

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS) jõustus 1. jaanuaril 2018. Selle seaduse koostamise ning vastuvõtmise raames toimus Eesti korteriomandiõiguse kodifitseerimine, mille tulemusena kaks varem kehtinud seadust – korteriomandiseadus (KOS) ja korteriühistuseadus (KÜS) – asendati ühe seadusega, mille eesmärgiks on reguleerida kõik korteriomandiga seotud õigussuhted. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu suurema osa muudatustega lahendatakse selle seaduse rakendamisel tõusetunud korteriomandeid ja korteriühistut puudutavad aktuaalsemad küsimused.

Muudatustega täpsustatakse korteriomandite loomise tehingu tingimusi. Muudatused puudutavad nii korteriomandite moodustamise tehingut kui ka juba olemasolevas kortermajas korteriomandi jagamise tehingut. Korteriomandite moodustamine on võimalik kas kaasomanike kokkuleppel või kinnisasja omaniku poolt, kuid ainult esimesel juhul peab praegu olema see tehing notariaalselt tõestatud. Selleks et ka kinnisasja omaniku poolt korteriomandite moodustamisel oleks täidetud seadusest tulenevad tingimused, on eelnõuga kavas ühtlustada nende tehingute vorminõue ehk ka kinnisasja omanik peab edaspidi korteriomandi moodustamiseks minema notari juurde.

Uue korteriomandi loomine toimivas korterelamus on kehtiva seaduse kohaselt võimalik kahel viisil. Esiteks saavad korteriomanikud uue eriomandi eseme luua senise kaasomandi eseme arvel. Selleks on vajalik kõigi korteriomanike kokkulepe. Teiseks uue korteriomandi loomise võimaluseks on olemasoleva korteriomandi jagamine, milleks on praegu vajalik asjassepuutuvate korteriomanike kokkulepe. Kuna korteriomandite arv on korteriomanike kokkuleppe oluline ese ning kokkuleppe muudatus on oluline küsimus, mille otsustamises peaksid osalema kõik korteriomanikud, on muudatuse kohaselt vajalik uue korteriomandi loomisel igal juhul kõigi korteriomanike kokkulepe.

Eelnõus on täpsustatud korteriühistu täiendava nime tingimusi, vältimaks olukorda, kus registrisse kantud korteriühistu täiendav nimi on eksitav korteriomandite asukoha suhtes. Samuti võimaldatakse korteriühistu registrisse kanda korteriühistu asukoha aadress, mis võib langeda kokku korteriomandite asukoha aadressiga. Kehtiva seaduse kohaselt see võimalik pole. Korteriühistu nimi ja aadress on olulised asjaajamisel ning kolmandate isikutega suhtlemisel, seega on selguse mõttes täpsustatud nime ja aadressi nõudeid. Samuti on eelnõus käsitletud majandamiskulude tasumisega viivitamisest viivise ja sissenõudmiskulude regulatsiooni, lähtudes korteriühistu erisustest võrreldes teiste juriidiliste isikutega. Kui kehtiv seadus viitab viivise ja sissenõudmiskulude puhul võlaõigusseaduse regulatsioonile, on praktikas nende sätete rakendamisel tekkinud mitmeid küsitavusi, kuna need sätted ei sobitu korteriühistu ja korteriomaniku vahelisele suhtele.

Eelnõus on lihtsustatud ka väiksemate korteriühistute raamatupidamise nõudeid, võimaldades neil lisaks tekkepõhisele pidada ka kassapõhist raamatupidamist ning loobuda majandusaasta aruande koostamisest. Kui praegu võivad kuni kümne korterimandiga korteriühistud pidada kassapõhist raamatupidamist vaid juhul, kui nad ei ole endale juhatust valinud, siis eelnõus plaanitava muudatuse tulemusena on see võimalus tulevikus kõigil väikestel korteriühistudel sõltumata sellest, kas nad valivad juhatuse. Lisaks on eelnõus täiendavalt piiratud korteriühistu

pandiõiguse suurust, millega kaitstakse teiste võlausaldajate huve, andes neile võimaluse saada osa täitemenetluse tulemist või pankrotimenetluses saadavast rahasummast. Samuti on kohtutäituritele lisatud piiratud asjaõiguste omajate teavitamise kohustus, kui korteriühistu on sissenõudja või liitub täitemenetlusega. Sellega kaitstakse piiratud asjaõiguse omajaid, kes võivad täitemenetluse tulemusena oma asjaõigusest ilma jääda.

Eelnõu sisaldab ka korteriomandite esemeks olevate kinnisasjade jagamist ning korterihoonestusõigustest korteriomandite moodustamist puudutavaid sätteid. Kuigi neid tehinguid on võimalik põhimõtteliselt teha ka asjaõiguse üldise regulatsiooni kohaselt, on see võrdlemisi keerukas ning seaduses puudub korteriomandeid ja korteriühistu eripärasid arvestav spetsiifiline regulatsioon. Selguse mõttes on eelnõuga plaanis lisada sätteid, mis neid tehinguid reguleerivad ja võimaldavad neid teha selliselt, et see protsess oleks lihtsam ehk vahepeal ei peaks sulgema kinnistusraamatus registriosasid ning likvideerima korteriühistut.

Käsitletud on ka korteriomandit ja korteriühistut puudutavate vaidluste lahendamist, sh nii vaidluste lahendamist kohtus kui ka kohtuväliselt. Eelnõuga on plaanis võimaldada kohalikel omavalitsustel luua lepitusorgan korteriomandit ja korteriühistut puudutavate vaidluste lahendamiseks, mis tegutseks lepitusseaduse alusel. See oleks vaidlevate osapoolte jaoks alternatiiv kohtuvaidlusele ning vähendab eelduslikult kohtu töökoormust. Lisaks on lepitusmenetlus tavaliselt soodsam ja kiirem kui kohtuvaidlus. Samuti soodustatakse korteriühistu nõuete esitamist maksekäsu kiirmenetluses, kuna see on võrreldes tavalise hagita menetlusega kiirem ja soodsam. Selleks on eelnõus täiendatud korteriühistu nõuete riigilõivu arvestamist maksekäsu kiirmenetluses.

Eelnõu sisaldab peale korteriomandit spetsiifiliselt puudutavate muudatuste ka piiratud asjaõigusi üldiselt puudutavaid muudatusi. Eelkõige on plaanis lihtsustada piiratud asjaõiguste lõpetamise vorminõudeid, võimaldades tulevikus piiratud asjaõigusi kustutada lisaks notariaalselt kinnitatud vormis avaldusele ka digitaalselt allkirjastatud nõusolekuga. Kui praegu peab piiratud asjaõiguse kustutamiseks minema notari juurde ning maksma riigilõivu ja notari tasu, siis pärast muudatuse jõustumist on nõusolekut võimalik anda digitaalse allkirjaga ning tasuma peab vaid riigilõivu. Samuti on eelnõuga kavas lihtsustada maksumenetluses maksuhalduri poolt kohtuliku hüpoteegi kustutamise nõudeid. Edaspidi saab kustutamise avalduse teha maksuhaldur ning selleks ei ole vaja kinnisasja omaniku nõusolekut. Seega ei pea osapooled enam minema notari juurde, hoides kokku aja- ja rahakulu.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja on koostanud Justiitsministeeriumi õiguspoliitika osakonna eraõiguse talituse nõunik Maria Sutt (Maria.Sutt@just.ee). Eelnõu koostamisse on andnud olulise panuse Justiitsministeeriumi õiguspoliitika osakonna eraõiguse talituse juhataja Vaike Murumets (Vaike.Murumets@just.ee). Eelnõu toimetas keeleliselt Justiitsministeeriumi õiguspoliitika osakonna õigusloome korralduse talituse toimetaja Taima Kiisverk (Taima.Kiisverk@just.ee).

1.3. Märkused

Eelnõu vastuvõtmiseks on Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) § 104 lõike 2 punkti 14 kohaselt vajalik Riigikogu koosseisu poolthälte enamus, kuna eelnõuga muudetakse ka kohtumenetlust reguleerivaid sätteid.

Seletuskirjas viidatud õigusaktid ja nende muudetavad redaktsioonid¹

ATSS asendustäitmise ja sunniraha seadus (RT I, 12.07.2014, 29)

AÕS asjaõigusseadus (RT I, 08.12.2021, 3)

¹ Eelnõuga muudetavad seadused on esitatud paksus kirjas.

EES	eluruumide erastamise seadus (RT I, 08.12.2021, 4)
EhS	ehitusseadustik (RT I, 27.04.2022, 2)
KeeleS	keeleseadus (RT I, 16.06.2020, 5)
KOS	korteriomandiseadus (RT I, 21.05.2014, 19)
KRS	kinnistusraamatuseadus (RT I, 08.12.2021, 6)
KrtS	korteriomandi- ja korteriühistuseadus (RT I, 09.10.2020, 5)
KÜS	korteriühistuseadus (RT I, 09.05.2017, 16)
LepS	lepitusseadus (RT I, 10.12.2021, 2)
MKS	maksukorralduse seadus (RT I, 22.03.2022, 5)
MTÜS	mittetulundusühingute seadus (RT I, 23.05.2020, 6)
RLS	riigilõivuseadus (RT I, 12.03.2022, 6)
RPLS	riikliku perelepitusteenuse seadus (RT I, 31.03.2022, 15)
RPS	raamatupidamise seadus (RT I, 23.11.2021, 3)
TMS	täitemenetluse seadustik (RT I, 12.03.2022, 8)
TsMS	tsiviilkohtumenetluse seadustik (RT I, 22.12.2021, 23)
TsÜS	tsiviilseadustiku üldosa seadus (RT I, 22.03.2021, 8)
TvLS	töövaidluse lahendamise seadus (RT I, 24.11.2020, 6)
VÕS	võlaõiguse seadus (RT I, 15.03.2022, 14)
WEG	<i>Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht</i> Saksamaa LV korteriomandiseadus, kehtib alates 15.03.1951
ÄRS	äriregistri seadus (RT I, 05.05.2022, 38)
ÄS	äriseadustik (RT I, 12.03.2022, 12)
ÜVLS	üürivaidluse lahendamise seadus (RT I 2003, 15, 86)

Seletuskirjas kasutatud muud lühendid

EIS	- eelnõude infosüsteem
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

Seletuskirjas 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. RKTko 21.04.2004 nr [3-2-1-42-04](#). Põllu tn 123 Korterühistu hagi AS K.S. vastu 40 000 krooni saamiseks.
3. RKTkm 17.05.2010 nr [3-2-1-42-10](#). OÜ Väike-Agali avaldus kinnisasjale juurdepääsu võimaldamiseks.
4. RKTkm 09.12.2015 nr [3-2-1-37-15](#). Irina Rjadnova hagi Gunnar Apsi vastu kinnistusraamatu kannete parandamiseks.
5. RKTkm 18.10.2016 nr [3-2-1-89-16](#). Korterühistu Paas garaažid kandeavaldus registriasjas nr M 10156640/7.
6. TlnRKTkm 11.09.2017 nr [2-18-10007](#). Kohtutäitur Mati Kadaku (Kadak) avaldus kinnistusraamatus kannete muutmiseks.
7. RKTko 25.04.2018 nr [2-15-8579](#). Tatjana Olšanõhhi ja Vjatšeslav Rabotševi hagi Oleg Bulkini vastu hüpoteegi kustutamiseks nõusoleku saamiseks.
8. TlnRKTkm 25.09.2018 nr [2-18-8856](#). XX kinnistamisavaldus.
9. TlnRKTkm 28.09.2018 nr [2-18-10140](#). Kohtutäitur Elin Vilippuse (Vilippus) avaldus kinnistusraamatusse keelumärke sissekandmiseks.
10. 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.
11. TrtRKTko 14.12.2018 nr [2-16-120349](#). Tapa vald, Tapa linn, XXX korteriühistu hagi Aino Sidorova vastu võlgnevuse väljamõistmiseks.
12. TrtRKTko 04.02.2019 nr [2-16-109666](#). Narva linn, XX korteriühistu hagi Yuri Spoini vastu võlgnevuse väljamõistmiseks.
13. TlnRKTkm 06.02.2019 nr [2-18-9590](#). XX ja YY avaldus Tallinn, Tuulemaa 10 korteriühistut teabe andmiseks kohustamiseks.
14. RKTkm 23.10.2019 nr [2-17-131006](#). CityHaldus OÜ hagi Aire Põdra vastu võla ja viivise saamiseks.
15. 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.
16. RKTkm 04.11.2020 nr [2-19-18271](#). Eesti Vabariigi (Maksu- ja Tolliameti kaudu) kinnistamisavaldus.

17. TlnRKKm 22.04.2021 nr [2-19-19408](#). XX avaldus Tallinn, Randa tn 15 korteriühistu kohustamiseks anda või saata avaldajale 11. novembri 2019 protokoll nr 3 lisad.
18. TlnRKKo 08.11.2021 nr [2-17-9822](#). FP, TZ, LK, RR, KH, MH, KA, PT, JI, JF, GU, LB, TM, VZ ja ZP hagiavaldus Aktsiaseltsi MV KAUBAD, MM, LV, SS, EV, TŠ, KO, RV ja TH vastu kinnistusraamatu registriosade sulgemiseks ja kustutamiseks nõusoleku andmiseks ning hagiavaldus Aktsiaseltsi MV KAUBAD vastu kinnistusraamatu registriosa avamiseks nõusoleku andmiseks, alternatiivselt hagi Aktsiaseltsi MV KAUBAD, MM, LV, SS, EV, TŠ, KO, RV ja TH vastu kaasomandi osa väljanõudmiseks.
19. RKTkm 26.01.2022 nr [2-20-9006](#). Rainer Jaamu avaldus Metsaharvenduse OÜ vastu teavet andma ja dokumentidega tutvuda võimaldama kohustamiseks.

Seletuskirjas viidatud muud allikad

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 Kõve, Martin Käerdi, Tarvo Puri. Juura, Tallinn 2014.
4. AÕS II/autor – Asjaõigusseadus II. 4.–9. osa (§-d 172–365). Kommertspandiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Koostajad Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi, Tarvo Puri. Juura, Tallinn 2014.
5. [Ettepanek](#) kinnistusraamatuseaduse muutmiseks. Maksu- ja Tolliamet. 23.05.2018 nr 6-9/016047.
6. [Hüpoteekide kustutamise avalduste vorminõue](#). Eesti Pangaliit 10.07.2018 nr 27.
7. Justiitsministri [määrus](#). Maa-, haldus- ja ringkonnakohtu kohtunike arv ja jagunemine kohtumajade vahel. RT I, 01.10.2021, 2.
8. Katastriüksuste aadresside korrastamine Haabersti linnaosas. Tallinna Linnavalitsus 13.03.2017 [korraldus](#) number 401.
9. Kohtu registriosakonna [kodukord](#) RT I, 26.08.2021, 5.
10. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 462 SE Riigikogu XII koosseisu menetluses. [Seletuskiri](#).
11. Pangaliidu [arvamus](#). Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik konsultatsioon.
12. Riikliku perelepitusteenuse seaduse eelnõu 438 SE Riigikogu XIV koosseisu menetluses. [Seletuskiri](#).
13. Riigikohtu arvamus asjaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu kohta 03.12.2018, EIS toimik nr [18-0435](#).
14. Riigikogu [otsus](#) „Ettepaneku tegemine Vabariigi Valitsusele“ 503 OE Riigikogu XII koosseisu menetluses.
15. Riigilõivuseaduse, tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu 443 SE Riigikogu XIV koosseisu menetluses. [Seletuskiri](#).
16. Tallinna Ringkonnakohtu [arvamus](#). Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik konsultatsioon.

17. Tartu Maakohtu registriosakonna [arvamus](#). Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik konsultatsioon.
18. Tartu Ringkonnakohtu [arvamus](#). Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik konsultatsioon.
19. TsMS III/*autor* – Tsiiviilkohtumenetluse seadustik III. XI–XV osa (§-d 475-759). Kommenteeritud väljaanne. Koostajad Villu Kõve, Inga Järvekülg, Jaanus Ots. Maarja Torga. Juura, Tallinn 2018.
20. Võlaõigusseaduse, tarbijakaitseaduse ning õppetoetuste ja õppelaenuseaduse muutmise seaduse eelnõu 786 SE Riigikogu XII koosseisu menetluses. [Seletuskiri](#).
21. Äriregistri seaduse eelnõu 493 SE Riigikogu XIV koosseisu menetluses. [Seletuskiri](#).

2. Seaduse eesmärk

Seaduse eesmärk on lahendada korteriomandit ja korteriühistut ning piiratud asjaõiguste lõpetamist üldisemalt puudutavad aktuaalsemad probleemid. Eelnõuga täiendatakse toimivas kortermajas olemasoleva korteriomandi jagamise tingimusi selliselt, et tulevikus on uue korteriomandi moodustamiseks olemasoleva korteriomandi jagamise teel nõutav kõigi teiste korteriomanike nõusolek. See muudatus tagab kõigi korteriomanike kaasamise ja on vajalik, kuna korteriomandite arv on korteriomanike kokkuleppe oluline osa ning mõjutab kõigi korteriomanike jaoks olulisi küsimusi.

KrtS-i jõustumisega loodi eraldi korteriühistute register, mis on mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri osaks olev formaalselt eraldiseisev register. Korteriühistute automaatse loomisega tõusetusid ka küsimused, millised andmed (sh korteriühistu nimi, asukoht ja aadress) peaksid korteriühistu kohta olema registris. Eelnõuga on plaanis lisada seadusesse täpsustav tingimus korteriühistule täiendava nime kasutamiseks, mille eesmärgiks on välistada olukord, kus täiendav nimi on eksitav korteriomandite asukoha suhtes. See on vajalik näiteks juhul, kui korteriomandite asukohas tänava nime muudetakse ja korteriühistu täiendav nimi on seotud selle tänavanimega. Kehtiv regulatsioon on korteriühistute puhul tekitanud erandliku ning teatavat segadust külvava olukorra, kus osal korteriühistutest on registris eraldi korteriühistu aadress, aga osal on ainult korteriomandite esemeks oleva kinnisasja aadress. Olukorra parandamiseks on plaanis võimaldada korteriühistu registrikaardile kanda korteriühistu aadress ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukoha aadressiga.

Korteriomanikel on praegu võimalus juhtida korteriühistut ilma juhatuseta, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule ning sellisel juhul on võimalik pidada ka kassapõhist raamatupidamist. Kui üldjuhul peavad kõik juriidilised isikud pidama tekkepõhist raamatupidamist, on väiksematele korteriühistutele kehtestatud erand. Ilma juhatuseta korteriühistel puudub praegu ka majandusaasta aruande esitamise kohustus. Eelnõuga kaotatakse majandusaasta aruande esitamise nõue ka sellistele kuni kümne korteriomandiga korteriühistutele, mis on valinud endale juhatuse. Muudatuse eesmärk on võrdsustada ning lihtsustada kõigi väiksemate korteriühistute raamatupidamise nõuded, kuna ei ole põhjendatud eristada korteriühistuid, mida juhivad korteriomanikud ühiselt, ja neid, kes on valinud endale juhatuse.

KrtS-i kehtestamise üheks eesmärgiks oli muuta majandamiskulude võlgnevuse puhul olukord kõigi osapoolte (korteriomaniku, korteriühistu ja hüpoteegipidaja) jaoks selgemaks. Selle saavutamiseks sõnastati seadusjärgne korteriühistu pandiõigus, millega on tagatud korteriühistu nõue korteriomaniku vastu. Pandiõigus võimaldab korteriühistel oma nõude maksma panna ka juhul, kui korteriomandile on seatud hüpoteek, mis ületab selle väärtust. Eelnõuga on kavas täpsustada pandiõiguse suurust selliselt, et see on piiratud lisaks eelmise majandusaasta

majandamiskulude summale ka 50 protsendiga täitemenetluse tulemist või pankrotimenetluses makstavast summast. Muudatuse eesmärk on kaitsta teisi võlausaldajaid, andes neile võimaluse saada osa jagatavast rahast. Samuti on kavas kohtutäituritele lisada kohustus teavitada korteriomandiga seotud piiratud asjaõiguste omajaid, kui korteriühistu algatab täitemenetluse või kui korteriühistu ühineb täitemenetlusega. Muudatuste eesmärk on kaitsta võlausaldajaid, tagades neile teadmise menetluse alustamisest ja võimaluse saada osa tulemist, kui korteriomandi väärtus on madal.

