselt tõestatud käsutustehing, peab kinnistamisavaldus olema notariaalselt kinnitatud. Sellisel juhul esitatakse kinnistamisavaldus koos kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse kinnitanud notari vahendusel. Mõjuval põhjusel võib kinnistamisavalduse ja kinnistamiseks vajalikud dokumendid esitada teise notari vahendusel (KRS § 34 lg 7¹).

Kuna AÕS kohaselt peab piiratud asjaõiguse kustutamiseks vajalik tahteavaldus (ja hüpoteegi puhul lisaks vajalik kinnisasja omaniku nõusolek) olema notariaalselt kinnitatud, mitte tõestatud, siis ei kohaldu sellise tehingu puhul kandeavaldusele KRS § 34 lg 7¹ ehk võimalik on digitaalselt allkirjastatud kinnistamisavalduse ja puudutatud isiku nõusoleku esitamine kinnistuportaalis, kuid avaldusele lisatavad dokumendid (materiaalõiguslikud tehingud) peavad siiski olema notariaalselt kinnitatud vormis. Seda seisukohta kinnitas hiljuti ka Riigikohus.⁶⁸

9.4.2. Probleemi kirjeldus ja selle tekke põhjus

Probleemi põhjus seisneb AÕS-s ja KRS-s sätestatud hüpoteegi kustutamiseks vajalike avalduste vorminõude erinevuses. AÕS § 64² järgi peab õiguse lõpetamise avaldus olema notariaalselt kinnitatud erinevalt AÕS § 64¹ järgsest asjaõiguslepingust, mis peab olema notariaalselt tõestatud. Avaldus võib TsÜS § 81 lg 2 kohaselt olla ka notariaalselt tõestatud. Erinevalt kinnistamisavaldusest ei näe seadus ette, et õiguse lõpetamise avaldus võiks olla ka digitaalallkirjastatud, kuigi praktikas teadaolevalt seda sätet siiski selliselt on laiendatud.⁶⁹

⁶⁸ RKTkm 04.11.2020 nr [2-19-18271](#).

⁶⁹ AÕS II / Kõve § 64² p 3.3.2.3.

See tähendab, et AÕS kohaselt on hüpoteegi lõpetamine hüpoteegi tehinguline käsutamine, mille jaoks on vajalik hüpoteegipidaja tahteavaldus hüpoteegi lõpetamiseks (ühepoolne käsutustehing) ja hüpoteegi kustutamine kinnistusraamatust ning lisaks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek hüpoteegi lõpetamiseks.⁷⁰ Nii hüpoteegipidaja tahteavaldus kui ka kinnisasja omaniku nõusolek peavad olema kas notariaalselt kinnitatud või võivad olla ka notariaalselt tõestatud, kuid piisav ei ole digitaalne allkirjastamine.⁷¹

Selleks, et hüpoteek kustutataks kinnistusraamatust, on vajalik ka vastava kande tegemine, see tähendab, et hüpoteegi lõppemine kui õigusmuudatus tekib vaid kehtiva käsutuse ja kande koostoimes. KRS § 34 kohaselt võib kinnistamisavalduse esitada nii hüpoteegipidaja kui kinnisasja omanik ning kinnistamisavaldus peab olema notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud. KRS kohaselt on hüpoteegi kustutamiskande jaoks vajalik puudutatud isikuna hüpoteegipidaja ja hüpoteeki koormavate õiguste omajate nõusolek ning kinnisasja omaniku nõusolek, mis võivad olla kas notariaalselt kinnitatud või digitaalallkirjastatud.⁷²

Nagu juba eespool mainitud, laiendati praktikas kinnistamisavaldusele esitatavat digitaalallkirjastatud nõusoleku võimalust ka hüpoteekide kustutamisele, mistõttu oli hüpoteekide kustutamiseks nõusoleku andmine praktikas aastaid võimalik digitaalselt allkirjastatud nõusoleku andmisega, mis esitati kas notari vahendusel kinnistuosakonnale või otse kinnistusportaali.

Praktika aga muutus 2018. aastal, kui Riigikohus tegi otsuse⁷³, mis puudutas hüpoteegi kustutamiseks vajaliku nõusoleku andmist. Pärast otsuse jõustumist pöördus Justiitsministeeriumi poole Eesti Pangaliit, pöörates tähelepanu asjaolule, et kuigi konkreetsetes lahendis ei toimunud sisulist vaidlust hüpoteegi kustutamiseks vajaliku nõusoleku vorminõude osas, kohus pelgalt tsiteeris hüpoteegi kustutamiseks vajalikke nõudeid, ei aktsepteerinud kohtunikuabid enam alates lahendi jõustumisest digitaalselt allkirjastatud nõusolekuid hüpoteegi kustutamiseks, tuginedes nimetatud Riigikohtu otsusele.⁷⁴

Pangaliidu pöördumise kohaselt on praktika muutus toonud kaasa hüpoteekide kustutamise kokku puutuvatele osapooltele täiendava aja- ja rahakulu. Pangaliidu hinnangul lihtsustaks hüpoteekide digitaalse kustutamise võimalus inimeste jaoks asjaajamist ning ka notaritel oleks väiksem töökoormus. Lisaks on riigi poolt loodud kinnistuportaal, mis võimaldab kiirelt ja mugavalt koostada ja esitada kõigil soovijatel kinnistamisavaldusi, võimaldades avalduse esitajal tasuda ka kohe kande eest ette nähtud riigilõiv ning jälgida menetluse kulgu. Portaali saab kasutada eelkõige juhtudel, kui kinnistamisavaldusele ei ole vaja lisada notariaalselt tõestatud käsutustehingut. Pangaliidu hinnangul on kinnistuportaal hea tehniline lahendus, mis võimaldab hüpoteekide digitaalset kustutamist ning on olemas ka selged juhised portaali kasutamiseks.⁷⁵

Hüpoteekide kustutamise vorminõude probleemi lahendamisel tekib küsimus, kas võimaldada digitaalallkirjastatud nõusolekuga kustutada ainult hüpoteeki kui ühte spetsiifilist piiratud asjaõigust või laiendada seda võimalust ka kõigile teistele piiratud asjaõigustele (servituudid, reaalkoormatised, hoonestusõigus, ostueesõigus). Oluline on arvestada sellega, et paratamatult kaasneb vorminõuete leevendamisega teatud risk.

9.4.3. Sihtrühm

⁷⁰ AÕS II/Kõve § 330 p 3.1.

⁷¹ AÕS II/Kõve § 330, p 3.2.2.

⁷² AÕS II/Kõve § 330, p 3.2.2.

⁷³ RKTKo 25.04.2018 nr [2-15-8579](#).

⁷⁴ Hüpoteekide kustutamise avalduste vorminõue. Eesti Pangaliit 10.07.2018. Kättesaadav: <https://adr.rik.ee/jm/dokument/5868570>.

⁷⁵ Ibid.

Sihtrühmaks on kõik kinnisasjade omanikud, kuna hüpoteeke on võimalik seada kõikidele kinnisasjadele. Samuti on sihtrühmaks kõik hüpoteegipidajad ehk isikud, kelle kasuks on hüpoteek seatud.

Kinnistusraamatu andmetel on 01.01.2021 seisuga avatud kokku 1 143 676 registriosa, millest 602 557 on kinnisasjad, 534 112 on korteriomandid, 5900 hoonestusõigused ja 1022 korterihoonestusõigused. Õiguskannetest on 01.10.2020 seisuga avatud registriosades kokku 71 559 hüpoteegikannet. Kohtulike hüpoteekide kustutamist, mis seatakse maksumenetluses, on käsitletud eraldi käesoleva VTK järgmises punktis (9.5).

Statistika kohaselt on 01.01.2021 seisuga avatud registriosades kokku 199 034 hüpoteegikannet. Teistest piiratud asjaõigustest on 01.01.2021 seisuga registrisse kantud 9553 isiklikku kasutusõigust, 6847 reaalservituuti, 134 kasutusvaldust, 135 reaalkoormatist ning 93 ostueesõigust.

Sihtrühma kuuluvad ka notarid, kes kinnitavad hüpoteekide kustutamiseks vajalikke nõusolekuid ning esitavad neid kinnistusosakonnale. Notareid tegutseb Eestis hetkel 88.⁷⁶ Samuti kuuluvad sihtrühma nii Tartu Maakohtu kinnistusosakond, mis peab kinnistusraamatut kui ka RIK, mis haldab kinnistuportaali kui keskkonda, kus on võimalik koostada ja esitada kinnistamisavaldusi.

9.4.4. Eesmärk ja saavutatava olukorra kirjeldus

Eesmärgiks on leevendada kinnisasju koormavate asjaõiguste lõpetamise vorminõudeid. Kui hetkel on vajalik õiguse lõpetamiseks notariaalselt kinnitatud avaldus, siis tulevikus võiks olla võimalus anda vastav nõusolek digitaalselt allkirjastatuna. Kuigi probleem on tekkinud eelkõige hüpoteekide kustutamise vorminõudega, on põhjendatud kaaluda kõigi piiratud asjaõiguste lõpetamise võimaldamist elektrooniliselt.

Samas on Justiitsministeeriumi hinnangul oluline võimalike kuritarvituste vältimiseks eristada eluruumile seatud isiklikku kasutusõigust. Kuna sellise õiguse lõppemine võib õigustatud isiku jätta ilma eluruumist, on põhjendatud välistada eluruumi isiklike kasutusõiguste elektroonilise kustutamise võimalus. Praktikas kasutatakse elamule seatud isiklikku kasutusõigust eelkõige juhtudel, kus vanem isik soovib oma vara jätta kellelegi teistele (nt lastele), kuid soovib ise elada kuni surmani seal sees. Piiratud asjaõigusega kindlustatakse endale konkreetse eluruumi kasutusõigus kuni elu lõpuni. Kuna paljudel juhtudel on tegemist eakama inimesega, võib kuritarvitamine olla lihtsam.