Eelnõuga nähakse ette majandamiskulude tasumisega hilinemisel sissenõudmiskulude hüvitamise regulatsioon KrtS-s, arvestades korteriühistu eripäradega. Kehtiv seadus viitab sissenõudmiskulude hüvitamisel võlaõigusseadusele, mis eristab tarbija ja majandus- või kutsetegevuses tegutseva isiku poolt sissenõudmiskulude hüvitamist. Kuna korteriomaniku ja korteriühistu suhe ei vasta nendele tingimustele ja nende sätete rakendamine on tekitanud mitmesuguseid küsimusi, on eelnõus korteriühistut puudutavad sätted lisatud kehtivasse korteriomandi- ja korteriühistuseadusesse. Sissenõudmiskulude regulatsiooni põhimõtted tulenevad endiselt võlaõigusseadusest ning sissenõudmiskulude suurus sõltub nõude suurusest.

Eelnõuga on kavas täiendada seadust sätetega, mis reguleerivad korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamist ning korterihoonestusõigustest korteriomandite moodustamist. Muudatuste eesmärk on võimaldada neid tehinguid teha selliselt, et korteriomandite registriosasid mõlema tehingu puhul vahepeal ei suleta ning samuti on võimalik jätkata selle korteriühistu tegevust, mis juba kinnisasja jagamisel või korterihoonestusõiguse puhul tegutseb. Kuigi neid tehinguid on võimalik asjaõiguse üldisi sätteid arvestades teha ka kehtiva õiguse alusel, võivad need tehingud kujuneda keeruliseks ning ajamahukaks, muudatuste jõustumise järel peaks nende tehingute tegemine olema tulevikus osapoolte jaoks kiirem ja lihtsam.

KrtS-i rakendamisel on olnud üheks oluliseks teemaks ka korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidluste lahendamine nii kohtus kui ka kohtuväliselt. 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. Eelnõuga sätestatakse selgelt, et korteriomanike majandamiskulude nõuded lahendatakse edaspidi hagita menetluses, kaasates vaid asjassepuutuvad korteriomanikud. Eelnõu sisaldab ka riigilõivuseaduse muudatust, mille eesmärk on soodustada korteriühistu nõuete esitamist maksekäsu kiirmenetluses. Selleks et suunata korteriühistuid majandamiskulude nõudeid esitama maksekäsu kiirmenetluses, on eelnõuga sätestatud eriregulatsioon korteriomanike majandamiskulude riigilõivu kohta maksekäsu kiirmenetluses. Lisaks on eelnõus loodud kohaliku omavalitsuse üksustele võimalus moodustada lepitusorgan korteriomandeid ja korteriühistuid puudutavate vaidluste lahendamiseks, mis tegutseb lepitusseaduse alusel. Selle eesmärk on vähendada kohtute töökoormust ning anda korteriomanikele võimalus vaidluste lahendamisel esmalt saada abi kohalikult omavalitsuselt. Kuna kohtuvaidlused kestavad tavaliselt kaua ning on kulukad, on lepitusorgan kiirem ja soodsam variant vaidluste lahendamiseks.

Lisaks korteriomandit ja korteriühistut spetsiifiliselt puudutavatele küsimustele on eelnõus käsitletud ka üldisemaid piiratud asjaõigusi puudutavaid küsimusi. Täpsemalt on eelnõu eesmärk leevendada piiratud asjaõiguste lõpetamise ning hüpoteekide käsutamise vorminõudeid. Selleks täiendatakse eelnõuga kehtivat regulatsiooni piiratud asjaõiguste kustutamise osas selliselt, et kinnisasja koormava piiratud asjaõiguse lõpetamiseks on edaspidi nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolek. Samuti on digitaalselt võimalik ka hüpoteeki üle anda või sellest loobuda. See tähendab, et muudatuse

jõustumisel ei pea enam nende toimingute jaoks minema notari juurde ja tasuma notari tasu, vaid kinnistamisavaldust on võimalik esitada digitaalselt kinnistuportaali kaudu. Lisaks on eelnõuga plaanis lihtsustada maksumenetluses maksuhalduri taotlusel seatud kohtuliku hüpoteegi kustutamise regulatsiooni, võimaldades tulevikus kohtulikku hüpoteeki kustutada maksuhalduri avalduse alusel ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta. See tähendab samuti, et kohtuliku hüpoteegi kustutamiseks ei pea minema notarisse ning lisaks ei pea kinnisasja omanik selle kustutamiseks andma nõusolekut, vaid kustutamise avalduse esitab maksuhaldur.

KrtS võeti vastu aastal 2014 ja see jõustus ligi neli aastat hiljem, 2018. aasta 1. jaanuaril. Kuna seaduse vastuvõtmisega kaasnesid nii sisulised muudatused korteriomandite ja ühistute jaoks kui ka tehnilised muudatused, mis puudutasid registreid, oli vajalik piisav kohanemisaeg. Pärast üle aastast kehtivusaega, 2019. aasta aprillis, korraldas Justiitsministeerium avaliku konsultatsiooni², mille eesmärk oli koguda tagasisidet seaduse rakendamise kohta ning kaardistada võimalikud kitsaskohad.

Avalikule konsultatsioonile laekunud arvamuste ning ettepanekute põhjal koostas Justiitsministeerium vastavalt hea õigusloome ja normitehnika eeskirjale (HÕNTE § 1 lg 1) „Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsuse“, mis saadeti 2021. aasta juunis kooskõlastamiseks ja huvirühmadele arvamuse avaldamiseks (EISis toimik nr [21-0597](#)). VTK kooskõlastas märkusteta Siseministeerium ning Rahandusministeerium ja Keskkonnaministeerium kooskõlastasid VTK märkustega.

VTK kohta avaldasid arvamust järgmised organisatsioonid ja huvigrupid: Eesti Linnade ja Valdade Liit, Eesti Omanike Keskliit, Notarite Koda, Eesti Pangaliit, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda, Tallinna Ringkonnakohus, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing, Registrate ja Infosüsteemide Keskus, Ida-Virumaa Korteriühistute Liit, Eesti Korteriühistute Liit, Harju Maakohus, Tartu Ringkonnakohus, Tartu Maakohus, Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda, Riigikogu Õiguskomisjon, Advokaadibüroo Loor OÜ, Riigikohus, Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda.

Nii arvamuse andjad kui ka kooskõlastajad üldiselt toetasid VTK eesmärke, kuid tegid ka märkusi selle kohta, kuidas neid kõige paremini saavutada ning lisaks esitasid ka täiendavaid ettepanekuid kehtiva seaduse muutmiseks. Ettepanekute analüüsi tulemusena jõudsid mõned neist ka eelnõusse, kuna olid eelnõus käsitletavate teemadega seotud ning muudatused vajalikud ja põhjendatud. Kõik VTK-s käsitletud muudatusettepanekud jõudsid eelnõusse ning võrreldes VTK-ga lisandunud muudatuste eesmärki on järgnevalt selgitatud.

Eelnõus on muudetud kinnisasja omaniku poolt korteriomandite moodustamise tehingu vorminõuet. Kui praegu peab kaasomanike kokkuleppel korteriomandite moodustamise tehing olema notariaalselt tõestatud, siis kinnisasja omanikul on korteriomandite moodustamise kinnistamisavaldus võimalik esitada kas notariaalselt kinnitatuna või digitaalselt allkirjastatuna. Seejuures ei kontrolli notar kinnitamise puhul tehingu sisu. Samas peab kaasomanike kokkuleppel korteriomandite moodustamise tehing olema igal juhul notariaalselt tõestatud. Eelnõuga on kavas nende tehingute vorminõuded ühtlustada ning mõlemal juhul kehtestada notariaalse vormi nõue. Kuna korteriomandi moodustamine on spetsiifiline ning võrdlemisi keeruline tehing, on notariaalne tõestamine vajalik ja põhjendatud. Notariaalne tõestamine on vajalik, et oleks täidetud korteriomandite loomisele kehtestatud sisulised nõuded.

Eelnõuga täpsustatakse ka eriomandi esemele kehtivaid nõudeid selliselt, et lisaks eriomandi eseme piiritletuse nõudele on selge, et eriomandi esemele peab olema ka eraldi juurdepääs. Kuigi see põhimõte on sisuliselt kehtinud juba nii eelmise korteriomandiseaduse kui ka kehtiva

² Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik [konsultatsioon](#).

seaduse ajal, on praktikas siiski esinenud juhtumeid, kus korteriomandid on moodustatud selliselt, et korteriomandile on tagatud ligipääs läbi teise korteriomandi servituudiga, kuigi see ei ole seaduse eesmärgiga kooskõlas.

Eelnõuga täpsustatakse korteriomaniiku õigust saada juhatuselt teavet korteriühistu tegevuse kohta. Seadust on täiendatud selliselt, et korteriomaniikul on õigus saada dokumentidest elektroonilist ära kirja, kui korteriühistu kasutab elektroonilist keskkonda ning dokumendid on olemas elektroonilisel kujul. Seaduse mõttega ei ole kooskõlas seisukoht, et korteriomaniikul on õigus pelgalt tutvuda ja vaadata dokumente, mitte saada neist ära kirju. Samuti on eelnõuga täpsustatud teabenõudele vastamise tähtaegsid. Kuna kehtivas seaduses ei ole ette nähtud tähtaega, mille jooksul peab juhatus korteriomaniikule vastama, on tekkinud praktikas olukordi, kus juhatus vastab viimasel hetkel, kuid korteriomaniik on juba pöördunud enne vastuse laekumist kohtusse. Selleks et kirjeldatud olukordi vältida, on eelnõus ette nähtud juhatusle vastamise tähtaeg. Muudatusega antakse juhatusle vastamiseks neli nädalat ning korteriomaniik võib kuue nädala jooksul, kui juhatus ei ole teabenõudele vastanud, pöörduda hagita menetluses kohtu poole teabe saamiseks või nõuda dokumentidega tutvumise võimaldamist.

Eelnõu sisaldab muudatust, mille kohaselt korteriühistu põhikirjaga ei või piirata korteriühistu liikme õigust esindaja määramiseks üldkoosolekul. Sama keeld kehtis ka varem kehtinud korteriühistuseaduses, kuid kehtivas seaduses sellist sätet ei sisaldu, sest seadusandja hinnangul oli korteriühistutel piisavalt aega, et oma põhikirjad seadusega vastavusse viia. Kuna praktikas on aga tekkinud segadus, kas selline nõue on aktuaalne ka kehtiva seaduse valguses, lisatakse selguse mõttes tingimus seadusesse.

Eelnõus on täpsustatud ka viivise regulatsiooni, mis tuleneb võlaõigusseadusest. Kohtupraktikas on asunud seisukohale, et korteriühistu viivist reguleeriv sätte ei ole imperatiivne ning teistsuguse määra võib näha ette põhikirjas. Kuna selline põhimõte ei ole seaduse eesmärgiga kooskõlas, on eelnõuga täpsustatud, et seaduses sätestatud teistsuguse viivise määra võib ette näha vaid eriomandi kokkuleppes ehk selleks on vajalik kõigi korteriomaniike kokkulepe. Ülejäänud eelnõus kavandatud muudatused on kas terminoloogilised või ei oma sisulist mõju, seetõttu pole nende mõju seletuskirjas hinnatud.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

§ 1. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmine

KrtS § 3 lõike 3 muutmine (punkt 1)

KrtS § 3 lõike 3 kohaselt kohaldatakse eriomandi loomise kokkuleppele asjaõigusseaduse §-s 120 sätestatud. AÕS § 120 koosneb kolmest lõikest, millest esimese lõike kohaselt peab kinnisomandi üleandmiseks vajalik asjaõigusleping olema notariaalselt tõestatud ning asjaõigusleping võib sisalduda ka kohtulikus kompromissis. Teine lõige sätestab, et asjaõigusleping kinnisomandi üleandmiseks, mis on tehtud tingimuslikult või tähtpäeva määrates, on tühine. Kolmanda lõike kohaselt tõestab notar § 120 esimeses lõikes nimetatud asjaõiguslepingu üksnes juhul, kui talle esitatakse AÕS § 119 esimeses lõikes nimetatud dokument või kui see dokument tõestatakse samal ajal asjaõiguslepinguga. Praktikas aga ei ole AÕS § 120 kolmas lõige korteriomandite loomise puhul alati asjakohane, kuna võlaõiguslikku kokkulepet ei pruugi korteriomandite loomise puhul alati olla.

Kuna korteriomandite loomine on puhtalt asjaõiguslik kokkulepe ja võlaõiguslik kokkulepe ei pea alati selle tehingu juures olema, on viide AÕS § 120 lõikele 3 ülearune ning eelnõuga jäetakse KrtS § 3 lõikes 3 välja viide AÕS § 120 lõikele 3.

Kui selline võlaõiguslik kokkulepe, millega kohustatakse korteriomandeid looma, siiski sõlmitakse, siis KrtS § 3 lg 4 viite kaudu kohaldatakse sellele tehingule AÕS §-s 119 sätestatud ehk selline tehing peab olema notariaalselt tõestatud. Kohaldub ka AÕS § 119 lg-s 2 sätestatu, mille kohaselt muutub ka vorminõuet järgimata tehtud kohustustehing kehtivaks, kui tehingu täitmiseks on sõlmitud asjaõigusleping ja tehtud vastav kanne kinnistusraamatusse.

KrtS § 4 täiendamine (punkt 2)

Paragrahvi 4 lõiget 1 täiendatakse teise lausega, mille kohaselt igale eriomandi esemele peab olema eraldi juurdepääs. See nõue tähendab, et iga elu- või mitteeluruumini peab olema võimalik pääseda kas otse väljast avalikult kasutatavalt teelt või kõigi korteriomanike kaasomandis olevast trepikojast. Servituudi kaudu juurdepääs läbi teise korteriomandi ei ole selle nõude täitmiseks piisav. Ka Saksamaa korteriomandiseaduses, mis on olnud Eesti korteriomandiõiguse eeskujuks, on sätestatud samasugune range juurdepääsetavuse ja eraldi kasutatavuse nõue.³

Kuigi eelnõu algataja on seisukohal, et ka kehtiv KrtS § 4 sätestab eriomandi eseme eraldi kasutatavuse ja ligipääsetavuse nõude, on kohtupraktika selles küsimuses olnud vastuoluline ja seetõttu on põhjendatud seaduse täpsustamine.

Küsimus eriomandi eraldi kasutatavuse ja juurdepääsetavuse tingimustest on viimastel aastatel saanud laiemat tähelepanu seoses Tallinnas Liivalaia 5 aset leidnud juhtumiga, kus üks mitteeluruumi korteriomand jagati 69 korteriomandiks ning tagati neile juurdepääsud n-ö administratiivpinna-korteriomanditele seatud servituutide kaudu. See tehing, mis leidis aset veel KOS-i kehtivuse ajal, sai rohkelt tähelepanu ka meedias.⁴ Selliseid juhtumeid on olnud ka teisi.⁵

Eelmises lõigus nimetatud Liivalaia 5 vaidluses jõudis Tallinna Ringkonnakohtus hiljuti seisukohale, et KOS § 2 lg-st 1 ei tulenenud, et moodustatud korteriomandi eseme reaalosadele peab olema tagatud ligipääs just üle kaasomandis oleva pinna. Ligipääs tähendab ruumikorralduslikku ja õiguslikku ligipääsetavust ning servituutide seadmisega on kolleegiumi hinnangul tagatud juurdepääs moodustatud korteriomanditele.⁶ Kuna Riigikohus otsustas oma 28.03.2022 määrusega selle ringkonnakohtu otsuse peale esitatud kassatsioonkaebust menetluse mitte võtta, on ringkonnakohtu otsus jõustunud.⁷

Justiitsministeerium on olnud alati seisukohal, et selliste korteriomandite loomine, millele ainus ligipääs on sama kinnisasja teisele korteriomandile seatud servituudi kaudu, ei ole seadusega kooskõlas, seda nii varem kehtinud KOS-i kui ka kehtiva KrtS-i kohaselt. Eelmises lõigus mainitud ringkonnakohtu lahendist jäi aga kõlama, et varem kehtinud KOS-i tõlgendamisel oli võimalik jõuda teistsugusele seisukohale. Kuigi selles lahendis ei öelnud kohus otseselt midagi kehtiva õiguse kohta, ei selgunud sellest ka, et kohtu arvates oleks õiguslik olukord muutunud.

Justiitsministeeriumi hinnangul ei ole ringkonnakohtu otsuses väljendatud seisukoht kooskõlas seaduse mõttega ja korteriomandi tähendusega. Selline järeldus lähtub liigselt kinnisasjade kui maatükkide suhtes kehtivatest reeglitest ega arvesta korteriomandi kui erilise asjaõiguse

³ Vt WEG § 5.

⁴ 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.

⁵ Justiitsministeeriumile teadaolevalt on ka näiteks Viljandis aadressil Vaksali tn 3a/2 korteriomand jagatud selliselt, et juurdepääs ühele korteriomandile on tagatud läbi teisele korteriomandile seatud servituudi kaudu.

⁶ TlnRKKo 08.11.2021 nr [2-17-9822](#), p 14.

⁷ Tuleb arvestada, et hoolimata jõustunud kohtulahendist, millega rahuldati eluruumide omanike hagi 68 mitteeluruumi korteriomandi registriosa sulgemiseks, ei ole eelnõu koostamise ajaks ühtegi nendest registriosadest suletud.

olemusega. Kui maatükkide puhul on igati arusaadav, et osa neist on näiteks transpordimaa sihtotstarbega ja nende ainsaks funktsiooniks ongi tagada juurdepääs teistele kinnisasjadele, siis korteriomandite puhul sellist võimalust seadus ette ei näe – eriomandi esemeks saab olla ainult eluruum või mitteeluruum. Lähtudes ainult valitseva kinnistu (korteriomandi) eraldi kasutamise võimalusest, on jäänud tähelepanuta küsimus, kuidas peaks toimuma teeniva kinnistu ehk n-ö administratiivpinna-korteriomandi eraldi kasutamine. Sellisel tasuta servituutidega koormatud korteriomandil puudub iseseisev majanduslik väärtus ja kasutamise võimalus, st tegemist ei ole iseseisva elu- või mitteeluruumiga KrtS § 4 lg 1 tähenduses.

Lubades selliste ainult juurdepääsu tagamise funktsiooniga korteriomandite teket meie õiguskorda, tuleks nendega seotud vaidluste lahendamiseks hakata kohaldama ka neid sätteid, mis praegu tagavad kinnisasjade omanikele vajaliku juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt nende kinnisasjale (AÕS § 156). Raske on näha mõistlikku põhjust, miks oleks vaja muuta niigi keerulist õigussuhet (korteriomandit) veel keerulisemaks, hakates kortermajade trepikodades AÕS § 156 alusel lahendama juurdepääsu vaidlusi.

Eluruumide ning mitteeluruumide eraldi kasutatavuse nõue on sätestatud ka ehitusseadustikus ja selle alusel antud määrustes (eelkõige EhS § 3 lg 5 alusel antud määruses). Kuigi KrtS-i ja EhS-i nõuded ei lange kõiges täiesti kokku, lähtub ka EhS põhimõttest, et iga eluruum ja mitteeluruum peab olema eraldi kasutatav ja juurdepääsetav.

Eriomandi eseme eraldi kasutatavuse ja juurdepääsetavuse nõuet tuleb eristada küsimusest, millistel tingimustel, st kelle nõusolekul toimub uute korteriomandite loomine. Kuigi eelnõuga kehtestatakse tingimus, et uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõikide olemasolevate korteriomandite nõusolek (vt eelnõu § 1 p 6), peab ka nende nõusolekute olemasolul loodav korteriomand olema eraldi kasutatav ja ligipääsetav. Seega pole lubatav servituudiga koormatud „administratiivpinna-korteriomandite“ või „trepikoja-korteriomandite“ loomine isegi juhul, kui kõik korteriomandid on selliseks muudatuseks andnud oma nõusoleku.

KrtS § 8 lõike 1 ja lõike 2 muutmise (punktid 3 ja 4)

KrtS § 8 lg 1 esimese lause kohaselt võib kinnisasja omanik jagada omandi korteriomanditeks, esitades vastava kinnistamisavalduse kinnistusraamatu pidajale. Kinnistamisavaldus on menetluslik avaldus, millele kehtivaid vorminõudeid reguleerib KRS § 34. Kuna praegu ei kehti vastavale materiaalõiguslikule tehingule ehk omaniku ühepoolsele käsutustehingule, millega korteriomandid moodustatakse, kohustuslikku vorminõuet, on sisuliselt tegemist vormivaba tehinguga.

Eelnõuga on plaanis muuta korteriomandite moodustamise käsutustehingu vorminõuet selliselt, et edaspidi peab see olema notariaalselt tõestatud. Selleks asendatakse sõna „kinnistamisavaldus“ sõnaga „avaldus“, kuna tegemist on omaniku materiaalõigusliku tahteavaldusega kinnisomandi jagamiseks ning § 8 lõike 2 muudatuse kohaselt peab see tehing olema edaspidi notariaalselt tõestatud. Kinnistamisavalduse kohta kehtivad nõuded, sh vorminõuded ei muutu, need on sätestatud KRS §-s 34. Seejuures tuleb arvestada, et kui kinnistamisavaldusele tuleb seaduse kohaselt lisada notariaalselt tõestatud käsutustehing, peab kinnistamisavaldus olema notariaalselt kinnitatud. Sellisel juhul esitatakse kinnistamisavaldus koos kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale notari vahendusel (KRS § 34 lg 7¹).

KrtS § 8 lõiget 2 täiendatakse viitega KrtS § 3 lõigetele 3 ja 4, mis omakorda viitavad asjaõigusseaduse §-dele 119 ja 120. Muudatus tähendab sisuliselt, et kui kinnisasja ainuomanik loob korteriomandeid, on sarnaselt kaasomanike poolt korteriomandite moodustamisega tulevikus selle tehingu kehtivuseks vajalik notariaalne tõestamine. Kehtiva seaduse kohaselt on kinnisasja omanikul võimalik kinnisasi jagada ja korteriomandid moodustada vaid

kinnistamisavalduse esitamisega, mis võib olla nii notariaalselt kinnitatud kui ka digitaalselt allkirjastatud. Nii on näiteks arendajal võimalik esitada korteriomandite moodustamise avaldus kinnistuportaalil. Seega puudub kehtiva õiguse kohaselt selliste avalduste üle sisuline kontroll, sest isegi kui kinnistamisavaldus kinnitatakse notariaalselt, kontrollib notar vaid allkirja õigsust, mitte tehingu sisu.

Samas on korteriomandite loomise puhul tegemist võrdlemisi keerulise ning spetsiifilise tehinguga, mis eeldab korteriomandiõiguse tundmist, ning notari kontroll on vajalik selle üle, et korteriomandite moodustamise eeldused oleksid täidetud. Seetõttu ei ole põhjendatud eristada kaasomanike kokkuleppel ning ainuomaniku poolt korteriomandite moodustamiseks vajalikule tehingule kehtestatud vorminõuet.

KrtS § 9 lõike 1 muutmine (punktid 5 ja 6)

Uue korteriomandi loomine toimivas korterelamus on kehtiva seaduse kohaselt võimalik kahel viisil. Esiteks saavad korteriomaniikud uue eriomandi eseme luua senise kaasomandi eseme arvel (nn pööningukorterid). Teiseks uue korteriomandi loomise võimaluseks on olemasoleva korteriomandi jagamine.

Eelnõuga muudetakse § 9 lõiget 1 selliselt, et uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõigi korteriomaniike kokkulepe. Muudatus puudutab eelkõige olemasoleva korteriomandi jagamise teel uue korteriomandi moodustamist, kuna kaasomandi eseme arvel uue korteriomandi moodustamise puhul on kõigi korteriomaniike nõusolek vajalik ka juba kehtiva õiguse kohaselt. Kuigi viimati nimetatud tehinguga ei vähene ühegi kaasomaniku mõttelise osa suurus kogu kinnisasjas, väheneb iga korteriomaniiku võimalus oma õigusi teistest sõltumatuna teostada, sest uus korteriomand on kõigi korteriomaniike kaasomandis ja korteriomaniiku ainuomandisse jääva korteriomandiga seotud mõttelise osa suurus väheneb.

Olemasoleva korteriomandi jagamine mõjutab teiste korteriomaniike õigusi vähem, sest nende kaasomandi osa suurus ei muutu. Seetõttu ongi kohtupraktikas leitud, et olemasoleva korteriomandi jagamiseks ei ole vaja kõigi korteriomaniike nõusolekut, kui jagamine on ruumikorralduslikult võimalik ja seda saab teha ilma ehituslike ümberkorraldusteta, st kui eraldi juurdepääs uuele korteriomandile on olemas.⁸ Praeguse eelnõuga muudetakse ka selgemaks nõuded, mis kehtivad iga korteriomandi eraldi kasutatavusele ja juurdepääsetavusele (vt eelnõu § 1 p 2).

Siiski on eelnõu algataja seisukohal, et korteriomandite arv on korteriomaniike kokkuleppe nii oluline tingimus, et selle muutmise üle otsustamises peaksid osalema kõik korteriomaniikud. Kõigil korteriomaniikel peaks olema õigus otsustada selle üle, kui palju korteriomandeid on korterelamus, kuna see mõjutab kõiki korteriomaniikke puudutavaid küsimusi, näiteks häälte arvu korteriomaniike üldkoosolekul või kulude jaotamist.

Seega ka juhul, kui jagamise tulemusena on loodava korteriomandi eraldi kasutatavuse ja juurdepääsetavuse nõuded täidetud, on § 9 lõike 1 muudatuse tulemusena edaspidi igal juhul vajalik uue korteriomandi loomiseks kõigi teiste korteriomaniike nõusolek.

Seejuures tuleb arvestada, et endiselt säilib võimalus nõuda kohtus eriomandi kokkuleppe muutmist mõjuval põhjusel (KrtS § 9 lg 2). Seega, kui mõni korteriomaniik keeldub olemasoleva korteriomandi jagamiseks nõusoleku andmisest, kuigi see tema huve ülemäära ei kahjusta, saab tema tahteavalduse kohtulahendiga asendada. Samas lahendis saab kohus vajaduse korral muuta ka muid eriomandi kokkuleppe tingimusi, et kõigi korteriomaniike õigused oleks uues olukorras tagatud.

⁸ TlnRKKm 25.09.2018 nr [2-18-8856](#) p 11.

Selline regulatsioon tagab, et võimalikud erimeelsused korteriomanike vahel lahendatakse enne uute korteriomandite kandmist kinnistusraamatusse, mitte tagantjärele juba loodud korteriomandite registriosade sulgemist nõudes.

KrtS § 9 lõike 5 täiendamine (punktid 7 ja 8)

Eelnõuga täiendatakse KrtS § 9 lõiget 5 lausega, mille kohaselt on eriomandi kokkuleppe muutmise kandmiseks kinnistusraamatusse vajalik asjassepuutuva piiratud asjaõiguse omaja nõusolek. Kuigi § 9 lg 5 kohaselt on korteriomanikule antud õigus nõuda piiratud asjaõiguse omaja nõusolekut ning tõlgendamise teel võib tuletada nõusoleku vajalikkuse, ei ole see praegu seaduses eraldi välja toodud. Seoses lõikesse lisatava esimese lausega on täiendatud ka § 9 lõike 5 teist lauset selliselt, et nõusolekut võib nõuda asjassepuutuvalt piiratud asjaõiguse omajalt ehk selliselt puudutatud isikult, keda konkreetne eriomandi kokkuleppe muudatus puudutab.

Eelnõu väljatöötamiskavatsusele antud tagasisides tõstatati küsimus, kas erikasutusõiguse muutmiseks on vajalik hüpoteegipidaja nõusolek. Kuna erikasutusõiguse on eriomandi kokkuleppe sisuks, on ka selle muutmiseks kinnistusraamatus vajalik piiratud asjaõiguse omaja nõusolek. Korteriomanike suhete korraldamist kokkuleppel reguleerib KrtS § 13, mis viitab omakorda §-le 9, kus on reguleeritud eriomandi kokkuleppe muutmise tingimused. Hüpoteegipidaja nõusolek erikasutusõiguse muutmiseks on vajalik, kui muudatus puudutab konkreetse hüpoteegipidaja tagatist ja kuna eriomandi kokkuleppe on ka osa tagatisest, on see muudatus hüpoteegipidaja jaoks oluline.

Eristada tuleb siinkohal materiaalõiguslikku nõusolekut ning puudutatud isiku menetluslikku nõusolekut. Eriomandi kokkuleppe pooled on korteriomanikud ning piiratud asjaõiguse omaja on KRS § 34¹ tähenduses puudutatud isik. Kokkuleppe muutmiseks materiaalõiguslikult ei ole piiratud asjaõiguse omaja nõusolekut vaja, kuid kande tegemiseks kinnistusraamatusse on vajalik piiratud asjaõiguse omaja kui puudutatud isiku nõusolek. Piiratud asjaõiguse omaja pole küll eriomandi kokkuleppe osaline, kuid nõusoleku andmata jätmisega saab ta takistada kinnistusraamatusse muudatuse kandmist. Selline takistamine peab aga olema põhjendatud, sest nagu eelnevalt mainitud, on KrtS § 9 lg 5 kohaselt võimalik piiratud asjaõiguse omajalt vastava nõusoleku andmist nõuda.

KrtS § 19 lõike 4 täiendamine (punkt 9)

KrtS § 19 lõike 4 täiendamine puudutab korteriühistu nime regulatsiooni, täpsemalt täiendava nime nõudeid. 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. Üldiselt tähendab eksitamiskeeld juriidilise isiku nime puhul seda, et ärinimi ei tohi olla eksitav ettevõtja õigusliku vormi, tegevusala ega tegevuse ulatuse poolest (ÄS § 12 lg 1) ning mittetulundusühingu nimi ei või olla eksitav mittetulundusühingu eesmärgi, tegevuse ulatuse ega õigusliku vormi poolest (MTÜS § 4 lg 2).

Igal korteriühistul on n-õ seadusjärgne nimi, mis koosneb kinnisasja aadressist ja täiendist „korteriühistu“ (KrtS § 19 lg 1). Korteriühistu seadusjärgse nime moodustamise täpsem kord on reguleeritud justiitsministri määrusega.⁹ Korteriühistu nimi on lahutamatu seotud kinnisasjaga, kui muutub kinnisasja aadress, siis muutub ka nimi (KrtS § 19 lg 2).

Korteriühistul on võimalus kasutada ka täiendavat nime, mis tuleb samuti registrisse kanda (KrtS § 19 lg 4). Täiendava nime suhtes kehtib praegu nõue, et see peab korteriühistut piisavalt eristama kõigist teistest Eestis registrisse kantud juriidilistest isikutest. Korteriühistu seadusjärgne nimi ning täiendav nimi on juriidilises mõttes võrdsed ning võiks olla kasutuses kõigis ametlikes dokumentides, lepingutes jne.

⁹ Kohtu registriosakonna [kodukord](#) § 206¹.

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 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 osutus KrtS-i jõustumisel vajalikuks pika seadusjärgse nimega ühistutele ka pangaülekannete puhul, kuna krediidasutustel on ülekannete sooritamisel teatud tähe märkide piirang kliendi nime puhul.

Seaduses ei ole praegu nõuet, et korteriühistu täiendav nimi ei tohi olla eksitav korteriomandite asukoha suhtes. See küsimus võib kerkida näiteks olukorras, kus kinnisasja aadress on muutunud. Kinnisasjade aadressid muutuvad n-ö iseeneslikult mitmel põhjusel, näiteks tänava nimede muutmise, halduskorralduse muutus vmt. Kinnistusraamat saab need andmete muudatused automaatse andmevahetusega maakatastrist ja kinnisasja aadressi muutmisel tehakse automaatselt ka vastav muudatus korteriühistute registris korteriühistu nimes.

Kui selline muudatus toimub, peaks registris muutma ka korteriühistu täiendavat nime, kui see on kasutusel, kuna see muudatus ei toimu registris automaatselt. Ühe näitena aadressi muutusest võib tuua juhtumi, kus Tallinna Linnavalitsuse korraldusega¹⁰ muudeti 18 katastriüksuse aadressi Haabersti linnaosas. Seni Ehitajate teel asunud katastriüksused said uue aadressi 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 muutmise või loobuda üldse täiendava nime kasutamisest.

Selleks et korteriühistutel oleks ka seadusest tulenev kohustus eelmainitud olukordades oma täiendav nimi ajakohasena hoida, täiendatakse KrtS § 19 lg-t 4 selliselt, et lisaks tingimusele, mille kohaselt korteriühistu täiendav nimi peab piisavalt eristama teda kõikidest teistest Eestis registrisse kantud juriidilistest isikutest, ei tohi see olla eksitav ka korteriomandite asukoha suhtes.

KrtS § 20 lõike 1 täiendamine (punkt 10)

Paragrahv 20 reguleerib korteriomani ke üldkoosoleku tingimusi. Lisaks KrtS-le kohaldatakse korteriomani ke üldkoosolekule ka MTÜS-i sätteid, millele on viidatud KrtS § 20 lg-s 1. KrtS § 20 lg 1 kohaselt kohaldu b korteriomani ke üldkoosolekule MTÜS § 19 lõike 1 punktides 1–5 sätestatu. Seega ei kohaldu korteriomani ke üldkoosolekule MTÜS § 19 lg 2, mis keelab anda põhikirjaga MTÜS § 19 lg-s 1 nimetatud küsimuste otsustamist juhatuse või muu organi pädevusse. Samas tuleb arvestada, et isegi kui see säte kohalduks, tuleks seda tõlgendada koosmõjus MTÜS §-ga 25, mis näeb ette volinike koosoleku võimaluse. MTÜS § 25 lg 1 kohaselt võib mittetulundusühingu põhikirjaga näha ette, et üldkoosoleku ülesandeid täidab põhikirjaga määratud ulatuses mittetulundusühingu liikmete poolt ja nende seast valitud volinike koosolek. MTÜS § 25 lg 2 kohaselt kohaldatakse volinike koosolekule MTÜS-s üldkoosoleku kohta sätestatut, kui seaduses või põhikirjas ei ole ette nähtud teisiti.

Seega ei saa MTÜS § 19 lg-s 2 nimetatud „muu organ“ hõlmata ka volinike koosolekut, sest sellisel juhul muutuks kogu volinike koosoleku võimalus mõttetuks. Kuna nimetatud MTÜS sätted ning nende tõlgendamine on praktikas tekitanud segadust ning põhjustanud erinevaid seisukohti, on eelnõuga täiendatud KrtS § 20 lg-t 1 viitega MTÜS § 19 lg-le 2. Samuti on MTÜS § 19 lg-t 2 täiendatud teise lausega, mille kohaselt „muu organ“ mittetulundusühingute seaduse tähenduses ei ole MTÜS §-s 25 reguleeritud volinike koosolek (eelnõu § 7).

¹⁰ Tallinna Linnavalitsuse 13.03.2017 [korraldus](#) nr 401-k.

Volinike koosoleku valimise võimalus on vajalik eelkõige suurtes ühingutes, nii MTÜ-des kui ka korteriühistutes, kus korteriomanikke on väga palju ning korteriomanike üldkoosoleku pidamine on seetõttu keeruline. Ka Riigikohus on juba 2016. aastal käsitlenud seadusest tulenevat võimalust volinike koosoleku pidamiseks Raadiku tn 9 (endise nimega Korteriühistu Paas Garaažid) korteriühistus ning üldkoosoleku pidamise tingimusi sellises korteriühistus¹¹.

KrtS § 22 lõike 5 täiendamine (punkt 11)

Muudatus puudutab korteriomaniku hääleõigust üldkoosolekul ning täpsemalt üldkoosolekul osalemiseks esindaja määramist. Varem kehtinud KÜS-is oli tingimus, et põhikirjaga ei või piirata korteriühistu liikme õigust esindaja määramiseks (KÜS § 10¹ teine lause). KrtS-ist jäeti see piirang välja, kuna seadusandja ilmselt eeldas, et piirang oli kehtinud juba võrdlemisi pikka aega ning seadusandja hinnangul oli korteriühistutel võimalus oma põhikirjad seadusega vastavusse viia. Sellest tulenevalt oldi seisukohal, et niisuguse piirangu kehtestamine ei ole enam põhjendatud.

Sellele vaatamata on Justiitsministeeriumi jõudnud küsimusi piirangu kehtivuse kohta kehtiva seaduse valguses ning ettepanekuid, et seesugune piirang võiks siiski olla seaduses selgelt kirjas, kuivõrd esindaja määramise kohta on endiselt põhikirjades piirangud ja kehtivast seadusest ei tulene otseselt, et sellised piirangud on seadusega vastuolus. Sellest tulenevalt lisatakse § 22 lõikesse 5 eelviimane lause, mille kohaselt põhikirjaga ei või piirata korteriühistu liikme õigust esindaja määramiseks.

KrtS § 40 lõike 1 täiendamine (punkt 12)

Korteriomanike majandamiskulude jaotamist reguleeriva § 40 kohaselt teevad korteriomanikud majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. Justiitsministeeriumi korraldatud avalikul konsultatsioonil, mis eelnes VTK koostamisele, töid mitmed huvirühmad välja, et kehtivast seadusest ei ole võimalik tuletada, kellele tuleb teha majanduskava alusel perioodilisi makseid. Nii Tallinna Ringkonnakohtu¹², Tartu Maakohtu¹³ kui ka Tartu Ringkonnakohtu¹⁴ hinnangul ei ole võimalik KrtS § 40 lg-st 1 tuletada, kellele tuleb korteriomanikul perioodilisi makseid teha ja kes võib nõuda selle kohustuse täitmist.

KrtS § 34 lg 2 kohaselt valitsevad korteriomanikud korteriomandite kaasomandi osa eset korteriühistu kaudu. Sellest tulenevalt on Justiitsministeeriumi hinnangul võimalik tõlgendamise tulemusel jõuda seisukohale, et majandamiskulusid tuleb tasuda korteriühistule ja korteriühistul on ka õigus neid korteriomanikelt nõuda. Selguse huvides nähakse eelnõuga siiski ette KrtS § 40 lg 1 täiendamine selliselt, et edaspidi on üheselt selge, et korteriomanikud teevad majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid korteriühistule.

KrtS § 42 lõike 1 täiendamine (punkt 13)

KrtS § 42 lõiget 1 täiendatakse selliselt, et KrtS-s sätestatud viivise määrast võib teistsuguse viivise määra ette näha vaid eriomandi kokkuleppes, seega ei saa põhikirjaga näha ette teistsugust viivist. Muudatus on ajendatud eelkõige Riigikohtu lahendist¹⁵, milles asuti seisukohale, et KrtS § 42 lg 1 ei ole imperatiivne säte ning selle sätte kehtima hakkamisega ei muutunud kehtetuks korteriomanike enamuse otsusega põhikirjas kehtestatud viivisemäärad.

Sellise tõlgenduse põhjus võib seisneda asjaolus, et enne KrtS-i jõustumist oli viivise maksimaalne määr sätestatud KÜS-is (§ 7 lg 4), mitte viite kaudu VÕS-ile. Tolleaegse

¹¹ Vt täpsemalt RKTkm 18.10.2016 nr [3-2-1-89-16](#).

¹² Tallinna Ringkonnakohtu [arvamus](#) korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalikul konsultatsioonil p B.2.1.

¹³ Tartu Maakohtu [arvamus](#) kehtiva korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohta, lk 1.

¹⁴ Tartu Ringkonnakohtu [tagasiside](#) korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avaliku konsultatsiooni raames, lk 3.