9.4.5. Probleemi alternatiivsed lahendusvõimalused

Hüpoteekide kustutamist puudutava probleemi lahendamisel oleks üheks võimaluseks olemasoleva regulatsiooni säilitamine. See tähendab, et notari ametitoiming oleks hüpoteekide kustutamiseks vältimatult vajalik. Olemasoleva regulatsiooni säilitamist toetab ka alates 2020. aasta aprillist kasutusele võetud notariaalne kaugtõestamine, mis tähendab, et ametitoiminguid on võimalik teha selliselt, et füüsiliselt ei ole toimingu osapooltel vajalik notaribüroosse kohale minna. Kaugtõestamise teel on notariaadimäärustiku⁷⁷ kohaselt võimalik mh asjaõiguste ehk ka hüpoteekide kustutamine. See tähendab, et asjaõiguste kustutamine on juba olemasoleva regulatsiooni kohaselt võimalik ilma notari juurde füüsiliselt kohale minemata.

Notariaalse kaugtõestamise üheks miinuseks võib pidada kaugtõestamise teel toimingu läbiviimisel lisanduvat notari tasu 24 eurot (NotTS § 2 lg 2¹), mida saaks vältida kehtiva regulatsiooni muutmisel. Lisaks tuleb maksta notari tasu piiratud asjaõiguse kustutamise avalduse (ja hüpoteegi puhul kinnisasja omaniku nõusoleku) enda kinnitamise eest.

⁷⁶ Notarite nimekiri on avaldatud Notarite Koja [kodulehel](#).

⁷⁷ Vt notariaadimäärustiku § 12¹ lg 5.

Olemasoleva regulatsiooni säilitamine ei lahenda probleemi, kuna endiselt jääb alles notariaalselt kinnitatud nõusoleku nõue piiratud asjaõiguse kustutamisel. Sellisel viisil ei oleks jätkuvalt võimalik piiratud asjaõigusi kustutada näiteks kinnistuportaali kaudu, mis on hüpoteegipidajatele ning kinnisasja omanikele hea võimalus hoida kokku aega ja raha, kuna sellisel juhul ei pea tasuma notaritasu ning ei pea minema kohale notari juurde või osalema notari ametitoimingus videosilla teel.

Avalikkuse teavitamine, rahastuse suurendamine ega senise regulatsiooni parem rakendamine ei võimalda kirjeldatud probleemi lahendada.

9.4.6. Regulaatiivsed võimalused ja nende põhiseaduslikud raamid

Hüpoteekide kustutamise vorminõuet puudutava probleemi lahendamine on võimalik seaduse tasandil, kuna kustutamiseks vajalike nõusolekute notariaalse vormi nõue tuleneb AÕS-st. Probleemi lahendamiseks on võimalik sarnaselt kinnistamisavalduse regulatsiooniga KRS-s sätestada hüpoteekide kustutamiseks vajalike nõusolekute puhul AÕS-s nii notariaalselt kinnitatud kui ka digitaalselt allkirjastatud vorminõue.

Samas võiks probleemi lahendamisel kaaluda lisaks hüpoteekidele ka teiste piiratud asjaõiguste kustutamise võimaldamist elektrooniliselt. Sellise laiaulatusliku vorminõude leevendamise korral tuleb arvestada, et võib kaasneda oht kuritarvitusteks. Suurem osa isiklike kasutusõiguseid on küll seatud tehnovõrkude talumiseks, kuid kuna elamule seatud isiklik kasutusõigus kui piiratud asjaõigus tagab õigustatud isiku jaoks elamispinna, võib sellise õiguse lõpetamine mõjutada konkreetset õigustatud isikut oluliselt.

Vorminõuete leevendamisega võib pahatahtliku käitumise korral osutada võimalikuks nt kinnistuportaalil isikliku kasutusõiguse kustutamine, mille puhul võib olla keeruline kontrollida, kas isikliku kasutusõiguse kustutamise avaldus tehti ikkagi õigustatud isiku poolt ning tema nõusolekul. Eelkõige puudutab see probleem isiklikku kasutusõigust, mis seatakse elamule (AÕS § 227). Selleks, et selliste piiratud asjaõiguste omajaid täiendavalt kuritarvituste eest kaitsta, on võimalus välistada digitaalallkirjastatud nõusoleku andmise võimalus isiklike kasutusõiguste puhul, mis on seatud elamule.

Piiratud asjaõiguste kustutamisel elektroonilise vormi võimaldamine ei ole puutumuses Euroopa Liidu õiguse normidega. Piiratud asjaõiguste kustutamist puudutav kavandatav regulaatiivne muudatus on teatud määral puutumuses omandi puutumatusesega (PS § 32), kuid ei riiva oluliselt ühtegi põhiõigust.