¹⁵ RKTko 23.10.2019 nr [2-17-131006](#).

kohtupraktika kohaselt oli see säte imperatiivne¹⁶. Kehtivas KrtS § 42 lg-s 1 on viivise suuruse kohta viidatud VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatule. Kuna võlaõigusseaduse säte ise on dispositiivne, on sellest järeldatud, et ka kehtiv KrtS § 42 lg-s 1 sätestatu on dispositiivne. Kui sellest loogikast lähtuda, võib korteriühistu oma põhikirjas sisuliselt mistahes numbriga viivisena ette näha, kuid see ei ole olnud seadusandja eesmärk. Eelnevat arvesse võttes on kõnesoleva eelnõuga kavandatud KrtS § 42 esimest lõiget lausega, mille kohaselt seaduses sätestatust erineva viivise määra võib ette näha vaid eriomandi kokkuleppega. See eeldab kõigi korteriomanike kokkulepet ehk seda ei saa teha häälteenamusega muudetavas põhikirjas.

KrtS § 42 lõike 2 muutmine ja lg-ga 3 täiendamine (punktid 14 ja 15)

KrtS § 42 lõige 2 reguleerib korteriühistule majandamiskulude tasumisega viivitamisel sissenõudmiskulude hüvitamist, mis omakorda viitab võlaõigusseadusele. VÕS-s reguleerivad sissenõudmiskulude hüvitamist §-d 113¹ ja 113². Sissenõudmiskulude regulatsioon VÕS-s erineb sõltuvalt sellest, kas nõue esitatakse tarbija või ettevõtja vastu. VÕS § 113¹ kohaldamiseks peab võlgnik olema majandus- ja kutsetegevuses tegutsev isik ning § 113² puhul tarbija.

KrtS-i sissenõudmiskulude säte loodi ajal, kui VÕS-s oli sissenõudmiskulude hüvitamine reguleeritud ainult § 113 lg-s 5. Selle säte kohaselt võis sõltumata viivise maksimisest võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitamisest põhjustatud mõistlike sissenõudmiskulude hüvitamist. Pärast KrtS-i eelnõu valmimist ning seaduse vastu võtmist on aga VÕS-i seda osa korduvalt muudetud.

Kuna VÕS-i sissenõudmiskulude paragrahvidel on erinev taust ning erinevad eesmärgid, on ka nende sisu erinev. VÕS § 113¹ regulatsioon puudutab majandus- ja kutsetegevuses tehtavaid tehinguid ning pärineb direktiivist 2011/7/EL¹⁷ hilinevad maksimisega võitlemise kohta. Direktiivi peamine eesmärk oli võlausaldajate kaitse, eelkõige soov kaitsta väikeettevõtjaid, kes on võrreldes suurte ettevõtjatega nõrgemas läbirääkimiste positsioonis, kuna neid mõjutavad praktikas hilinevad maksed rohkem kui suuri ettevõtteid. VÕS § 113² reguleerib ettevõtja ja tarbija vahelisi tehinguid. Regulatsiooni eesmärk on kaitsta tarbijat kui lepingulise suhte nõrgemat poolt.

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, kui KrtS-i eelnõu välja töötati, on sissenõudmiskulude hüvitamise regulatsioon VÕS-s muutunud, ei anna KrtS-i seletuskiri vastust küsimusele, kas VÕS § 113² kohaldub ka korteriühistu ja füüsilisest isiku korteriomaniku vahelises suhtes. Kuna VÕS-i muudatuste koostamisel ei peetud silmas korteriühistuid ning nende spetsiifikat, ei vasta VÕS § 113² loogika üheselt korteriühistus tekkivatele õigussuhetele.

Kuna VÕS § 113² koostamisel peeti silmas tarbija ja majandus- või kutsetegevuses isiku vahelisi lepingulisi suhteid, ei peaks see kohalduma korteriühistu ja korteriomaniku vahelises suhtes. Lisaks eristab see säte sissenõudmiskulude hüvitamise nõudmist lepingulise suhte kestel ja pärast lepingu lõppemist, mis ei ole korteriühistu ja korteriomaniku vahelises suhtes asjakohane.

Kokkuvõttes kujuneb KrtS § 42 lg 2 tarbijast korteriomaniku jaoks sisutühjaks, kuna VÕS-i tingimustel ei saa korteriühistu nõuda sissenõudmiskulude hüvitamist, või menetluslikult

¹⁶ RKTko 21.04.2004 nr [3-2-1-42-04](#).

¹⁷ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv [2011/7/EL](#), 16.02.2011, hilinevad maksimisega võitlemise kohta äritehingute puhul.

koormavaks, sest ei täida oma algset eesmärki. Samuti pole põhjendatud, et juriidilisest isikust korteriomanik peaks võrreldes füüsilisest isikust korteriomanikuga hüvitama suuremad sissenõudmiskulud. Eelnevat arvesse võttes on eelnõuga kavas kogu korteriühistute sissenõudmiskulude hüvitamise regulatsioon sätestada KrtS-is, jättes välja viited VÕS-le.

Eelnõuga muudetakse KrtS § 42 lg-t 2, sätestades, et kui korteriühistu võib nõuda viivist, võib ta nõuda korteriomanikult võla sissenõudmiskulude hüvitamist. KrtS §-i 42 täiendatakse lõikega 3, mis reguleerib sissenõudmiskulude hüvitise suuruseid sõltuvalt korteriühistu nõude suuruselt. Sätte koostamisel on eeskujuks VÕS § 113² lg-s 2 sätestatud sissenõudmiskulude hüvitamise loogika ehk sissenõudmiskulude suurus on sõltuv nõude suuruselt.

Lõike 3 lisamise eeskujuks on VÕS § 113² lõige 4 ning selle lõike eesmärk on reguleerida, mis juhul on korteriühistul võimalik nõuda viivist ja sissenõudmiskulude hüvitise määra ületava kahju hüvitamist. Selles viidatud kohtutäituri seaduse § 48 reguleerib menetluskulude kättetoimetamise tasu.

KrtS § 44 lõike 3 täiendamine (punkt 16)

KrtS § 44 lg 3 reguleerib korteriühistu pandiõiguse suurust, mis on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. Kuivõrd korteriühistu pandiõigus on vormilt võrdlemisi uus õigus, leiab 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. Enne KrtS-i jõustumist sisse kantud hüpoteekide puhul on hüpoteegipidajale tagatud kindel osa jaotamisele minevast tulemist.¹⁸

Seega on reguleeritud enne KrtS-i jõustumist seatud hüpoteekide puhul korteriühistu pandiõiguse suuruse puhul see, kui suur osa täitemenetluses jaotamisele minevast tulemist või pankrotimenetluses pandieseme müügist saadud rahasummast läheb korteriühistu nõude tasumiseks. Samas ei ole sellist piirangut pärast KrtS-i jõustumist seatud hüpoteekide puhul. Eelnõuga täiendatakse KrtS § 44 lõiget 3 ning lisatakse korteriühistu pandiõigusele täiendav piirang selliselt, et pandiõigus on piiratud ka 50 protsendiga täitemenetluses jaotamisele minevast tulemist või pankrotimenetluses pandieseme müügist saadud rahasummast.

Üldiselt eeldatakse, et korteri väärtus on oluliselt suurem kui pandiõigus, kuid esineb ka piirkondi, kus korterite väärtus on väga madal. Seega olukorras, kus pandiõiguse suurus ja müügist saadud summa on samas suurusjärgus, on teiste võlausaldajate suhtes ebaõiglane, kui kogu tulek läheb vaid korteriühistu nõude tasumiseks. Piirangu lisamine teeb tulemuse õiglasemaks ja tagab parema tasakaalu eelkõige teiste võlausaldajate suhtes.

KrtS § 45 täiendamine lõikega 1¹ (punkt 17)

KrtS § 45 reguleerib korteriomaniku õigust saada teavet. Sätte eeskujuks on olnud ÄS § 166, mis reguleerib osaniku õigust teabele. Justiitsministeeriumi hinnangul on korteriomanikel üldjuhul õigus tutvuda kõigi korteriühistut puudutavate dokumentiga ning juhatus või valitseja peab dokumentidega tutvumisest keeldumise korral oma otsust põhjendama. Kui dokument sisaldab teavet, mis võib kahjustada teist korteriomanikku või kolmandat isikut, näiteks mõne töötaja kui kolmanda isiku elukoht vms, tuleks hinnata, kas dokumendiga on võimalik tutvuda selliselt, et nimetatud teave on varjatud.

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

Kuivõrd korteriühistu eelarve koosneb sisuliselt korteriomandite omanike majandamiskuludest ehk korteriühistul endal kui juriidilisel isikul iseseisev sissetulek puudub, on korteriomanikel õigus otsustada, millele korteriühistu raha kulutatakse. Lisaks on korteriomanike jaoks oluline saada ülevaade, millised on korteriühistu tulud ning kas võlgnevused korteriühistu ees nõutakse sisse. Selliselt saavad korteriomanikud teostada ka järelevalvet juhatuse või valitseja tegevuse üle.

Tänapäeval on paljudes korteriühistutes kasutusel elektroonilised keskkonnad, kuhu on võimalik erinevad korteriühistut puudutavad dokumendid üles laadida ning nendele peaks olema juurdepääs kõigil korteriomanikel. Juurdepääs dokumentidele vähendaks selliseid teabenõudeid ning ennetaks vaidlusi korteriomanike ja korteriühistu vahel.

Seadusesse pole võimalik panna kõigile korteriühistutele kohustust avaldada dokumendid elektrooniliselt, kuna kõik korteriühistud ei kasuta selliseid keskkondi. Dokumentide säilitamine ning jagamine peab olema tehnoloogianeutraalne, kuna kõik korteriühistud ega korteriomanikud ei kasuta internetti.

Eelnõus on täiendatud KrtS § 45 lõikega 1¹, mis annab korteriomanikele võimaluse nõuda dokumentidest elektroonilist ärakirja, kui korteriühistu kasutab elektroonilist keskkonda/siseveebi ning dokumendid on olemas elektroonilisel kujul. Seaduse mõttega ei ole kooskõlas seisukoht, et korteriomanikul on õigus pelgalt tutvuda ja vaadata dokumente, mitte saada neist ärakirju. Valdavas osas korteriühistutes on asjaajamine ja dokumendid tänapäeval elektroonilisel kujul, seega ei ole ärakirjade edastamine keeruline. Kui dokumentide saatmine korteriomaniku teatatud elektronposti aadressil on liiga keerukas, peaks dokumentidega tutvumist võimaldama mõnel muul viisil, näiteks tagades liigipääsu dokumentidele veebikeskkonnas. Olukorras, kus dokumendid on vaid paberkujul, on põhjendatud nõuda nendest ärakirja soovivalt korteriomanikult välja dokumentide paljundamisega seotud kulud.

Kuigi Riigikohtu hiljutine praktika¹⁹ on muutnud selgemaks ka ÄS § 166 kohaldamise tingimusi, on selline muudatus selguse huvides vajalik ka KrtS-is.

KrtS § 45 lõike 3 muutmine (punkt 18)

Korteriomanikel on õigus nõuda juhatusest teavet või dokumentidega tutvumise võimaldamist. Kui juhatuse keeldub teabe andmisest või dokumentidega tutvumise võimaldamisest, on korteriomanikul õigus nõuda, et tema nõudmise õiguspärasuse üle otsustaks korteriomanike üldkoosolek, või esitada hagita menetluses kohtule avaldus juhatuse kohustamiseks teavet andma või dokumentidega tutvumist võimaldama. Selleks on seaduses ette nähtud ka tähtajad. Praegu on seaduses sätestatud, et korteriomanik võib pöörduda kohtusse kahe nädala jooksul juhatuse keeldumise saamisest arvates või nelja nädala jooksul taotluse esitamisest arvates, kui juhatuse ei ole sellele vastanud. Sätte eeskujuks on olnud ÄS § 166, mis reguleerib osaniku õigust teabele.

Kuna seaduses ei ole ette nähtud tähtaega, mille jooksul peab juhatuse korteriomanikule vastama, võib praktikas tekkida olukord, kus juhatuse arvestab ka enda vastamise tähtajaks neli nädalat. Ehk võib juhtuda, et korteriomanik on viimasel päeval juba esitanud avalduse kohtusse, kuid pärast seda laekub juhatuse vastus. Ka Tallinna Ringkonnakohus²⁰ on kahes lahendis välja toonud, et KrtS ei näe ette tähtaega, mille jooksul peab korteriühistu teabenõudele vastama. Samuti ei tulene selline tähtaeg muudest õigusaktidest.

Selleks et kirjeldatud olukordi vältida, on eelnõus ette nähtud juhatusele vastamise tähtaeg. Muudatusega antakse juhatusele vastamiseks neli nädalat ning korteriomanik võib kuue nädala

¹⁹ RKTkm 26.01.2022 nr [2-20-9006](#).

²⁰ TlnRKKm 06.02.2019 nr [2-18-9590](#) p 11 ja TlnRKKm 22.04.2021 nr [2-19-19408](#) p 36.

jooksul, kui juhatus ei ole teabenõudele vastanud, pöörduda hagita menetluses kohtu poole teabe saamiseks või nõuda dokumentidega tutvumise võimaldamist.

Juhatusel on eelnõuga antud vastamiseks neli nädalat, kuna see on piisav aeg soovitud teabe koondamiseks ning vajalike dokumentide hankimiseks. Kui soovitud dokumendid on näiteks korteriühistu raamatupidaja käes ning tema on teabenõude esitamise hetkel puhkusel, on tõenäoline, et nelja nädala jooksul naaseb ta puhkuselt ning teabenõudele on võimalik õige aja jooksul vastata.

KrtS § 50 lõike 2 muutmine ja täiendamine lõigetega 3 ja 4 (punktid 19 ja 20)

Juriidiliste isikute raamatupidamist reguleerib üldiselt RPS ning kõik juriidilised isikud on raamatupidamiskohustuslased (RPS § 2 lg 2), sh korteriühistu. Kõik juriidilised isikud peavad üldjuhul pidama tekkepõhist raamatupidamist, sest kassapõhine on lubatud vaid füüsilisest isikust ettevõtjale (RPS § 43 lg 3). Korteriühistu raamatupidamise erisused, sh võimalus teatud juhtudel pidada kassapõhist raamatupidamist on sätestatud KrtS-s.

Majandusaasta aruande koostamine ja esitamine on raamatupidamiskohustuslase jaoks üldjuhul kohustuslik. Majandusaasta aruande esitamise kohustus korteriühistutele tuleneb KrtS §-st 51 ja MTÜS §-st 36. Praegu ei pea korteriühistu esitama majandusaasta aruannet ainult juhul, kui korteriomanikud juhivad ühistut ilma juhatuseta ja peavad kassapõhist raamatupidamist (KrtS § 50 lg 2). KrtS-i väljatöötamisel peeti oluliseks võimaldada väiksematel korteriühistel pidada kassapõhist ehk lihtsamat raamatupidamist. Samas tuleb arvestada suurte korteriühistutega, mille rahavood on tõenäoliselt suuremad kui mitmete väikeste osäühingute omad, mistõttu on nende puhul tekkepõhine raamatupidamine ning majandusaasta aruande esitamine põhjendatud.

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

Justiitsministeeriumi hinnangul on mõistlik väiksematel korteriühistel võimaldada pidada kassapõhist raamatupidamist ja aruannet mitte esitada, välja arvatud juhul, kui korteriühistut juhib valitseja.

Eelnõus muudetakse KrtS § 50 lg 2 esimest lauset selliselt, et kõigil kuni kümne korteriomandiga korteriühistel on võimalik pidada kassapõhist raamatupidamist, sõltumata sellest, kas korteriühistu on valinud endale juhatuse või juhivad ja esindavad korteriühistut kõik korteriomanikud koos, nagu võimaldavad KrtS § 24 lg-d 2 ja 3. Väikestel korteriühistel säilib samas majandusaasta aruande esitamise võimalus, kui nad on selle oma põhikirjas ette näinud.

Paragrahvi 50 täiendatakse lõikega 3, mis võimaldab nendel kuni kümne korteriomandiga korteriühistel, mis peavad tekkepõhist raamatupidamist, siiski loobuda majandusaasta aruande koostamise kohustusest, kui nad sellist kohustust pole oma põhikirjas sätestanud. Seega kokkuvõttes kaob erinevus juhatusega kuni kümne korteriomandiga korteriühistu ja sellise kuni kümne korteriomandiga korteriühistu vahel, mis ei ole valinud endale juhatust, vaid on otsustanud juhtida korteriühistut kõigi korteriomanike poolt ühiselt. Kui seadus võimaldab väiksematel korteriühistel tegutseda ilma juhatust valimata ning seejuures on raamatupidamises lubatud leebemad reeglid, on kohane võimaldada lihtsamat raamatupidamist ka väikestele korteriühistutele, kui nad on otsustanud endale juhatuse valida.

KrtS § 50 täiendatakse lõikega 4, mille kohaselt muudatus ei puuduta kuni kümne korteriomandiga korteriühistuid, kus on juhatuse asemel valitud korteriühistut juhtima ja esindama valitseja. Nendel säilib majandusaasta aruande esitamise kohustus. Kuna valitseja on korteriühistu juhtimisel professionaal, kelle majandustegevuse osaks on korteriühistute

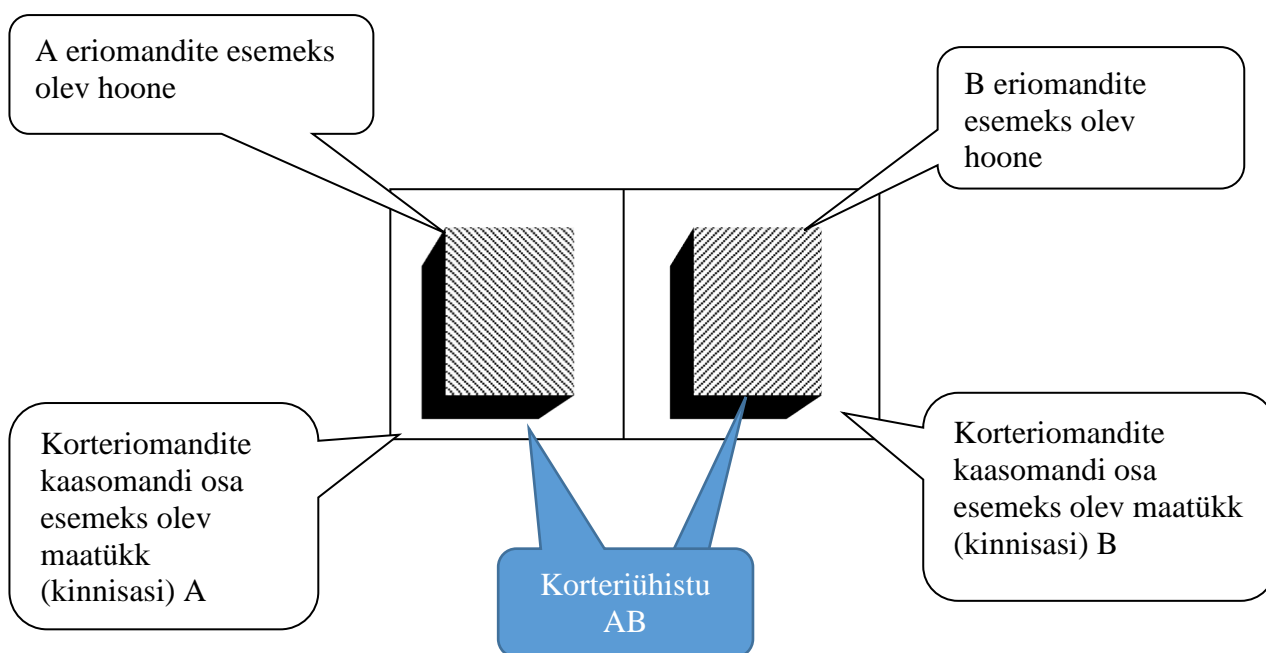
majandamine, ei ole põhjendatud valitsejaga korteriühistutel kaotada majandusaasta aruande esitamise kohustust. Samuti võimaldab see korteriomanikel paremini kontrollida valitseja tegevust.