9.4.7. Mõjude eelanalüüs

Kavandatav muudatus: kehtiva regulatsiooni täiendamine selliselt, et kinnisasja koormava piiratud asjaõiguse lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolek, v.a elamule seatava isikliku kasutusõiguse puhul, milleks on endiselt nõutav notariaalselt kinnitatud nõusolek.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Hüpoteegipidajatele omab kavandatav muudatus majanduslikku mõju, vähendades nende halduskoormust. Kuna muudatusega kaotatakse nõue, mille kohaselt peab hüpoteegipidaja avaldus hüpoteegi kustutamiseks olema notariaalselt kinnitatud, ei ole hüpoteegipidajatel enam vajalik minna sellise ametitoimingu tegemiseks notari juurde, vaid neil on võimalik edastada hüpoteegi kustutamiseks vajalik nõusolek digitaalselt allkirjastatuna.

Sellisel viisil on hüpoteegipidajatel võimalik hoida kokku aega ja raha. Seega avaldub majanduslik mõju ka hüpoteegi kustutamise seotud kulude vähenemises. Esitades hüpoteegi kustutamiseks vajaliku avalduse näiteks elektrooniliselt kinnistuportaali kaudu, ei ole vaja maksta lisaks riigilõivule notaritasu.

Sihtrühm II

Kinnisasjade omanikele avaldab kavandatav muudatus samuti majanduslikku mõju, vähendades nende halduskoormust ning piiratud asjaõiguste kustutamise seotud kulusid. Sarnaselt hüpoteegipidajatega ei ole ka kinnisasja omanikel vaja kavandatava muudatuse kohaselt enam minna notari juurde kustutamiseks vajaliku nõusoleku andmiseks, vaid nad saavad nõusoleku edastada elektrooniliselt. Kui kinnisasja omanik esitab oma nõusoleku kinnistuportaali kaudu, ei kaasne piiratud asjaõiguse kustutamisega lisaks riigilõivule notaritasu.

Sihtrühm III

Notaritele avaldab kavandatav muudatus majanduslikku mõju halduskoormuse vähenemise näol. Notaritel on seoses piiratud asjaõiguste kustutamise kohustus tuvastada piiratud asjaõiguse seadmisega seotud asjaolud ning seejärel kutsuda inimesed notaribürosse kohale ning teha vastav ametitoiming. Sellega kaasneb teatud ajakulu ning notaribüroo töötajate panus. Kavandatava muudatusega väheneb eeldatavasti notarite poolt kinnitatavate nõusolekute arv, mis tähendab ka notaribüroode töökoormuse vähenemist.

Kuigi teatud määral võib muudatuse majanduslik mõju väljenduda ka notaritasude vähenemises, on selliste ametitoimingute osakaal, kus toimub pelgalt piiratud asjaõiguse kustutamine, notarite praktikas eeldatavasti pigem väike.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna piiratud asjaõigusi, sh hüpoteeke on võimalik kustutada ka praegu. Muudatusega leevendatakse piiratud asjaõiguste kustutamise vorminõudeid, mis muudab osapoolte jaoks selliste tahteavalduste esitamise lihtsamaks ning odavamaks. Seega ei eelda muudatus täiendavat kohanemist.

Mõju avaldumise sagedus on pigem väike, kuna piiratud asjaõiguste kustutamine tehakse üldiselt koos teiste tehingutega (nt kinnisasja müügitehing). Kinnisasja omanike ega hüpoteegipidajate jaoks ei ole piiratud asjaõiguste kustutamiseks nõusolekute andmine igapäevategevus, kuivõrd piiratud asjaõigused seatakse tavapäraselt pikemaks perioodiks. Lisaks on näiteks hüpoteekide puhul tegemist üleantava õigusega, mis tähendab, et seda saab soovi korral kustutamise asemel anda üle ka teisele hüpoteegipidajale. Notarid puutuvad küll pigem igapäevaselt kokku piiratud asjaõiguste kustutamise, aga reeglina tehakse neid tehinguid koos nt ostu-müügi tehingutega, seega tuleb ainult kustutamist ette pigem harva.

Kuna pärast kavandatavat muudatust on tõenäoliselt jätkuvalt ka isikuid, kellel ei ole võimalik elektroonilisi vahendeid kasutades piiratud asjaõiguse kustutamiseks nõusolekut anda, jääb ka notariaalse kinnitamise vajadus piiratud asjaõiguste kustutamise osas alles.

Mõjutatud sihtrühma suurus on pigem väike. Kuigi kogu piiratud asjaõiguste omajate hulk võib olla väga suur, hõlmates nii eraisikuid kui juriidilisi isikuid, on selliste piiratud asjaõiguste omajate arv, keda konkreetselt piiratud asjaõiguste kustutamine puudutab, pigem väike. Sarnaselt piiratud asjaõiguste omajatele saavad mõjutatud kinnisasjade omanikud olla nii eraisikud kui ka juriidilised isikud, kuid nende isikute osakaal, keda konkreetselt piiratud asjaõiguste kustutamine puudutab, on samuti väike. Avatud registriosis on kokku 1 143 676 ning hüpoteegikandeid on avatud registriosadel 100 034, mis tähendab, et hüpoteegi seadmisega on kokku puutunud vaid ligi 6% omanikest. Samas tuleb arvestada ka sellega, et ühe õiguse ehk hüpoteegiga võib olla koormatud mitu registriosa ehk puudutatud omanike arv võib olla veel mõnevõrra väiksem, kui need mitu registriosa kuuluvad samale isikule. Muudatus puudutab kõiki notareid, kuid ainult piiratud asjaõiguse kustutamise tehingute arv võrreldes kõigi tehingutega, on väike.