KrtS-i täiendamine peatükiga 3¹ (punkt 21)

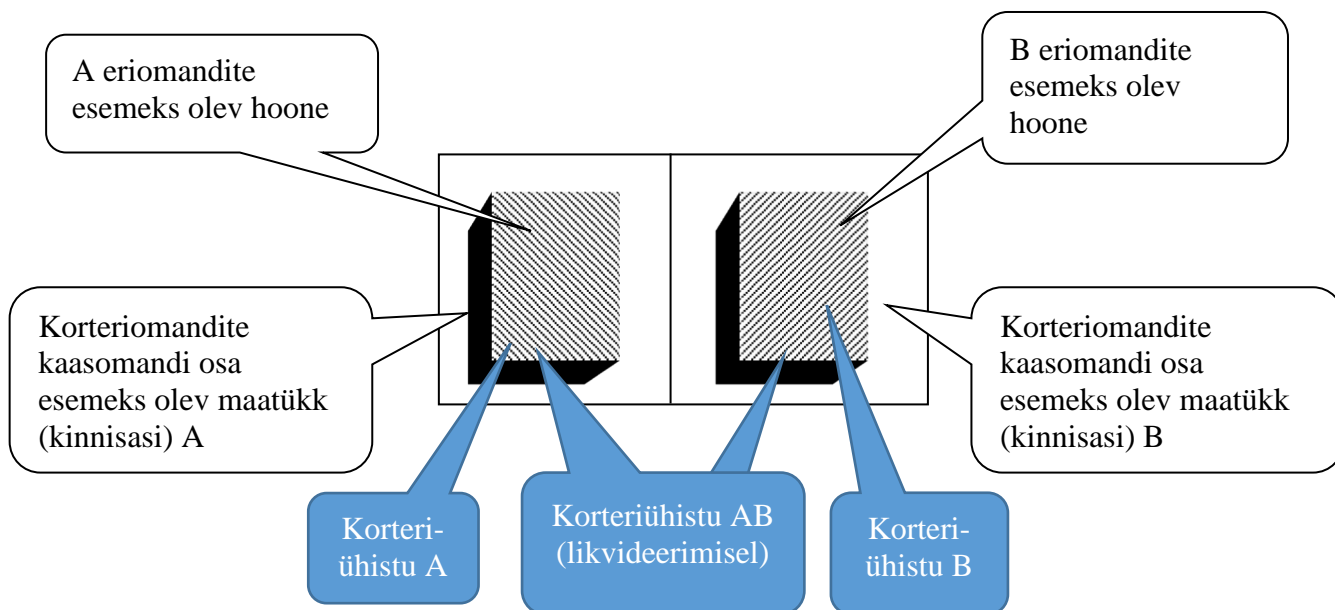
Seadust täiendatakse uue peatükiga, mis reguleerib korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamist. Korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamine eeldab, et see on ka maakorralduslikult võimalik. KrtS-i täiendatakse paragrahviga 56¹, mille kohaselt on olukorras, kus korteriomandite esemeks oleval kinnisasjal paikneb mitu hoonet, võimalik korteriomanike kokkuleppel jagada kinnisasi mitmeks eraldi korteriomandite esemeks olevaks kinnisajaks selliselt, et korteriomandite registriosasid kinnistusraamatus vahepeal ei suleta.

Näitlikustamiseks on alljärgnevalt selgitatud, kuidas selline jagamine toimub, kui kinnisasi koosneb kahest katastriüksusest. Enne kinnisasja jagamist on kõikide korteriomandite registriosade esimeses jaos kahe katastriüksuse tunnused. Kinnisasja jagamine toimub nii, et maatükk (katastriüksus) A jääb seotuks ainult nende korteriomandite registriosadega, mille eriomandi ese paikneb hoones A, ja maatükk (katastriüksus) B jääb seotuks ainult nende korteriomandite registriosadega, mille eriomandi ese paikneb hoones B. Korteriühistu AB jääb selle tehingu käigus alles ja muutub kahe kinnisasja korteriühistuks (joonis 1). Kuigi sellist korteriühistut ei ole võimalik luua korteriomandite loomise käigus, said enne KrtS-i jõustumist asutatud mitme kinnisasja korteriühistud oma tegevust jätkata (KrtS § 69), seega on sellised korteriühistud korteriühistute registris olemas.

Kinnisasja jagamise hetkel olemasolevale korteriühistule kohaldatakse KrtS § 69 lg-tes 1–6 sätestatud. Seega on võimalik otsustada ka sellise korteriühistu tegevuse lõpetamine. Selleks on vajalik mõlema kinnisasja korteriomanike kvalifitseeritud häälteenamus (KrtS § 69 lg-d 4–6). Võlausaldajate kaitseks vastutavad tekkinud korteriühistud (KÜ A ja KÜ B) likvideeritava korteriühistu (KÜ AB) võlausaldajate nõuete eest osavõlgnikena vastavalt eriomandi eseme üldpinna suurusele, kui likvideeritava korteriühistu (KÜ AB) varast ei jätku võlausaldajate kõigi nõuete rahuldamiseks (KrtS § 68 lg 5). Seega viiakse pärast uute, ühe kinnisasja korteriühistute loomist läbi senise mitme kinnisasja korteriühistu likvideerimine (joonis 2).



Joonis 1. Vaheetapp – senine KÜ AB jääb seotuks kõikide korteriomanditega, st tekib kahe kinnisasja korteriühistu



Joonis 2. Lõpptulemus – korteriomandite kvalifitseeritud hääleteenamusega otsustatakse lõpetada KÜ AB ning luua uued KÜ A ja KÜ B. KÜ AB likvideeritakse, tema kohustuste eest vastutavad ka KÜ A ja KÜ B.

Kui mitme kinnisasja korteriühistu otsustatakse lõpetada, vastutavad tema kohustuste eest vajaduse korral ka uued, ühe kinnisasja korteriühistud (joonis 2). Korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamise muudatuste kandmiseks kinnistusraamatusse on vajalik kõigi piiratud asjaõiguste omajate nõusolek.

KrtS-i täiendamine paragrahviga 62¹ (punkt 22)

KrtS-i täiendatakse uue sättega, mis reguleerib korterihoonestusõigustest korteriomandite moodustamist selliselt, et kinnistusraamatus registriosasid vahepeal ei suleta. See tähendab, et eesmärk on olemasolevad registriosad säilitada, muutes kinnistu registriosa esimest jagu ja pealkirja andmeid selliselt, et muudatuste tulemusena saab korterihoonestusõiguse registriosast korteriomandi registriosa. Muudatuse mõte on see, et saaks säilitada olemasolevad registriosad kõikide kannetega ning kinnistusraamatus muudatuste tegemiseks ei ole vaja piiratud asjaõiguse omaja nõusolekut, kuna sisuliselt jääb registriosa alles, muutub vaid pealkiri ning kinnistu liik.

Eelduseks on see, et korterihoonestusõigus ja kinnisasi kuuluvad samadele omanikele sama suurtes mõttelistes osades. Tavaliselt on sellistes olukordades korterihoonestusõiguse omajad omandanud kinnisasja sama suurtes proportsioonides. Korterihoonestusõiguse muutmiseks korteriomanditeks on vajalik korterihoonestusõiguse ja kinnisasja omaniku kokkuleppe. Teoreetiliselt on ka võimalik, et omandid ei ole sama suurtes osades, sellisel juhul võib kinnisasja omanik kaotada omandi, kuid kuna korterihoonestusõigustest korteriomandite moodustamise eeldus on, et korteriomandid moodustatakse kokkuleppel, peab kinnisasja omanik omandi kaotusega nõus olema.

Eelnõus pakutud lahendus ei ole küll tavapärane asjaõiguse loogika, kuid selleks, et kirjeldatud olukordi saaks praktikas lihtsamalt lahendada kui tavaliste hoonestusõiguste puhul kehtiva regulatsiooniga, mille puhul on vaja korterihoonestusõigus lõpetada, kaasomand tekitada ning korteriomandid uuesti moodustada, on eelnõus pakutud muudatus vajalik. Lisaks ei pruugi hüpoteegipidajad olla nõus vahepeal kaasomandi moodustamisega.

Korteriühistu, mis oli seotud korterihoonestusõigustega, jääb alles ning on edaspidi seotud tekkinud korteriomanditega. Seega ei pea vahepeal korteriühistut likvideerima, mis oleks vajalik tavapärase hoonestusõiguse lõpetamise regulatsiooni puhul. Likvideerimismenetlus võib võtta võrdlemisi kaua aega, kuid kortermaja kui hoone toimib samal kohal endiselt edasi ning vajalik oleks ka, et selle protsessi ajal jätkuks hoone haldamine. Kui korteriühistu säilib, ei teki vajadust katkestada korteriühistu kaudu tarbitavate teenuste lepinguid ning pole vaja neid uuesti sõlmida. Paragrahvi 62¹ lisatava lõike 3 kohaselt on muudatuste kandmiseks kinnistusraamatusse vajalik ka kõigi piiratud asjaõiguste omajate nõusolek.

KrtS-i täiendamine peatükiga 6¹ (punkt 23)

Tsiviilvaidluse puhul kehtib üldine põhimõte, et vaidluste lahendamiseks tuleb pöörduda kohtusse, sest põhiseaduse § 146 kohaselt mõistab Eestis Vabariigis õigust ainult kohus kui sõltumatu organ. Samas on teatud vaidluste puhul seaduses loodud võimalus ka muudeks vaidluste lahendamise viisideks. Lepitusseaduses reguleeritakse lepitusmenetlust tsiviilasjades, millega on tegemist juhul, kui vaidlus tuleneb eraõigussuhtest ning on lahendatav maakohtus. Lepitusmenetlus LepS-i tähenduses on poolte vabatahtlikkusel põhinev tegevus, mille käigus lepitaja kui erapooletu isik toetab lepitusosaliste suhtlust eesmärgiga aidata neil leida vaidlusküsimusele lahendus (LepS § 2).²¹

Lepitajaks on LepS-i tähenduses füüsiline isik, kellele pooled on teinud ülesandeks lepitusmenetluse. Selleks võib olla vandeadvokaat või notar. Samuti saab seaduses sätestatud juhtudel olla lepitajaks riigi või kohaliku omavalitsuse lepitusorgan (LepS § 2 p 4). Seadus hetkel võimaldab põhimõtteliselt lepitusmenetlust läbi viia ka korteriomandi ja korteriühistuga seotud asjades, kuid lepitajaks saab olla vaid poolte valitud isik, vandeadvokaat või notar, kes on selleks soovi avaldanud. Seega pole seaduses võimalust, et riik või kohaliku omavalitsuse üksus võiks luua lepitusorgani korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidluste lahendamiseks.

Lepitusmenetluses vaidluste lahendamine on menetlusosaliste jaoks üldjuhul tunduvalt kiirem ja odavam kui kohtumenetluses. Korteriühistuid ja korteriomandeid puudutavate vaidluste puhul võib praktikas ette tulla olukordi, kus isik, kellel oleks oma õiguste kaitseks vajadus pöörduda kohtusse, jätab selle tegemata, kuna kohtusse pöördumisega kaasnevad kulud on liiga suured. Lepitusmenetluses võiks aga sellised probleemid leida lahenduse.

Korteriomandite ja korteriühistute lepitusorgani loomise idee on ka varem olnud päevakorras. Näiteks koostas Eesti Keskerakonna fraktsioon 2013. aastal eelnõu²², milles tegi ettepaneku töötada välja vaidekomisjoni õiguslik alus korteriühistute vaidluste lahendamiseks kohtuvälises korras, et menetleda korteriühistutes tekkinud vaidlusi lihtsamalt ja kiiremas korras. Eelnõu aga ei leidnud Riigikogus piisavalt toetust ning langes menetlusest välja.

Suuremad kohaliku omavalitsuse üksused, eelkõige Tallinn, on samuti aktiivselt tegelenud korteriühistute nõustamise ja lepitamisega. Näiteks tegutses Lasnamäel korteriühistute lepituskomisjon²³, mis ilmselt tegeles rohkem nõustamise kui otseselt lepitamisega LepS-i tähenduses. Praegu tegutseb Tallinnas Linnavalitsuse korraldusega²⁴ moodustatud ajutine korteriühistukomisjon, mille eesmärgiks on aidata lahendada küsimusi kohtusse pöördumata

²¹ Seaduses sätestatud lepitusorganiteks on autoriõiguse komisjon autoriõiguse seaduse § 87 kohaselt ja alates 01.09.2022 Sotsiaalkindlustusamet RPLS § 5 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.

²² Riigikogu otsus „Ettepaneku tegemine Vabariigi Valitsusele“ [503 OE](#).

²³ Tallinnas tegutseb korteriühistuliikmeid lepitav komisjon. 18. oktoober 2018. Kättesaadav: <https://pealinn.ee/2018/10/18/tallinnas-tegutseb-korteriuhistuliikmeid-lepitav-komisjon/>

²⁴ Ajutise korteriühistukomisjoni moodustamine ja töökorra kinnitamine. Tallinna Linnavalitsuse 20.04.2020 korraldus nr [490-k](#).

ning lepitada osapooli ja selgitada seadusi. 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.

Eelnõus täiendatakse KrtS-i §-ga 63¹, mis reguleerib kohaliku omavalituse üksuse võimalust luua korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidluste kohtuväliseks lahendamiseks organ, mis tegutseb lepitusmenetluse reeglite kohaselt. KrtS-i alusel loodav organ ei mõista õigust, vaid saab kinnitada kokkuleppe, kui lepituse tulemusena jõutakse kokkuleppele ja 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). Kui kokkulepet lepitusmenetluses ei saavutata, siis on endiselt võimalik lahendada vaidlus kohtus.

Lepitusseaduse § 22 lg 2 kohaselt võib lepitusorgan seaduses sätestatud juhtudel kohustada menetlusosalist lepitusmenetluses osalema. Selleks et menetlusosalist saaks LepS § 22 lg 2 järgi kohustada menetluses osalema, tuleb vastav säte näha ette eriseaduses. Sellest tulenevalt on KrtS §-i 63¹ täiendatud lõikega 3, mille kohaselt võib korteriühistut kohustada lepitusmenetluses osalema. Komisjon võib kasutada osalemiseks kohustamisel haldussunni vahendeid ning teha ettekirjutuse, kui korteriühistu eirab osalemise kohustust. Ettekirjutuse mittetäitmise korral on võimalik rakendada ATSS-s sätestatud sunniraha, mille ülemmäär on 1000 eurot. Tegemist on maksimaalse võimaliku summaga, kuid komisjonil on võimalus otsustada, millises määras sunniraha konkreetses olukorras rakendada.

Sellise komisjoni loomine on kohaliku omavalitsuse üksustele võimalus, mitte kohustus. Ka komisjoni pöördumise tasude küsimus on kohaliku omavalitsuse üksuste enda otsustada ehk kas ja kui suured tasud komisjoni poole pöördumisega vaidlevatele osapooltele kaasnevad, on kohaliku omavalitsuse üksuse määrata. Kuna tegemist on kohaliku elu küsimusega, on kohalikel omavalitsustel õigus komisjoni tegevuse üle otsustada.

Korteriühistute komisjoni lepitustegevus on mõneti võrreldav perelepitusega, kuna mõlemal juhul on tegemist suhtega, mis on kestev ja mille edasine toimimine on osapoolte jaoks oluline. Seetõttu ei sobi selliste vaidluste lahendamiseks töövaidlus- või üürikomisjoni²⁵ sarnane organ, kus üldjuhul on tegemist lõppenud õigussuhtega ning vaidluse tulemusena mõistetakse kellelegi hüvitiseks rahasumma. Korteriühistus on tegemist jätkuva õigussuhtega, mistõttu on korteriühistute puhul leppimiseks ja koostööks kavandatud lepitusmenetlus paremini kooskõlas selle suhte iseloomuga.

§ 2. Asjaõiguseaduse muutmine

AÕS §-de 64², 329, 330 ja 338 muutmine (punktid 1 ja 2)

Kehtiv 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 – hüpoteegi lõpetamiseks on vajalik ka kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud nõusolek, mis tuleb avaldada kinnistusosakonnale või hüpoteegipidajale. Nõusolek ei ole tagasivõetav.

KRS § 34¹ lg 1 kohaselt on kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriosas kantud õigust kande kahjustaks (puudutatud isik). KRS § 34¹ lg 2 p 2 kohaselt on puudutatud isikuks eelkõige asjaõiguse kustutamisel või selle sisu

²⁵ Töövaidlusi saab lahendada töövaidluskomisjonis TvLS-i alusel. Eluruumi üürilepingust tulenevaid vaidlusi saab lahendada üürikomisjonis ÜVLS-i alusel, kui kohaliku omavalitsuse üksus on sellise komisjoni moodustanud. Mõlema komisjoni jõustunud otsused on täitedokumentid (vastavalt TMS § 2 lg 1 p 7³ ja p 7).

muutmisel kustutatava või muudetava asjaõiguse omaja, 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-i 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 kinnistuportaalil, kuid avaldusele lisatavad dokumendid (materiaalõiguslikud tehingud) peavad siiski olema notariaalselt kinnitatud vormis.

Seega, kuigi erinevalt kinnistamisavaldusest ei näe seadus ette, et õiguse lõpetamise avaldus võiks olla ka digitaalallkirjastatud, praktikas teadaolevalt seda sätet selliselt laiendati²⁶ ning aastaid oli võimalik anda hüpoteekide kustutamiseks nõusolek digitaalselt allkirjastatud vormis, mis esitati kas notari või kinnistuportaalil vahendusel kinnistusosakonnale.

Õiguskirjanduses leiti juba 2014. aastal, et AÕS-i 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.²⁷ 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.²⁸

Praktika muutus 2018. aastal, kui Riigikohus tegi otsuse²⁹, mis puudutas hüpoteegi kustutamiseks vajaliku nõusoleku andmist. Kuigi konkreetses lahendis ei toimunud sisulist vaidlust hüpoteegi kustutamiseks vajaliku nõusoleku vorminõude üle, vaid kohus pelgalt tsiteeris hüpoteegi kustutamiseks vajalikke nõudeid, ei aktsepteerinud kohtunikuabid enam alates lahendi jõustumisest digitaalselt allkirjastatud nõusolekuid hüpoteegi kustutamiseks, tuginedes Riigikohtu otsusele.³⁰ Hilisemas praktikas on Riigikohus seda seisukohta kinnitanud.³¹

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-i kohaselt on hüpoteegi kustutamiskande jaoks vajalik puudutatud isikuna hüpoteegipidaja ja hüpoteeki koormavate õiguste omajate nõusolek ning kinnisasja omaniku nõusolek, mis võivad olla nii notariaalselt kinnitatud kui ka digitaalselt allkirjastatud.

²⁶ AÕS I/ *Kõve* § 64², komm 3.3.2.3.

²⁷ AÕS II/ *Kõve* § 330, komm 3.1.

²⁸ AÕS II/ *Kõve* § 330, komm 3.2.2.

²⁹ RKTko 25.04.2018 nr [2-15-8579](#).

³⁰ Hüpoteekide kustutamise avalduste vorminõue. Eesti Pangaliit 10.07.2018. Kättesaadav: <https://adr.rik.ee/jm/dokument/5868570>.

³¹ RKTkm 04.11.2020 nr [2-19-18271](#).

Kõnesoleva muudatuse eesmärgiks on leevendada kinnisasju koormavate asjaõiguste lõpetamise vorminõudeid selliselt, et ka materiaalõiguslikud nõusolekud piiratud asjaõiguse lõpetamiseks on võimalik anda nii notariaalselt kinnitatud vormis kui ka digitaalselt allkirjastatuna. Selleks on eelnõuga täiendatud AÕS §-e 329, 330 ja 338 selliselt, hüpoteegipidaja hüpoteegist loobumise avaldus, kinnisasja omaniku nõusolek hüpoteegi lõpetamiseks ning hüpoteegi üleandmiseks vajalik kokkulepe võivad olla nii notariaalselt kinnitatud kui ka digitaalselt allkirjastatud vormis. Need nõuded kehtivad ka ühishüpoteegi puhul, sh kinnisasja ühishüpoteegi alt vabastamise puhul, kuna sisuliselt on sellisel juhul tegemist ühelt (või mitmelt) kinnisasjalt hüpoteegi kustutamisega.