Ebasoovitavate mõjude kaasnemise risk on väike, kuna piiratud asjaõiguste omajate ning kinnisasja omanike jaoks muutub piiratud asjaõiguse kustutamise protsess lihtsamaks ning vähenevad piiratud asjaõiguste kustutamisega kaasnevad kulud. Notareid mõjutab see samuti, vähendades teataval määral nende töökoormust. Notarite sissetulekut mõjutab muudatus küll negatiivselt, aga pigem väikeses ulatuses, kuna piiratud asjaõiguste kustutamist tuleb pigem harva ette ja nende kustutamisel on notaritasu väga väike.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond II: mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse korraldusele

Sihtrühm I

Kavandatav muudatus mõjutab kinnistusraamatu pidaja ehk Tartu Maakohtu kinnistusosakonna töökoormust. Kuna muudatusega muutub hüpoteegipidajatele ja kinnisasja omanikele piiratud asjaõiguste kustutamine lihtsamaks, sest kustutamise nõusolek ei pea olema enam notariaalselt kinnitatud, võib tõusta kustutamise avalduste arv. Kui hüpoteek näiteks ei taga enam ühtegi kohustust, võib ta edasi tühja hüpoteegi kandena seista kinnistusraamatus ja kustutamine ei ole kohustuslik. Ilmselt on täna omanikke, kes ei kiirusta hüpoteeki kustutama, kuna kehtiv regulatsioon eeldab notari juures käimist, millega kaasneb aja- ning rahakulu. Kui edaspidi on piiratud asjaõigusi võimalik kustutada ka ilma notari juures käimata, võib avalduste arv mõnevõrra tõusta.

Sihtrühm II

Kuna piiratud asjaõiguste kustutamise avaldusi ja vajalikke nõusolekuid saab esitada kinnistuportaali kaudu, avaldab kavandatav muudatus mõju portaali haldajale ehk Registrite ja Infosüsteemide Keskusele (RIK). Eeldatavasti tõuseb kinnistuportaali kaudu esitatavate avalduste ja nõusolekute arv, mõjutades portaali kasutatavust.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna piiratud asjaõigusi, sh hüpoteeke on võimalik kustutada ka praegu. Lisaks esitati digitaalset nõusolekuid piiratud asjaõiguste kustutamiseks enne ülalpool kirjeldatud praktika muutumist, seega on sellega juba varem kokku puutunud ning täiendavat kohanemist muudatus ei eelda.

Mõju avaldumise sagedus on pigem väike, kuna piiratud asjaõiguste kustutamine tehakse üldiselt koos teiste tehingutega (nt kinnisasja müügitehing). Seega ei puutu kinnistusosakond ning kinnistuportaal pärast muudatust selliste avaldustega, kus soovitakse vaid piiratud asjaõiguse kustutamist, kokku igapäevaselt. Lisaks on endiselt võimalik seda avaldust teha notari juures ehk muudatuse järel ei toimu kustutamine ainult läbi portaali.

Mõjutatud sihtrühma suurus on pigem väike, sest mõjutab kõikidest riigiasutustest vaid kinnistusosakonda ning kinnistuportaali haldajat.

Kinnistusosakonnale negatiivne mõju puudub, kuna piiratud asjaõiguste kustutamine on iseenesest praegu ka võimalik ja vorminõude lõdvendamisega seoses ei muutu sisuliselt kinnistusosakonna töö. Kuigi mõnevõrra võib tõusta kustutamise avalduste arv, ei ole see ilmselt märkimisväärne, sest vaid piiratud asjaõiguse kustutamist tuleb pigem harva ette. Kinnistuportaali kasutamine piiratud asjaõiguste kustutamiseks nõusolekute esitamisel võib mõnevõrra suurenedagi, kuid kuna piiratud asjaõiguste kustutamine ei ole siiski igapäevane tegevus, ei ole see mõju märkimisväärne. Samas ei saa seda mõju pidada negatiivseks, kuna portaali kasutamine ei vähenda kinnistuportaali jõudlust. Digitaalsete lahenduste kasutuselevõtt on tänapäeval pigem igati tervitatav ning ka riik panustab pidevasse arengusse digivaldkonnas.

Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud mõjude hindamise meetodika ja HÕNTE § 1 lg 1 p 7 ja § 46 alusel ei ole tegemist olulise mõjuga muudatusega ja seda ei ole vaja täiendavalt analüüsida.

9.5. Kohtuliku hüpoteegi kustutamine (MKS)

9.5.1. Kehtiv regulatsioon

Kohtuliku hüpoteegi võib kinnisasjale seada kohus hagi tagamiseks (AÕS § 363) ning selle seadmist võib taotleda ka Maksu- ja Tolliamet (MTA) nii juba tekkinud maksuvõla sissenõudmiseks täitemenetluses (MKS § 130 lg 1 p 2) kui ka n-ö ennetava meetmena põhjendatud kahtluse korral (MKS § 136¹).

Maksuhaldur on kohustatud sisse nõudma maksukohustuslase tasumata maksuvõla. Maksuvõla sundtäitmine toimub MKS-s ning täitemenetlust reguleerivates õigusaktides sätestatud korras (MKS § 128). Kui maksuhalduri täitetoimingute tulemusel ei ole õnnestunud mõistliku aja jooksul rahalist kohustust täita, võib maksuhaldur pöörduda kohtutäituri poole täitemenetluse jätkamiseks (MKS § 130 lg 2).

Kui kohustatud isik ei ole täitnud rahalist kohustust maksuhalduri haldusaktis või MKS § 128 lõike 4 punktis 2 või 3 nimetatud lahendis määratud tähtaja jooksul, alustab maksuhaldur võla sundkorras sissenõudmist (MKS § 130 lg 1). Sellisel juhul on maksuhalduril õigus taotleda kinnisasjale, laevakinnistusraamatusele kantud laevale või tsiviilõhusõidukite registrisse kantud õhusõidukile hüpoteegi seadmist AÕS-s sätestatud kohtuliku hüpoteegi regulatsiooni kohaselt (MKS § 130 lg 1 p 2).

Kui täitetoimingu sooritamise tinginud asjaolu on ära langenud või kui maksukohustuslane on esitanud tagatise võimaliku rahalise nõude või kohustuse tasumise tagamiseks, lõpetab maksuhaldur täitetoimingu hiljemalt kahe tööpäeva jooksul (MKS § 136¹ lg 3).

9.5.2. Probleemi kirjeldus ja selle tekke põhjus

Täitetoimingute raames on maksuhalduril õigus taotleda kinnisasjale hüpoteegi seadmist. Kuivõrd maksuhalduri taotlusel seatavale hüpoteegile kohaldatakse AÕS-s kohtuliku hüpoteegi kohta käivaid sätteid, tekib küsimus, millised nõuded kohalduvad kohtuliku hüpoteegi lõpetamisele.

Hagi tagamise tühistamisel või hagi tagamise abinõu asendamisel omandab kohtuliku hüpoteegi omanik. Tema taotlusel kustutatakse kohtulik hüpoteek hagi tagamise tühistamise määruse alusel kinnistusraamatust, laevakinnistusraamatust või tsiviilõhusõidukite registrist (TsMS § 388 lg 6).

Pikka aega oli ebaselge küsimus, kas kohtuliku hüpoteegi kustutamisel kohaldub täiendavalt ka AÕS § 330, mille kohaselt on vajalik hüpoteegi lõpetamiseks kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud nõusolek. Kui seda võimalust jaatada, siis tuleb arvestada, et see nõusolek on materiaalsoiguslik tehing, mitte menetlusõiguslik avaldus/nõusolek, ja seega ei kohaldu sellele KRS sätted, mis võrdsustavad digitaalselt allkirjastatud avalduse/nõusoleku notariaalse kinnitamisega. See tähendab, et kohtulikust hüpoteegist vabanemiseks tuleb igal juhul minna notari juurde ja maksta notari tasu. Seda tõlgendust kinnitas hiljuti Riigikohus.⁷⁸

Samas näeb MKS § 136¹ lg 3 ette maksuhalduri kohustuse lõpetada täitetoiming (sh kohtulik hüpoteek), kui alus selleks on ära langenud. Kohtuliku hüpoteegi kustutamise teema oli päevakorral ka juba 2018. aastal, kui Maksu- ja Tolliameti juriidilise osakonna juhataja pöördus Justiitsministeeriumi poole kirjaga⁷⁹, milles tehti ettepanek muuta kehtivat regulatsiooni, mille kohaselt on kohtuliku hüpoteegi kinnistusraamatust kustutamiseks vajalik lisaks Maksu- ja Tolliametile ka puudutatud isiku ehk kinnisasja omaniku nõusolek, kuna see ei ole MTA hinnangul mõistlik. MTA kinnitusel tekitab vajadus saada hüpoteegi lõpetamiseks kinnisasja omaniku nõusolek isikutes segadust, sest nende arusaama järgi peaks MTA ise korraldama kohtuliku hüpoteegi kinnistusraamatust eemaldamise.

⁷⁸ RKTkm 04.11.2020 nr [2-19-18271](#).

⁷⁹ Maksu- ja Tolliameti [ettepanek](#) kinnistusraamatuseaduse muutmiseks 23.05.2018.

Kuigi hiljutiste seadusemuudatustega⁸⁰ on muutunud küsitavaks kohtuliku hüpoteegi kasutamise otstarbekus maksumenetluses (aga ka kõigis teistes menetlustes, v.a riigi nõuded kriminaalmenetluses), ei puuduta see muudatus enne 01.02.2021 seatud kohtulikke hüpoteeke. Samuti on MTA-l ka pärast seda kuupäeva vaja kustutada varem seatud hüpoteeke.