Samas tuleks arvestada, et paratamatult kaasneb vorminõuete leevendamisega teatud risk ning sellest tulenevalt on Justiitsministeeriumi hinnangul oluline võimalike kuritarvituste vältimiseks eristada elamule seatud isiklikku kasutusõigust teistest piiratud asjaõigustest. 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 elamu jätta kellelegi teisele (nt lastele), kuid soovib ise elada kuni surmani seal sees. Piiratud asjaõigusega kindlustatakse endale konkreetse eluruumi kasutusõigus elu lõpuni ja kuivõrd paljudel juhtudel on tegemist eakama inimesega, võib kuritarvitamine olla lihtsam.

Kuna elamule seatud isikliku kasutusõigusega õigustatud isikud vajavad Justiitsministeeriumi hinnangul täiendavat kaitset, on eelnõu § 2 punktiga 2 täiendatud § 64² lõikega 2 selliselt, et elamule seatud isikliku kasutusõiguse kustutamiseks on vajalik tulevikus notariaalselt kinnitatud avalduse asemel õigustatud isiku avalduse notariaalne tõestamine. AÕS §-s 227 reguleeritud isikliku kasutusõiguse kustutamine on sisuliselt võrreldav AÕS §-s 126 reguleeritud kinnisomandist loobumisega ning seaduse kohaselt peab see tehing olema notariaalselt tõestatud vormis. Sisuliselt tähendab see, et notar ei kontrolli elamule seatud isikliku kasutusõiguse kustutamisel pelgalt õigustatud isiku allkirja õigsust, vaid tõestab tema avalduse ja selgitab kasutusõiguse omajale kustutamise tagajärgi.

§ 3. Eluruumide erastamise seaduse muutmine

Eluruumide erastamise seaduse § 21⁴ reguleerib erastatud eluruumide kinnistamist korteriomanditeks. EES § 21⁴ lõike 1 esimeses lauses ja lõikes 3 asendatakse sõna „kinnistatud“ sõnaga „tõestatud“. Muudatus on seotud eelnõu § 1 p-s 4 sisalduva muudatusega, mille kohaselt peavad edaspidi kõik korteriomandite moodustamise tehingud olema notariaalselt tõestatud. Selleks et kõikide korteriomandite loomise ja kinnistusraamatusse kandmise tehingute vorm oleks ühtlustatud, on ka EES-i lisatud notariaalse kinnitamise asemel notariaalse tõestamise kohustus.

§ 4. Keeleseaduse muutmine

Keeleseaduse § 8 reguleerib õigust eestikeelsele suulisele ja kirjalikule asjaajamisele ja teabele. Sätte esimese lõike kohaselt on igaühel õigus eestikeelsele suulisele ja kirjalikule asjaajamisele riigiasutuses, sealhulgas Eesti välisesinduses, kohaliku omavalitsuse asutuses, notari, kohtutäituri ja vandetõlgi juures ning nende büroos, kultuuriomavalitsuses ning Eestis registreeritud muus asutuses, äriühingus, mittetulundusühingus ja sihtasutuses. Korteriühistu puhul on alates KrtS-i jõustumisest tegemist eraldiseisva eraõigusliku juriidilise isikuga, mitte mittetulundusühistuga nagu varem kehtinud korteriühistuseaduse ajal. Kuna keeleseaduse §-s 8 toodud nimekirjas ei ole praegu korteriühistut, on kõnesoleva eelnõuga plaanis täiendada § 8 lõiget 1 ja lisada korteriühistu sellesse nimekirja, mis jäi KrtS-i kavandamisel muutmata. Samas

on juba praegu korteriühistul kohustus koostada põhikiri eesti keeles ning ka üldkoosoleku protokoll peab olema eesti keeles. Tähtis on korteriomanike jaoks see, et neile oleks olulised teemad arusaadavad.

§ 5. Kinnistusraamatuseaduse muutmine

KRS § 34¹ täiendamine

KRS § 34¹ täiendamine on seotud eelnõu §-s 6 kavandatava maksukorralduse seaduse (MKS) muudatusega. KRS § 34¹ reguleerib kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks vajalikku puudutatud isiku nõusolekut. Lõike 4 kohaselt on hüpoteegi kustutamiseks hüpoteegipidaja avalduse alusel vaja kinnisasja omaniku nõusolekut. Kuna eelnõus kavandatava MKS muudatuse eesmärk on võimaldada kohtuliku hüpoteegi kustutamist maksuhalduri kinnistamisavalduse alusel ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta, täiendatakse KRS § 34¹ lõikega 4¹, mille kohaselt ei ole kinnisasja omaniku nõusolek vajalik, kui maksuhaldur taotleb kande kustutamist MKS § 136¹ lõike 3 alusel.

KRS § 49⁵ täiendamine

KRS § 49⁵ reguleerib kande kustutamist tähtpäeva saabumisel. Sätte kohaselt rakendatakse KRS § 49⁴ sätteid vastavalt ka õiguse suhtes, mis kustub, kui õigustatud isik jõuab teatud vanuseni või täitub mõni muu kindlaksmääratud tingimus. KRS § 49⁴ lg 1 kohaselt võib õigust, mis on piiratud õigustatud isiku elueaga ja mille korral on võimalikud tema kasuks tehtavate soorituste võlgnevused, kustutada aasta jooksul õigustatud isiku surmast või surnukstunnistamisest arvates ainult tema pärija nõusolekul. Nõusolek ei ole vajalik, kui kinnistusregistrisse on kantud märkus, et õiguse kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest.

Praktikas on tekkinud küsimus, kas KRS §-s 49⁵ juhul tähtaja möödumisel on tarvis õigustatud isiku nõusolekut õiguse kustutamiseks või piisab selleks kinnisasja omaniku avaldusest. Justiitsministeeriumi hinnangul on seadust võimalik tõlgendada selliselt, et õiguse kustutamiseks on vajalik vaid omaniku kinnistamisavaldus, ehk kui saabub kandes märgitud kuupäev, piisab õiguse kustutamiseks sellest, et kuupäev on saabunud ning kustutamiseks ei ole vaja õigustatud isiku nõusolekut. Justiitsministeerium on ka seisukohal, et selline tõlgendus on mõistlik nii kinnisasja omaniku kui ka õiguste omajate seisukohalt. Selgelt tähtajalisena kokku lepitud õiguse kustumine kinnistusraamatust ilma täiendava vaidlusega on poolte huvides. Sellisel juhul on ka kinnisasja omanik enam motiveeritud andma nõusolekut piiratud asjaõiguste ja märgete kinnistusraamatusse kandmiseks, sest ta ei pea kandma riski, et kokku lepitud tähtaja möödumisel õiguse omaja nõusolekut kande kustutamiseks ei anna ja ta peab minema seda kohtusse hagama.

Kuna kohtunikuabide ja notarite seas on seisukohad selle sätte tõlgendamisel erinevad ja KRS § 49⁵ otseselt nõusoleku vajalikkust ei reguleeri, täiendatakse eelnõuga KRS §-i 49⁵ teise lausega, mille kohaselt kande kustutamiseks ei ole õigustatud isiku nõusolek vajalik, kui kinnistusraamatusse on kantud vastav märkus. Märkuse kandmise nõue tuleneb KRS § 49⁴ lg-st 3, millele KRS § 49⁵ viitab.

§ 6. Maksukorralduse seaduse muutmine

Täitetoimingute ja täitmist tagavate nõuete raames on maksuhalduril õigus taotleda kinnisasjale kohtuliku hüpoteegi seadmist (MKS § 130 lg 1 p 2 ja § 136¹ lg 1). 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 materiaaloiguslik tehing, mitte menetlusõiguslik avaldus/nõusolek, ja seega ei kohaldu sellele KRS-i sätteid, 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 ka Riigikohus.³²

Samas näeb MKS § 136¹ lg 3 ette maksuhalduri kohustuse lõpetada täitetoiming (sh kohtulik hüpoteek), kui alus selleks on ära langenud, kahe tööpäeva jooksul. Kohtuliku hüpoteegi kustutamise teema oli päevakorral ka juba 2018. aastal, kui Maksu- ja Tolliameti juriidilise osakonna juhataja pöördus Justiitsministeeriumi poole kirjaga³³, 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.

Kuigi 01.02.2021 jõustunud seadusemuudatustega³⁴ 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. Vaatamata nimetatud muudatusele seab MTA ka edaspidi maksumenetluses hüpoteeke, kuna tegemist on mõjusa meetmega, vähemalt enne maksejõuetust. Samuti on MTA-l ka pärast seda kuupäeva vaja kustutada varem seatud hüpoteeke. Tegemist on erandiga üldisest hüpoteegi lõpetamise ja kustutamise regulatsioonist, mille puhul kinnisasja omanikul on alati vaja anda nõusolek tema kinnisasjale seatud hüpoteegi kustutamiseks.

Kinnisasja omaniku nõusolek hüpoteegi kustutamiseks on seaduses ette nähtud seetõttu, et kinnisasja omanikul võib olla huvi säilitada juba kinnistusraamatusse kantud hüpoteek omanikuhüpoteegina ja kasutada seda uute kohustuste tagamiseks. Samas on sellise huviga kinnisasja omanike hulk Maksu- ja Tolliameti kinnitusel pigem väike ja valdavalt soovivad isikud, et haldusorgan, kes nende kinnisasja nende tahte vastaselt hüpoteegiga koormas, selle sealt ka ise eemaldab.

Eelnõuga täiendatakse MKS § 136¹ lõiget 3 teise lausega, mille kohaselt kohtulik hüpoteek kustutatakse maksuhalduri kinnistamisavalduse alusel. Samuti lisatakse lõikesse 3 kolmas

³² RKTkm 04.11.2020 nr [2-19-18271](#).

³³ Maksu- ja Tolliameti [ettepanek](#) kinnistusraamatuseaduse muutmiseks 23.05.2018.

³⁴ PankrS § 45 muudatuse kohaselt, mis jõustus 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) tagamiseks 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).

lause, mille sätestab, et asjaõigusseaduse §-s 330 toodud kinnisasja omaniku nõusolek ei ole sellise hüpoteegi lõpetamiseks vajalik. Eesmärgiks on olukord, kus maksuhalduri taotlusel seatud kohtuliku hüpoteegi aluse äralangemisel see kustutatakse maksuhalduri kinnistamisavalduse alusel ning kinnisasja omaniku nõusolekut ei ole kohtuliku hüpoteegi kustutamiseks vaja. Kõnesoleva muudatusega seoses on eelnõuga kavas täiendada ka kinnistusraamatuseadust (eelnõu § 5 p 1).

§ 7. Mittetulundusühingute seaduse muutmine

MTÜS § 19 lõike 2 täiendamine on seotud eelnõu § 1 p-s 10 toodud muudatusega. Mittetulundusühing võib moodustada muid organeid lisaks juhatusele, kuid muudele organitele ei saa anda õigust otsustada MTÜS § 19 lõigetes 1–6 nimetatud ülesandeid, samuti ei saa selline organ esindada mittetulundusühingut seadusliku esindajana. MTÜS § 19 lõiget 2 täiendatakse selguse huvides teise lausega, mille kohaselt esimeses lauses sätestatu ei kohaldu MTÜS §-s 25 reguleeritud volinike koosolekule. Kui MTÜS § 19 lg-s 2 sätestatud keeld kohalduks ka volinike koosolekule, oleks sellise organi valimine sisuliselt mõttetu.

§ 8. Riigilõivuseaduse muutmine

Praegu lahendatakse kehtiva TsMS § 613 lg 1 p 1 kohaselt korteriomanike majandamiskulusid puudutavad nõuded hagita menetluses. Hagimenetluses võib nimetatud asjad läbi vaadata, kui see on esitatud vastuhagina või koos nõudega, mis tuleb läbi vaadata hagimenetluses. Raha maksmisele suunatud hagi puhul määratakse hagihind 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 hagihinnast TsMS lisa 1³⁵ järgi või kindla summana (RLS § 59 lg 1).

Sellega seoses on kerkinud 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 arvutamise ja 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 § 59 lisa 1 määratud ulatuses. Kehtiv seadus sellise analoogia kasutamist ei võimalda ehk hagita menetluses ei saa lähtuda RLS § 59 lg-s 1 ning RLS lisa 1 määratud nõudest sõltuvatest summadest.

Hagita menetluses ning maksekäsu kiirmenetluses makstavate riigilõivude summad on erinevad. Kui korteriühistu rahaline nõue lahendatakse kehtiva regulatsiooni järgi hagita menetluses, on riigilõiv 50 eurot, sõltumata nõude suurusest (RLS § 59 lg 5). Avalduse esitamisel maksekäsu kiirmenetluse asjas tasutakse riigilõivu kolm protsenti nõudelt, kuid mitte alla 65 euro (RLS § 59 lg 6). Kõnesoleva eelnõu koostamise ajal võeti Riigikogus vastu seadus³⁶, millega tõsteti mitmeid riigilõivu määrasid, et viia need kooskõlla viimastel aastatel muutunud majandusnäitajatega. Sellega seoses tõusid nii RLS lisa 1 toodud riigilõivumäärad kui ka maksekäsu kiirmenetluses esitatavate nõuete ülemmäär ning riigilõiv. Kui varem sai maksekäsu kiirmenetluses esitada erinevaid rahalisi nõudeid summas kuni 6400 eurot (koos kõrvalnõuetega), siis nüüd on nõuete ülempiir 8000 eurot (TsMS § 481 lg 2²). Riigilõivu pidi maksekäsu kiirmenetluses avalduse esitamisel varem tasuma 3% nõudelt, kuid mitte alla 45 euro. Kehtiva seaduse kohaselt ei tohi see summa olla väiksem kui 65 eurot.

³⁵ RLS [lisa 1](#). Riigilõivumäärad avalduse esitamise eest kohtumenetluses (eurodes).

³⁶ Riigilõivuseaduse, tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja teiste seaduste muutmise seadus, RT I, 08.12.2021, 1.

Seega on hetkel näiteks 8000 euro suuruse nõude puhul maksekäsu kiirmenetluses riigilõiv 240 eurot ning hagimenetluses 665 eurot. Kui riigilõivu tasumine hagita menetluses sõltuks sarnaselt hagimenetlusele nõude suurusest ehk riigilõivu tuleks tasuda lähtudes RLS lisast 1, oleks riigilõiv korteriühistute jaoks liiga 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 ning suurendada võlgnevust korteriühistu ees.

Maksekäsu kiirmenetluse raames saab korteriühistu esitada korteriomaniku vastu erinevaid rahalisi nõudeid summas kuni 8000 eurot (koos kõrvalnõuetega) ning üldise põhimõtte järgi peaks maksekäsu kiirmenetlus olema tavalisest kohtumenetlusest kiirem ning soodsam. Samas korteriühistu nõude puhul see nii ei ole. Alates 01.01.2022 tuleb maksekäsu kiirmenetluses maksta riigilõivu igal juhul rohkem (65 eurot) kui hagita menetluses (50 eurot). Seega ei ole korteriühistutel majandamiskulude nõuete puhul piisavat motivatsiooni kasutada maksekäsu kiirmenetlust. Kuna maksekäsu kiirmenetlus on võrreldes muude kohtumenetlustega kiirem – esitatakse avaldus ja kui vastuväidet ei ole, saadakse täitedokument (maksekäsk) –, on mõistlik suunata korteriühistute majandamiskulude nõuded maksekäsu kiirmenetlusesse.

Eelnõu §-s 8 toodud muudatuse eesmärk on soodustada korteriühistu nõuete esitamist maksekäsu kiirmenetluses, kehtestades nendele avaldustele soodsama riigilõivu võrreldes teiste maksekäsu kiirmenetluses esitatavate avaldustega. Muudatuse kohaselt tasutakse korteriühistu nõude esitamisel maksekäsu kiirmenetluses riigilõivu kolm protsenti nõudelt, kuid mitte alla 25 euro ja mitte rohkem kui 65 eurot. Korteriühistu nõuete esitamist maksekäsu kiirmenetluses toetavad ka eelnõu § 9 punktides 2 ja 3 kavandatud TsMS-i muudatusettepanekud, mille kohaselt maksekäsu kiirmenetluse hagita menetluseks ülemineku korral ei tagastata maksekäsu kiirmenetluse avalduse esitamisel tasutud riigilõivu enam tasutud ulatuses. Kuna kohtute praktika selle osas on olnud erinev, on muudatuse tulemusena edaspidi selge, et kohus ei pea tagastama maksekäsu kiirmenetluses tasutud riigilõivu seda osa, mis ületab hagita menetluses ette nähtud riigilõivu (50 eurot).

§ 9. Tsiivilkohtumenetluse seadustiku muutmine

Kehtiva seaduse kohaselt lahendab kohus hagita menetluses korteriomaniku või 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 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 1 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.

Enne KrtS-i jõustumist menetleti korteriühistute majandamiskulude nõudeid hagimenetluses, sest neid ei peetud korteriomandi asjadeks, mille lahendamise hagita menetluses nägi ette TsMS-i 61. peatükk. Korteriomanike ühisuste puhul oli praktika erinev, leidus ka hagita

menetluses lahendatud nõudeid, kuid kuna valdavalt esitas korteriomanike ühisuse valitseja nõude enda, mitte ühisuse nimel, lahendati ka need hagimenetluses.

KrtS-i jõustumisel viidi korteriühistuid ning korteriomanikke 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-s sätestatud uue põhimõttega, mille kohaselt korteriomandite valitsemine toimub alates seaduse jõustumisest korteriühistu kaudu ning sellega seoses kaotati varem seaduses kasutuses olnud mõiste „korteriomanike ühisus“.

KrtS-i eelnõu seletuskirja kohaselt ei olnud kavatsust lahendada edaspidi korteriomandi- ja korteriühistu asju hagita menetluses, kuid Riigikohus tõlgendas seoses KrtS-i jõustumisega 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 korteriomanike omavahelised kahju hüvitamise nõuded.³⁷ Pärast seda Riigikohtu otsust on korteriomanike majandamiskulude võlgnevuse vaidluses Tartu Ringkonnakohus juhtinud oma lahendites tähelepanu sellele, et alates 1. jaanuarist 2018 tuleb korteriomanikult majandamiskulude tasumise nõudmist puudutavad nõuded lahendada hagita menetluses.³⁸ Kuna nii Riigikohus kui teised kohtud on seda doktriini alates KrtS-i jõustumisest edasi arendanud ja korduvalt seda seisukohta lahendites korranud, oleks seda süsteemi praegu muuta üsna keeruline.

TsMS-i kommenteeritud väljaandes on selgitatud, et hagita menetluses kuuluvad lahendamisele vaidlused, mille raames korteriühistu nõuab korteriomanikult majandamiskulude tasumist, sest need vaidlused tulenevad korteriomandist ja korteriomandi eseme valitsemisest ning puudutavad korteriomanike ja korteriühistu vahelisi õigusi ja kohustusi. Selliste vaidluste põhjus ei seisne harilikult selles, et korteriomanikul ei ole raha majandamiskulusid tasuda, vaid selles, et võlgnikust korteriomanik 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.³⁹

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 ei ole taotlenud hagimenetluse läbiviimist või menetluse lõpetamist. Samas on hoolimata sellest, et § 486 lg 3 on kehtinud põhimõtteliselt samal kujul alates TsMS-i jõustumisest⁴⁰ 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.⁴¹

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, kui Justiitsministeerium koostas asjaõigusseaduse ja

³⁷ RKTko 14.11.2018 nr [2-12-24747/180](#) p 16.

³⁸ Vt nt TrtRKKo 14.12.2018 nr [2-16-120349](#) p 17 ja TrtRKKo 04.02.2019 nr [2-16-109666](#) p 10.

³⁹ TsMS/*Paal, Murumets* § 613 komm 3.1.1.

⁴⁰ TsMS-i jõustumisel 01.01.2006 oli sellise sisuga lg 5, alates 01.01.2013 lg 3.

⁴¹ TsMS/*Paal, Murumets* § 613 komm 3.1.1 allmärkus 2328.

tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu⁴², milles plaaniti muuta TsMS-i selliselt, et korteriühistu majandamiskulude nõuded lahendatakse edaspidi hagimenetluses.