9.5.3. Sihtrühm

Sihtrühmaks on kinnisasjade omanikud, kelle vara koormab maksumenetluses seatud kohtulik hüpoteek, maksuhaldurid ning notarid. Riiklike maksude maksuhaldur on Maksu- ja Tolliamet. Kohalike maksude maksuhaldur on valla- või linnavalitsus või muu maksumääruses sätestatud valla või linna ametiasutus. Notareid on Eestis hetkel ametis 88.

Kinnistusraamatu andmetel on 01.01.2021 seisuga avatud kokku 1 143 676 registriosa, millest 602 557 on kinnisasjad, 534 112 on korteriomandid, 5900 hoonestusõigused ja 1022 korterihoonestusõigused. Statistikat avaldatakse ka õiguskannete jaotuse üle ning 01.01.2021 seisuga on avatud registriosades kokku 100 034 hüpoteegikannet, millest u 1800 on kohtulikud hüpoteegid, kuid see arv hõlmab kõik menetlused (tsiviil-, kriminaal- maksumenetlus).

Seisuga 31.12.2020 on Maksu- ja Tolliameti kasuks seatud 330 hüpoteeki (nii kohtulikke kui tavalisi) ning 2020. aastal kustutati 30 Maksu- ja Tolliameti kasuks seatud kohtulikke hüpoteeki (sh kohtulikud hüpoteegid, mis vormistati ümber n-õ tavalisteks hüpoteekideks). Eelmise aasta lõpu seisuga on Maksu- ja Tolliameti kasuks seatud 51 isikuga seotud hüpoteeki, mis on n-õ tühjad ehk ei taga ühtegi kohustust, kuid on jäänud kustutamata või võivad tagada ka tulevikus tekkida võivaid nõudeid.

9.5.4. Eesmärk ja saavutatava olukorra kirjeldus

Eesmärgiks on olukord, kus maksuhalduri taotlusel seatud kohtuliku hüpoteegi aluse äralangemisel see kustutatakse, mitte ei muutu omanikuhüpoteegiks. Maksuhalduri taotlusel seatud kohtuliku hüpoteegi kustutamiseks on edaspidi vajalik vaid maksuhalduri avaldus ning kinnisasja omaniku nõusolekut ei ole kohtuliku hüpoteegi kustutamiseks vaja.

9.5.5. Probleemi alternatiivsed lahendusvõimalused

Säilitades olemasoleva regulatsiooni, on kohtuliku hüpoteegi kustutamiseks endiselt vajalik ka kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud nõusolek. Kuna maksuhalduri ülesanne on nõuda sisse maksuvõlad võimalikult kiirelt, lihtsalt ja efektiivselt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebamugavusi, järgides sealjuures haldusmenetluse üldpõhimõtteid ning tagada menetlusosaliste õiguste kaitse, ei lahenda kehtiva olukorra säilitamine kirjeldatud probleemi. Kohtuliku hüpoteegi kustutamiseks kinnisasja omaniku notariaalses vormis nõusolek tähendab aja ning raha kulu, mis oleks võimalik ära hoida regulatiivse lahendusega.

Samuti ei aita probleemi lahendamisele kaasa avalikkuse teavitamine, rahastuse suurendamine või senise regulatsiooni parem rakendamine.

⁸⁰ PankrS § 45 muudatuse kohaselt, mis jõustub 01.02.2021, säilivad edaspidi pankroti väljakuulutamisel kohtulik hüpoteek ja arest ainult juhul, kui need on seatud kriminaalmenetluses konfiskeerimise ja konfiskeerimise asendamise tagamiseks. Kõigi muude nõuete (sh kriminaalmenetluses kannatanu tsiviilhagi, aga ka muud era- ja avalik-õiguslikud nõuded) tagatiseks seatud arestid ja kohtulikud hüpoteegid kustuvad igal juhul, kui hüpoteek on seatud vähem kui kuus kuud enne ajutise halduri määramist. Lisaks kustub hüpoteek ka juhul, kui sõltumata selle seadmise ajast ei ole pankroti väljakuulutamise ajaks nõude osas algatatud kohtumenetlust või ei ole nõude või kaebuse osas pankroti väljakuulutamise ajaks tehtud kohtulahendit.

MTA hinnangul muudab see säte kohtulike hüpoteekide kasutamise maksunõuete tagamiseks ebatõhusaks (vt MTA 05.11.2020 [arvamus](#) pankrotiseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu 195 SE kohta).

9.5.6. Regulatiivsed võimalused ja nende põhiseaduslikud raamid

Maksuhalduri taotlusel seatud kohtuliku hüpoteegi kustutamiseks vajalike nõuete sätestamiseks tuleks need täpsustada maksumenetlust reguleerivas seaduses. Selleks, et maksuhaldur saaks viia maksumenetlust läbi lihtsalt, kiirelt ja efektiivselt tuleks lisada maksuhalduri taotlusel seatud kohtuliku hüpoteegi kustutamise kohta eriregulatsioon, mille kohaselt ei ole tulevikus kohtuliku hüpoteegi kustutamiseks vaja enam kinnisasja omaniku nõusolekut.

Kavandatav muudatus ei ole puutumuses Euroopa Liidu õigusega. Kaudselt on muudatus seotud põhiseaduses sätestatud omandi puutumatuslega (PS § 32), mille kohaselt igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada.

9.5.7. Mõjude eelanalüüs

Kavandatav muudatus: täiendada MKS § 126 lg-t 2: hüpoteegi aluse äralangemisel ei omanda hüpoteeki omanik (nagu TsMS § 388 lg 6), vaid see kustutatakse maksuhalduri taotlusel. Kuna MTA hüpoteek erineb hagi tagamise puhul seatavast, reguleeritakse MKS-i alusel seatud hüpoteegi kustutamine eraldi MKS-s.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Maksu- ja Tolliametile avaldab kavandatav muudatus majanduslikku mõju halduskoormuse vähenemise kaudu. Kavandatava muudatusega on plaanis kaotada maksuhalduri taotlusel seatud kohtuliku hüpoteegi kustutamiseks hetkel nõutav kinnisasja omaniku nõusolek. See tähendab, et MTA-l pole tulevikus vaja tegeleda enam kinnisasja omanike nõusoleku saamise korraldamisega, vaid kohtulik hüpoteek kustutatakse ainult maksuhalduri avalduse alusel.

Sihtrühm II

Kinnisasja omanikele, kelle vara koormab kohtulik hüpoteek, avaldab kavandatav muudatus majanduslikku mõju esiteks halduskoormuse vähenemise näol. Kuna muudatuse kohaselt ei ole kohtuliku hüpoteegi kustutamiseks tulevikus vaja enam kinnisasja omaniku nõusolekut, langeb ära kinnisasja omaniku vajadus minna notari juurde oma nõusoleku andmiseks.

Lisaks omab muudatus majanduslikku mõju kulude vähenemise osas, kuna notariaalne toiming on alati seotud tasudega. Kuna muudatusega ei ole vajalik enam kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud nõusolekut, ei ole vaja tasuda ka notari tasu selle toimingu eest.

Sihtrühm III

Kavandatav muudatus vähendab notarite töökoormust, kuna muudatuse kohaselt ei ole tulevikus vaja enam kohtuliku hüpoteegiga koormatud kinnisasja omaniku nõusolekut sellise hüpoteegi kustutamiseks. Hetkel kehtiva regulatsiooni kohaselt peab kinnisasja omaniku nõusolek olema notariaalselt kinnitatud. Kuna kohtuliku hüpoteegi kustutamiseks ei ole muudatuse kohaselt tulevikus vajalik enam kinnisasja omaniku nõusolek, väheneb notarite töökoormus ja sissetulek.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna maksuhalduri taotlusel seatud kohtuliku hüpoteegi kustutamise võimalus sisuliselt ei muutu, kuivõrd kohtuliku hüpoteegi kustutamine on võimalik ka kehtiva regulatsiooni alusel. Muudatusega muutub aga maksuhalduri seatud kohtuliku hüpoteegi kustutamise protsess lihtsamaks, mis tähendab, et muudatus ei eelda osapooltelt sihiteadlikku kohanemist.

Väljatöötamiskavatsus

Mõju avaldamise sagedus on väike, kuna kokkupuude maksuhalduri seatud hüpoteekidega on kinnisasja omanikel ning maksuhalduritel pigem harv, sest kohtulikke hüpoteeke ei seata ega kustutata igapäevaselt. Maksumenetluses seatud kohtuliku hüpoteegi kustutamisega ei puutu valdav osa kinnisasja omanikke üldse kokku.

Mõjutatud sihtrühma suurus on väike, kuna kinnisasja omanikud, kelle varale on seatud kohtulik hüpoteek ning kes soovivad sellist hüpoteeki kustutada, on eeldatavasti väga väike, arvestades kogu kinnisasjade omanike hulka.

Ebasoovitavate mõjude kaasnemise risk on väike, kuna muudatusel on positiivne mõju nii maksuhaldurile kui ka kinnisasja omanikele, kelle kinnisasjale on seatud või seatakse kohtulik hüpoteek. Muudatusega on plaanis lihtsustada maksuhalduri taotlusel seatud kohtuliku hüpoteegi kustutamise protsessi ja kaotada kinnisasja omaniku nõusoleku vajadus sellise hüpoteegi kustutamiseks. See omakorda hoiab kokku osapoolte aja ja raha kulu. Notarite sissetulek väheneb, kuid minimaalselt, kuna kohtulikke hüpoteeke ja nende kustutamist esineb harva.

Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud mõjude hindamise meetoodika ja HÕNTE § 1 lg 1 p 7 ja § 46 alusel ei ole tegemist olulise mõjuga muudatusega ja seda ei ole vaja täiendavalt analüüsida.