Riigikohus esitas nimetatud eelnõu kohta 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.⁴³

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

Hagita menetluses lahendatakse mitmeid olemuslikke vaidlusi, lähtudes otstarbekuse põhimõttest.⁴⁴ Osa korteriomandi ja kaasomandi asjade lahendamine hagita menetluses võimaldab otstarbekuse põhimõtet järgides kaasata menetlusse kõik asjast puudutatud isikud.⁴⁵ Kõikide puudutatud isikute kaasamine võimaldab mh selgitada välja enamuse seisukoha vaidlusaluses küsimuses ja vähemuse huvid, mis võivad olla eelistatud enamuse huvidele erandjuhtudel.⁴⁶

TsMS § 147 lõike 5 muudatused on seotud korteriomandi ja kaasomandi asjades hagita menetluse jätkamisega ning riigilõivu tasumisega sellistel juhtudel. Kuna lõige 5 reguleerib hetkel maksekäsu kiirmenetluse üleminekut vaid hagimenetluseks, on selguse huvides täiendatud sätteid hagita menetlusse ülemineku variandiga. Eelnõuga täiendatakse TsMS § 150 lõikega 3³, mille kohaselt maksekäsu kiirmenetluse hagita menetluseks ülemineku korral ei tagastata maksekäsu kiirmenetluse avalduse esitamisel enam tasutud osas makstud riigilõivu. Muudatus on seotud eelkõige eelnõu §-s 8 käsitletud riigilõivuseaduse muudatusega ning eesmärgiga suunata korteriühistu nõudeid esitama maksekäsu kiirmenetluses.

Kõnesoleva eelnõu § 9 p-s 4 toodud muudatusega jäetakse TsMS § 486 lõikest 3 välja teine lauseosa, mille kohaselt avaldaja saab taotleda hagimenetluse läbiviimist. Muudatuse tulemusena jätkatakse korteriomandi ja kaasomandi asjades hagita menetlust, kui avaldaja ei ole taotlenud menetluse lõpetamist. Lisaks täpsustatakse eelnõu § 9 p-ga 5 menetlusosalisi reguleerivat TsMS § 614 lg-t 1 selliselt, et korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul kuuluvad menetlusosaliste hulka asjassepuutuvad korteriomanikud. Seda tuleb iga kord hinnata kohtul, kuid sellega välistatakse selgelt kõigi korteriomanike kaasamine juhul, kui vaidlus puudutab vaid konkreetseid vaidlevaid korteriomanikke või korteriühistut ja konkreetseid korteriomanikke.

Korteriühistu majandamiskulude nõuete lahendamises tekkinud segaduse lahendamisel peaks olema välistatud olukord, kus sama liiki nõudeid lahendavad eri kohtud eri liiki menetlustes. Korteriühistu majandamiskulude nõuded tuleks edaspidi lahendada hagita menetluses, kaasates kõik asjassepuutuvad korteriomanikud. Hagita menetluses lahendatakse harilikult vaidlused,

⁴² Asjaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu, EISi toimik nr [18-0435](#).

⁴³ Riigikohtu [arvamus](#) asjaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu kohta, lk 2.

⁴⁴ RKTko 17.05.2020, [3-2-1-42-10](#), p 18.

⁴⁵ TsMS/Murumets, Paal 61. ptk komm 1 c).

⁴⁶ RKTko 16.04.2003, [3-2-1-31-03](#), p 14.

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.⁴⁷

Hagita menetlusel on küll teatud puudused, mis puudutab korteriomandi- ja korteriühistu asju, kuid samas on paremini tagatud kontroll vaidluse sisulise õigsuse üle. Korteriomanike jaoks, kes ei pruugi alati olla väga õigusteadlikud, tagab hagita menetlus parema kaitse.

VTK-le antud tagasisides oli selles punktis kavandatud muudatuse kohta palju vastakaid arvamusi ja vastuseisu hagita menetlusele. Põhjendusena toodi välja, et hagita menetluses kehtib uurimispõhimõte, mis hõlmab endas ka menetlusosaliste kaasamist ja nõustamist, mis võib suurte kortermajade puhul olla üsna keeruline ja suure ajakuluga. Ministriumi hinnangul võib seda murekohta leevendada eelnõuga loodav võimalus kohalikele omavalitsustele korteriühistu lepitusorgani loomiseks, mis eeldatavasti vähendab kohtute koormust.

§ 10. Täitemenetluse seadustiku muutmine

TMS § 149¹ reguleerib korteriomandi arestimise erisusi. Praegu on kohtutäituril kohustus viivitamata pärast korteriomandi arestimist ja keelumärke kinnistusraamatusse kandmist saata teade arestimise kohta korteriühistule, kui sissenõudjaks ei ole korteriühistu.

Alates KrtS-i jõustumisest on iga korteriomand koormatud seadusjärgse pandiõigusega korteriühistu kasuks. 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 ega 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 pärast 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 korteriühistu ees majandamiskulude võlg, mis on muutunud sissenõutavaks. Ka Riigikohtu tsiviilkolleegium⁴⁸ on asunud sellisele seisukohale.

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

⁴⁷ RKTkm 17.05.2010, nr [3-2-1-42-10](#), p 18.

⁴⁸ RKTkm 28.01.2020 nr [2-19-6210](#) p 16.

Eesti Pangaliit esitas Justiitsministeeriumi korraldatud KrtS-i avalikul konsultatsioonil korteriühistu pandiõiguse regulatsioonist ajendatult ettepaneku krediidiasutuste kui hüpoteegipidajate teavitamise kohta korteriomandi täitemenetluses müügi korral. Ettepanekus on selgitatud, et üldjuhul teavitavad kohtutäiturid krediidiasutust, 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.⁴⁹ Sama kehtib ka teiste piiratud asjaõiguste kohta, kuivõrd järjekohas tagapool olevad õigused kustutatakse täitemenetluse tulemusena.

Kuigi kehtiva seaduse kohaselt on piiratud asjaõiguse omajal (sh krediidiasutusel) õigus saada teavet korteriühistult korteriomaniiku majandamiskulude võlgnevuse suuruse ja selle tekkimise aluste kohta (KrtS § 47), 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 kohustust. 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 saada teavitatud asjaõigusega koormatud korteriomandi arestimisest täitemenetluses.

TMS § 149¹ täiendamisega lõikega 1¹ pannakse kohtutäiturile kohustus teavitada piiratud asjaõiguse omajat korteriomandi arestimisest, kui korteriühistu nõude alusel algatakse korteriomandi osas täitemenetlus, ja ka olukorras, kus korteriühistu ühineb täitemenetlusega. Ka juhul, kui korteriühistu ühineb menetlusega pärast seda, kui keelumärge on kinnistusraamatusse kantud, teavitab kohtutäitur asjaõiguse omajaid korteriühistu ühinemisest täitemenetlusega. Kohtutäitur teavitab piiratud asjaõiguse omajaid oma valitud viisil, nagu näeb teate puhul ette TMS § 10 lg 4.

Teoreetiliselt võib piiratud asjaõiguse omaja olla isik, kellele ei õnnestu teadet saata ning sellisel juhul on kohtutäituril oma kohustust raske täita. Eeldatavasti on aga selliseid piiratud asjaõiguste omajaid vähe. Kuna äriregistrisse kantakse ettevõtja või ühingu asukoht ja aadress ning elektronposti aadress ning juhatuse või seda asendava organi asukoha aadress, kui see asub välisriigis, saab teate saatmisel äriregistri andmetele tugineda. Füüsilise isiku puhul saab kohtutäitur lähtuda rahvastikuregistri andmetest ning saata teate registrijärgsel aadressil või kasutada seal märgitud kontaktandmeid.

Kui kohtutäituril ei õnnestu teavitust saata elektrooniliselt, lisandub täiendav kulu seoses posti teel kirja saatmisega. See kulu peaks kuuluma hüvitamisele sarnaselt kohtutäituri tasuga, 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. Muudatus on pigem piiratud asjaõiguste omajate endi huvides, et nad saaksid teada täitemenetlusest.

§ 11. Äriregistri seaduse muutmine

⁴⁹ Eesti Pangaliidu [arvamus](#) KrtS-i konsultatsioonil.

Eelnõu kooskõlastamisele esitamise ajal oli käesolevas punktis toodud muudatus eelnõu § 1 p-s 19, kuid kuna Riigikogu võttis 13.04.2022 vastu äriregistri seaduse, on korteriühistu aadressi puudutav muudatus vaja lisada ÄRS-i. ÄRS-iga on kavas reguleerida kõiki äriregistriga seotud küsimusi ning KrtS § 63 lg-d 4 ja 5 tunnistatakse kehtetuks, kuna edaspidi reguleerib registriga seotud küsimusi vaid ÄRS.

Kehtiva õiguse kohaselt on eraõigusliku juriidilise isiku asukohaks ühingulepingus või põhikirjas määratud koht Eestis, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. See tähendab, et juriidilise isiku asukoht ei pea olema seotud juriidilise isiku juhatuse asukohaga. Nimetatud põhimõte kehtib ka korteriühistu puhul.

Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mis tekib kinnisomandi korteriomanditeks jagamisel. Kuigi korteriühistu tegevusele kohaldatakse täiendavalt MTÜS-i 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 registrisse kantud andmetel on õiguslik tähendus. Muudel registrist nähtuvatel andmetel ei ole õiguslikku tähendust.

Paljud registrid, sh korteriühistute register, kasutavad andmete vahetamisel Maa-ameti teenuseid. Eelnõuga ei ole kavas teha muudatusi toimiva andmevahetuse kohta. Korteriühistu kohta registrisse kantavate andmete nõudeid ning andmevahetust reguleerib eelkõige justiitsministri määrus⁵⁰, mille § 204 lg 1 reguleerib mh korteriühistu asukoha ja aadressiandmete parandamist registris.

Korteriühistu asukoht ning tegevuskoht üldiselt kattuvad, kuid ei ole välistatud olukord, kus korteriühistu juhatuse ehk korteriühistu asukoht erineb korteriomandite asukohast ehk korteriühistu tegevuskohast.

E-äriregistris toimib ühtlustatud loogika, kus avaandmetes märgitakse juriidilise isiku aadress. Korteriühistute puhul on aga tekkinud erandlik olukord, kus osal korteriühistutel on registrisse kantud aadress ja osal mitte. Põhjus seisneb selles, et aadress märgitakse nendele korteriühistutele, kes on selle ise määranud, ja nendel ühistutel, mis tekitati seaduse jõustumisel automaatselt riigi poolt, eksisteerib enamasti vaid kinnisasja aadress, mis on pärit kinnistusraamatust. See tähendab, et korteriühistu kohta kantakse registrisse üldandmetena korteriomandite asukoha kinnisasja aadress ja see on ka õiguslikult korteriühistu aadress, kui korteriühistu pole teatanud eraldi aadressi korteriühistu kohta. Registrikaardile aga automaatselt seda korteriühistu asukoha aadressi ei kanta.

Korteriühistul võib olla juhatuse asemel ka valitseja, kes juhib ja esindab korteriühistut. Selleks et valitseja aadress kantaks korteriühistu registrikaardile, peab valitseja ise registrile teatama aadressi, mida ta soovib registrisse kanda.

Eelnõuga muudetakse ÄRS § 17 p-i 2 selliselt, et korteriühistu registrikaardile kantav aadress võib olla sama, mis on korteriomanditeks jagatud kinnisasja aadress. See tähendab, et tulevikus kantakse registrikaardile korteriühistu aadress ka siis, kui see on sama, mis on korteriomandite asukoha aadress. Kui muud aadressi ei ole korteriühistu juhatuse või valitseja esitanud, võib lähtuda eeldusest, et korteriomandite asukoht on ka korteriühistu aadress.

⁵⁰ [Kohtu registriosakonna kodukord.](#)

4. Eelnõu terminoloogia

Eelnõuga ei võeta kasutusele uusi termineid.

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu ei ole seotud otseselt Euroopa Liidu õigusega reguleeritud küsimustega.

6. Seaduse mõjud

Kavandatav muudatus I: uue korteriomandi loomine on võimalik ainult kõigi korteriomaniike nõusolekul.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm

Sihtrühma hulka kuuluvad kõik korteriomandite omanikud. Kinnistusraamatus on 01.04.2022 seisuga avatud kokku 1 165 413 registriosa, millest 540 818 on korteriomandid. Kuigi mõjutatud sihtrühmaks on kõik korteriomaniikud, puudutab kirjeldatud probleem eelkõige selliseid korteriomaniikke, kes plaanivad eriomandi eseme osas teha muudatusi ja olemasolevate korteriomandite jagamisel luua olemasoleva kaasomandi eseme arvel uue korteriomandi. Selliste korteriomaniike konkreetset arvu on keeruline hinnata. Samas arvestades kogu korteriomandite arvu (540 818), on väga vähe korteriomaniikke, kes üleüldse puutuvad kokku eriomandi eseme muutmise ning uue korteriomandi loomisega, seega 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.

Muudatusel on korteriomaniikele majanduslik 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 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

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

Mõju avaldumise sagedus on väike, kuna see ei ole igapäevane olukord, kus korteriomaniikud jagavad olemasolevaid korteriomandeid, et moodustada uus korteriomand. Sellisel viisil korteriomandi loomine eeldab, et tekkivale korteriomandile on olemas eraldi juurdepääs ning

seada on võimalik iseseisvalt kasutada. Kuivõrd kortermaja planeerimise järgus kavandatakse eeldatavasti selles asuvate ruumide asukoht ning paigutus optimaalsel 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 korteriomanikke, kes soovivad olemasoleva korteriomandi jagamisel moodustada uue korteriomandi. Sellisel viisil korteriomandi loomine eeldab, et tekkivale eriomandi esemele on olemas eraldi juurdepääs ning seda on võimalik iseseisvalt kasutada. Võrreldes kõigi korteriomandite arvuga (540 818) ning korteriomanditega tehtavate tehingutega (30 977⁵¹), 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 korteriomanike nõusolek.

Muudatusega kaasnev ebasoovitav mõju võib peamiselt seisneda kõigi korteriomanike nõusoleku saamise keerukuses suuremates kortermajades või ka pahatahtlike korteriomanike puhul. Kuigi nõusolekuid on võimalik asendada kohtulahendiga, võib negatiivne mõju seisneda just vajaduses teha täiendavaid toiminguid 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 tema nõusolek.

Samas kaasneb kõigi teiste korteriomanike jaoks, kelle nõusolekut on vaja uue korteriomandi loomiseks, positiivne mõju, kuna nende teadmata ei ole võimalik korteriomanditega teha muudatusi, mis võivad neid mõjutada. Sellega säilib kõigil korteriomanikel otsustusõigus kortermajas asuvate korteriomandite arvu üle, mis võib mõjutada kõiki korteriomanikke puudutavaid küsimusi. Suuremates kortermajades on korteriomandite arv ja nende omanike arv suurem, seega on sihtrühma osakaal suur, kuid kuna maju, kus korteriomandi jagamine üldse kõne alla tuleb, on väga vähe, ei ole ka sellisel viisil mõjutatud korteriomanike arv kokkuvõttes suur.

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

Sihtrühm

Sihtrühma kuuluvad neli maakohut, kelle töökoormus võib kavandatava muudatusega suurened. Harju Maakohtu Tallinna kohtumajas on 67 kohtunikukohta, millest 43 on spetsialiseerunud tsiviilajadele. Viru Maakohtus on 28 kohtunikukohta, Pärnu Maakohtus on 21 kohtunikukohta ja Tartu Maakohtus 36 kohtunikukohta.⁵² Arvestades muudatusega plaanitavat kõigi korteriomanike nõusoleku vajaduse kehtestamist uue korteriomandi moodustamisel, võib kõigi korteriomanike nõusoleku saamine kujuneda keeruliseks, eriti, 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 praegu on võimalik pöörduda kohtu poole, kui mõni korteriomaniik ei ole uue korteriomandi moodustamiseks kaasomandi eseme arvel nõusolekut andnud. Nõusoleku asendamine kohtuotsusega kohtu poolt

⁵¹ Maa-ameti koostatud Eesti kinnisvaraturu [ülevaate](#) kohaselt tehti 2021. aastal kokku 30 977 korteriomandite ostu-müügitehingut.

⁵² [Maa-, haldus- ja ringkonnakohtu kohtunike arv ja jagunemine kohtumajade vahel](#) § 1. Alates 04.04.2022 on Harju Maakohtus 71 kohtunikukohta ning Tartu Maakohtus 38 kohtunikukohta.

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 sagedane, vaid pigem harv. Seega on mõju avaldumise sagedus väike. Lisaks ei tähenda uue korteriomandi moodustamine igal juhul kohtusse pöördumist, kuna teiste korteriomandite nõusoleku saamine ei pruugi olla kõigis korterimajades keeruline.

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

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatav muudatus II: korteriühistu registrikaardile on võimalik kanda korteriühistu teatatud aadress ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukohaga

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm

Kuivõrd korteriühistu olemasolu on alates 2018. aasta 1. jaanuarist kohustuslik, on sihtrühmaks kõik Eestis tegutsevad korteriühistud. Neid on äriregistri andmetel korteriühistute registris 2021. aasta seisuga 24 082.⁵³ Sihtrühma hulka kuuluvad eelkõige korteriühistud, kelle soov on registrikaardil kajastada korteriühistu aadressina nende korteriomandite asukoha aadress. Seega puudutab muudatus korteriühistuid, kelle aadress ning asukoht kattuvad.

Samuti puudutab see teema pigem neid korteriühistuid, kellel on juhatuse asemel valitseja, kes juhib ja esindab korteriühistut. Selliseid korteriühistuid on äriregistri andmetel ligi 1350. Valitseja aadress on oluline, kuna tegemist on tavaliselt 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-õ garaaži-korteriühistuid, mille puhul kinnisasja aadressilt ei pruugi olla korteriühistu kättesaadav. Kuna ametlikult ei ole selliste korteriühistute puhul tegemist eraldi korteriühistu liigiga, ei eristata selliseid korteriühistuid statistikas.

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 endapoolset teavitust sellise aadressi kohta korteriühistute registrile.

Korteriühistu kohta registrisse kantud andmete muutmise või täiendamise eest on ette nähtud 10 eurot riigilõivu. 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

⁵³ Statistika äriregistri [veebilehelt](#).

kehtiva seaduse järgi korteriomandite asukoht ning kui korteriühistu soovib registris näidata muud aadressi, on aadressi registrile esitamise kohustus ka nüüd. 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 oma 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 üks kord, on tegemist ühekordse tuluga, mille maksimaalne suurusjärg jääb alla 100 000 euro, kuna otseselt puudutatud sihtrühmas on vähem kui 10 000 korteriühistut.

Kavandatava muudatuse jaoks on vajalik e-äriregistri süsteemis muudatuse tegemine. Eemaldada tuleb e-äriregistri süsteemi poolne kontroll, mis keelab korteriühistu nime aluseks oleva aadressi ja sisestatud aadressi samasuse.

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. Samal ajal ei ole see tõenäoline.

Riigiasutustest mõjutab muudatus vaid Tartu Maakohtu registriosakonda, seega on sihtrühm väike. Tartu Maakohtu registriosakonnas on kokku 53 töötajat, sh 23 kohtunikuabi ning 23 registrisekretäri.⁵⁴ Kui kavandatava muudatusega kaasneb massiline aadressiandmete täiendamine, võib registrile kaasneva ebasoovitava mõju. Samas on aadressikande tegemine ühekordne tegevus, seega selle mõju pole püsiv.

⁵⁴ Tartu Maakohtu registriosakonna töötajate nimekiri on kättesaadav kohtute [veebilehel](#).

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatav muudatus III: korteriühistu täiendav nimi ei tohi olla eksitav asukoha suhtes

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm

Sihtrühmaks on kõik Eestis tegutsevad korteriühistud. Neid on korteriühistute registri andmetel registris 2021. aasta seisuga kokku 24 082. Kuigi korteriühistu nimi ning ka täiendava nime kasutamise võimalus puudutab kõiki Eesti registrisse kantud korteriühistuid, on muudatustest mõjutatud sihtrühm eelkõige korteriühistud, kes kasutavad lisaks seadusjärgsele nimele ka täiendavat nime. Eelduslikult kasutavad täiendavat nime sellised korteriühistud, mille aadress on väga pikk ja kohmakas, kuna korteriühistu seadusjärgne nimi koosneb kinnisasja aadressist ja täiendist „korteriühistu“. Selliseid korteriühistuid, mis kasutavad täiendavat nime, on korteriühistute registri andmetel u 12 800. Seega kuuluvad sihtrühma enam kui pooled korteriühistud.

Korteriühistutele on kavandataval muudatusel majanduslik mõju, suureneb korteriühistute halduskoormus. 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 10 eurot. Seega on muudatusel mõju ka korteriühistu kuludele, kuid arvestades riigilõivu suurus, võib eeldada, et 10 eurot tegevuse eest, mis esineb väga harva, ei avalda 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 muutmise kohta, on harvad.

Kavandatud muudatusega mõjutatud sihtrühma hulka kuuluvad korteriühistud, kes kasutavad täiendavat nime. Kuna täiendavat nime kasutab u 12 800 korteriühistut, kuuluvad sihtrühma enam kui pooled korteriühistud. 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.

Plaantava 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 endale 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 (10 eurot), on kavandataval muudatusel 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 53 töötajat, sh 23 kohtunikuabi, 23 registrisekretäri 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.

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatav muudatus IV: kuni kümne korteriomandiga korteriühistu võib pidada kassapõhist raamatupidamist ning puudub majandusaasta aruande koostamise kohustus sõltumata sellest, kas korteriühistel on juhatus või mitte

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Kuigi raamatupidamiskohustus puudutab kõiki korteriühistuid, kuuluvad sihtrühma vaid need korteriühistud, millel on kuni kümme liiget. See tähendab, et tegemist on väiksemate kuni kümne korteriomandiga kortermajadega, kus kehtiva regulatsiooni kohaselt on korteriühistel võimalus tegutseda ilma juhatuseta. Käesolevas peatükis kirjeldatud raamatupidamiskohustuse ning sellega kaasneva majandusaasta aruande esitamist käsitlev teema puudutab kitsamalt neid kuni kümne korteriomandiga korteriühistuid, mis on valinud endale juhatus.

Korteriühistute registris on 2021. aasta andmetel kokku 24 082 korteriühistut. Kuni kümne korteriomandiga korteriühistuid on registris ligi 11 830. Kuni kümne korteriomandiga

korteriühistuid, millel ei ole juhatust, on registris ligi 7800 ning kuni kümne korteriomandiga korteriühistuid, millel on juhatust, on registris ligi 4050.⁵⁵

Muudatus puudutab eelkõige kuni kümne korteriomandiga korteriühistuid, kus korteriomaniigid on otsustanud valida oma tegevuse korraldamiseks juhatuse. Kavandataval muudatusel on nimetatud korteriühistutele majanduslik mõju, kuna on seotud nende halduskoormusega. Kuni kümne korteriomandiga korteriühistutel, millel on juhatust, 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. RaM-i andmetel⁵⁶ oli näiteks 2020. a sügisel u 5200 ettevõtjat, kelle tegevusalaks oli raamatupidamine ja/või maksualane nõustamine. Ilmselt ei paku kõik raamatupidamisteenuse osutajad teenuseid korteriühistutele ning kindlasti on nende hulgas ka vaid nõustamisteenustele keskendunud.

Raamatupidajatele, kes töötavad praegu väikeste juhatusega korteriühistute jaoks, mille aastaaruande esitamise kohustus kavandatava muudatusega kaob, on kavandataval muudatusel majanduslik mõju. Siinkohal saab eristada isikuid, kes 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 lisasissetuleku 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 teatud kriteeriumitele vastavatel korteriühistutel tekkepõhise raamatupidamise ning majandusaasta aruande esitamise kohustus. See tähendab, et muudatusega ei kaasne vajadust kohaneda uute kriteeriumitega, vaid vastupidi, teatud korteriühistute jaoks leevendatakse raamatupidamise reegleid.

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

Kuni kümne korteriomandiga korteriühistuid, millel on juhatust, 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

⁵⁵ Statistika on küsitud äriregistrilt VTK koostamisel 2020. a juuli seisuga, seega on eelnõu valmimise ajaks need arvud veidi suuremad, kuid need andmed annavad aimu suurusjärgudest.

⁵⁶Info RaM-i [veebilehelt](#).

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 korteriosijatel 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 korteriosustu 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.

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatav muudatus V: korteriomaniiku majandamiskulude tasumisega viivitamisel sissenõudmiskulude hüvitamise regulatsioon asub KrtS-s ning sissenõudmiskulude suurus sõltub nõude suurusest

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Esimene sihtrühm on korteriühistud, kellel on võimalik sissenõudmiskulude hüvitamist korteriomaniikult nõuda, kui korteriomaniik on majandamiskulude tasumisega viivitanud. Eestis on 2021. a seisuga registrisse kantud 24 082 korteriühistut. 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. Korteriomandeid on kinnistusregistri⁵⁷ andmetel 01.04.2022 seisuga registrisse kantud 540 818 ning lisaks on registreeritud 1022 korterihoonestusõigust. Kui sissenõudmiskulude hüvitamist puudutavad reeglid muutuvad korteriühistute ning korteriomaniike suhteid arvestades selgemaks, võib korteriomaniike 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 praegu on võimalik nõuda korteriomaniikult sissenõudmiskulude hüvitamist VÕS-i sätete alusel, kuid praktikas on tekkinud küsimus, millisel alusel, kuna VÕS-i sissenõudmiskulude regulatsioon ei vasta otseselt korteriühistute eripärale. Muudatusega täpsustatakse korteriühistute võimalusi sissenõudmiskulude hüvitamist korteriomaniikelt nõuda, seega ei teki märkimisväärsed muudatusi, millega oleks tarvis kohaneda.

⁵⁷ [E-kinnistusraamatu](#) statistika.

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. Harilikult üritatakse enne kohtusse pöördumist saada võlglasega kokkuleppele tasumise asjus ning kohtus võla nõudmine on viimane samm. Seega võib eeldada, et võrreldes kõigi korteriühistute ning nendesse kuuluvate korteriomanike hulgaga 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 vaidlusi 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 korteriomanikelt 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 praegu on võimalik sissenõudmiskulusid nõuda, aga VÕS-i regulatsioon ei ole korteriühistute puhul hästi kohaldatav.

Kuivõrd sissenõudmiskulusid saab korteriühistu praegugi 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 muudatus 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.

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatav muudatus VI: kohtutäituritel on kohustus teavitada korteriomandiga seotud piiratud asjaõiguste omajaid, kui korteriühistu algatab täitemenetluse või korteriühistu ühineb täitemenetlusega.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Kohtutäituritele avaldab kavandatav muudatus majanduslikku mõju, suurendades nende töökoormust. Kohtutäitureid on Eestis ametis 39.⁵⁸ 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 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. Kinnistusraamatus on RIK-i avaldatud statistika põhjal kokku avatud registriosi 1 165 413. Neist 540 818 on korteriomandid ning 1022 korterihoonestusõigused. Hüpoteeke on kinnistusraamatusse kantud kokku 69 225. 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 kasutusõigusi seatud tehnovõrkude talumiseks. Suurem osa hüpoteeke on seatud ilmselt Eestis tegutsevate krediitiasutuste kasuks, siiski ei piirdu võimalike hüpoteegipidajate ring vaid krediitiasutustega.

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 korral 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 korteriühistut, kui viimane ei ole täitemenetluses sissenõudja, ei ole neil vajadust uue ülesandega kohanemiseks.

Mõju avaldumise sagedus on pigem väike, kuna enamasti maksavad korteriomandid 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 lehel. Näiteks seisuga 16.11.2021⁵⁹ oli kohtutäiturite ja pankrotihaldurite oksjonikeskkonnas

⁵⁸ Kohtutäiturite nimekiri on avaldatud Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja [veebilehel](#).

⁵⁹ Enampakkumisel varade otsing on tehtud 16.11.2021 Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja [oksjonikeskkonnas](#).

enampakkumisel varasid kokku 115, millest kortereid 2. Registreerimiseks avatud enampakkumisi oli kokku 279 ning nendest 32 olid korterid.

Mõjutatud sihtrühma suurus on pigem väike, sest kuigi mõjutatud on kõik kohtutäiturid, keda on Eestis ametis 39, 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.

Kohtutäituritele lisandub muudatusega küll täiendav teavitamiskohustus, kuid sisuliselt on see lihtsalt teate saatmine piiratud asjaõiguse omajale ega 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 nemad saaks oma õigust kõige paremini kaitsta.

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatav muudatus VII: korteriomanike majandamiskulude nõuded lahendatakse hagita menetluses, kaasates vaid asjassepuutuvad korteriomanikud

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Korteriühistuid on registrisse kantud 2021. aasta seisuga 24 082. 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 protseduuriliselt erineb, 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 teema ning seda on käsitletud järgmises punktis⁶⁰ lähemalt.

Sihtrühm II

Sarnaselt korteriühistutega ei ole kavandataval muudatusel mõju korteriomanike koormusele. Korteriomandeid on registris 01.04.2022 seisuga 540 818 ning lisaks on registreeritud 1022 korterihoonestusõigust. Kuna hagita menetluses on ka praegu 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

⁶⁰ Vt seletuskirja kavandatav muudatus VIII.

menetluskulud korteriomaniku kanda, kui majandamiskulud temalt välja mõistetakse, ehk kavandatav muudatus ei pruugi lisada täiendavaid kulusid.

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, pöörduakse kohtusse pigem harva. Enamasti üritatakse esmalt jõuda korteriomanikuga majandamiskulude tasumise üle 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 väike, arvestades kõikide korteriomanike arvu. 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 täpsustakse 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 näiteks 2019. aastal hagimenetluses maakohtutesse korteriomandi- ja korteriühistuseaduse alusel lahendatavaid asju kokku 256. Nende hulgas on ka maksekäsu kiirmenetlusest hagimenetlusele üle läinud asjad.⁶¹ Maksekäsu kiirmenetluses algatati 2019. aastal kokku korteriühistu avalduse alusel 1601 menetlust, millest maakohtus jätkus hagimenetluses 106 asja ning hagita menetluses 118 asja. Kohtute statistika⁶² kohaselt saabus maakohtutesse 2019. aastal kokku hagimenetluses 18 502 asja, seega moodustasid KrtS-i 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-i alusel lahendatavaid asju laekunud maakohtutesse, kuna eraldi sellist kategooriat asjade liigitamisel ei ole ning menetluse pealkirja järgi otsides on tulemuseks erineva sisuga menetlused.

⁶¹ Statistika VTK koostamise seisuga.

⁶² Statistika kohtute [veebilehelt](#).

Olgu võrdluseks toodud, et 2020. aastal jõudis maakohtutesse hagimenetluses 18 950 asja ning hagita menetluses 13 945 asja. Justiitsministeeriumi andmetel algatati 2020. aastal maksekäsu kiirmenetluses korteriühistu avalduse alusel 1338 asja, millest hagimenetlusse läks üle 778. Hagimenetluses laekus 2020. aastal maakohtutesse korteriomandi- ja korteriühistuseaduse alusel lahendatavaid asju 34 ning hagita menetluses 181 asja. 2021. aastal jõudis maakohtutesse hagimenetluses 17 521 asja, millest 482 puudutasid asjaõigust ning hagita menetluses 16 001 asja, millest asjaõiguse asjad olid 321.

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

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. Kuna tihti ei piirdu vaidlused vaid maakohtuga, on mõjutatud ka ringkonnakohtud ning riigikohus, kes tegelevad samuti majandamiskulusid puudutavate lahendite läbivaatamisega.

Mõjutatud sihtrühm on väike, kuna kõigist tsiviilasjadest 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.

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatav muudatus VIII: korteriühistu nõude esitamisel maksekäsu kiirmenetluses tasutakse riigilõivu kolm protsenti nõudelt, kuid mitte alla 25 euro ja mitte rohkem kui 65 eurot

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Korteriühistuid on 2021. aasta seisuga kantud 24 082 ning muudatusega on plaanis suunata korteriühistuid 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

Korteriomandeid on registris 01.04.2022 seisuga 540 818 ning lisaks on registreeritud 1022 korterihoonestusõigust. Kui korteriühistud esitavad edaspidi rohkem majandamiskulu nõudeid maksekäsu kiirmenetluses, mõjutab see nii korteriomanikke kui ka korteriomanikest võlgnikke. See tähendab, et ka korteriomanike jaoks on menetlus lihtsam ja kiirem. Korteriomanikel on seni olnud ja on ka edaspidi kohustus oma võlg korteriühistule tasuta 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 avaldumise sagedus on väike, kuna kohtusse pöördumine ei ole tegevus, millega puututakse kokku iga päev. Lisaks tasub suurem osa korteriomanikke korteriomandist tulenevaid majandamiskulude nõudeid korrapäraselt ning nende võlgnike osakaal, kelle puhul on vaja pöörduda kohtusse, on pigem väiksem.

Kohtute statistika kohaselt saabus 2019. aastal kohtusse kokku 39 423 maksekäsu kiirmenetluse avaldust. 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.⁶³ 2020. aastal saabus kohtusse 45 566 maksekäsu kiirmenetluse avaldust, millest 1338 ehk u 3% esitati Justiitsministeeriumi andmetel korteriühistute poolt. 2021. aastal esitatud maksekäsu kiirmenetluse avalduste arv oli kokku 43 676 ehk veidi vähem kui eelneval aastal.

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 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 üldjuhul kiirem ja soodsam, avaldab see nii korteriühistutele kui korteriomanikele positiivset mõju.

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

Sihtrühm

Kavandatav muudatus mõjutab kohtute töökoormust. Kuna muudatusega on plaanis suunata korteriühistud majandamiskulude korral 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 tema töökoormus ning selle võrra väheneb teiste kohtute koormus. Samas vähendab see kohtute

⁶³ Statistika on VTK koostamise ehk 2020. a seisuga.

üldist koormust, sest menetlused on kiiremad, isegi kui menetluste arv kasvab. Kui aga korteriühistud pärast muudatust siiski ei kasuta maksekäsu kiiremenetlust 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 korteriomaniike 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 kiiremenetluse asju lahendatakse vaid Pärnu Maakohtus, on mõjuga kokkupuute sagedus seal suur, kui korteriühistud kasutavad edaspidi 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 korteriomaniike majandamiskulude lahendamine otseselt vaid Pärnu Maakohtu Haapsalu kohtumaja⁶⁴, kuna seal lahendatakse kõik maksekäsu kiirmenetluste asjad. Maksekäsu kiirmenetluse asju lahendavad 38 maksekäsuosakonna ametnikku, kellest 3 on kohtunikuabid ning 34 referendid. Töö on jaotatud eelkõige referentide vahel, keda muudatus kõige rohkem puudutab.

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

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatav muudatus IX: kohalike omavalitsuste üksustel on võimalus luua lepitusorgan korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Korteriühistuid on kokku registrisse kantud 2021. a seisuga 24 082. 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 korteriühistutega on kavandataval muudatus majanduslik mõju halduskoormuse ning kulude vähenemise tõttu ka korteriomaniikele. Korteriomandeid on 01.04.2022 seisuga registrisse kantud 540 818 ning lisaks on registreeritud 1022 korterihoonestusõigust. Kuna enne kohtusse pöördumist, mis on üsna kulukas, tekib korteriomanel võimalus vaidluse

⁶⁴ Maakohtunike ametikohtade info kohtute [veebilehelt](#).

lahendamiseks esmalt pöörduda kohaliku omavalitsuse lepitusorgani poole, jäävad ära praegu kehtiva regulatsiooniga võrreldavad rahalised kulutused. Kui lepitusmenetluses jõuavad osapooled vabatahtlikule kokkuleppele, langeb konkreetsetes vaidlustes üldise ära kohtusse pöördumise vajadus.

Sihtrühm III

Samuti mõjutab kavandatav muudatus vandeadvokaate ning notareid, kellel on lepitusseaduse kohaselt õigus lepitusmenetlust läbi viia. Vandeadvokaate on 31.12.2021 seisuga kokku 731⁶⁵ ning notareid tegutseb 2021. aasta seisuga kokku 87⁶⁶. 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 praegu 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 vaidlusi tuleb 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 korteriomanikke. Samas nagu eelnevas lõigus mainitud, tuleb selliseid vaidlusi, mille lahendamisel oleks vaja abi sõltumatult kolmandalt osapoolelt, ette siiski harva. Kuna muudatus puudutabki konkreetsetes vaidlevaid korteriomanikke ning korteriühistuid, ei ole kavandatavast muudatusest otse 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 läbi viidud 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

⁶⁵ Statistika Eesti Advokatuuri [veebilehelt](#).

⁶⁶ Statistika Notarite Koja [veebilehelt](#).

Kavandatav muudatus avaldab mõju kohalike omavalitsuste korraldusele. Eestis on 2021. a seisuga kokku 79 kohalikku omavalitsust.⁶⁷ 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 küsimata jätmise. 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. Mõju avaldub kõigile kohtuastmetele, sest maakohtusse saabuvate vaidluste vähenemine mõjutab ka ringkonna- ja riigikohtu tööd, sest asju, mille peale edasi kaevata, on vähem. Harju Maakohtus on kokku 67 kohtuniku ametikohta, millest 43 on spetsialiseerunud tsiviilasjadele. Viru Maakohtus on kokku 28 kohtunikukohta, Pärnu Maakohtus on 21 kohtunikukohta ning Tartu Maakohtus on 36 kohtunikukohta.

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 sellise 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 suuruselt ja asukohast. Kokkupuude on tõenäoliselt piirkonniti erinev ehk suuremates kohalikes omavalitsustes on lepitusorganitel rohkem tööd, kuna seal on ka korteriomandike ning korteriühistuid rohkem. Samas on nende kohalike omavalitsuste jaoks, kes sellist organit ei moodusta, mõju avaldumise sagedus olematu.

⁶⁷ Statistika Rahandusministeeriumi [veebilehelt](#).

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 korteriomannike ja korteriühistuid toimib igapäevaselt vaidlusteta.

Ebasoovitavaid mõjusid ei kaasne, kuna KOV-le ei teki lisakohustusi, kui ta otsustab organi jätta loomata. 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.

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatav muudatus X: piiratud asjaõiguste lõpetamiseks on õigustatud isikul võimalik anda nii notariaalselt kinnitatud kui digitaalselt allkirjastatud nõusolek, v.a elamule seatud isikliku kasutusõiguse puhul

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Hüpoteegipidajatele on kavandataval muudatusel majanduslik mõju, vähendades nende halduskoormust. Kuna muudatusega kaotatakse nõue, mille kohaselt peab hüpoteegipidaja avaldus hüpoteegi kustutamiseks olema notariaalselt kinnitatud, ei ole hüpoteegipidajatel enam vaja 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

Sihtrühmaks on kõik kinnisasjade omanikud, kuna hüpoteeke on võimalik seada kõikidele kinnisasjadele. Kinnistusraamatu andmetel on 01.04.2022 seisuga avatud kokku 1 165 413 registriosa, millest 616 974 on kinnisasjad, 540 818 on korteriomandid, 6599 hoonestusõigused ja 1022 korterihoonestusõigused.

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 kustutamise seotud lisaks riigilõivule notaritasu.

Sihtrühm III

Notaritele avaldab kavandatav muudatus majanduslikku mõju töökoormuse vähenemise näol. Eestis tegutseb 2021. a seisuga 87 notarit. Notaritel on seoses piiratud asjaõiguste kustutamise kohustus tuvastada piiratud asjaõiguse seadmisega seotud asjaolud ning seejärel kutsuda inimesed notaribüroosse 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 tavapärast 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 üldiselt 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 1 165 413 ning hüpoteegikandeid on avatud registriosadel 69 225, mis tähendab, et hüpoteegi seadmisega on kokku puutunud 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 kustutamise 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. Tartu Maakohtu kinnistusosakonnas on kokku 39 töötajat, sh kohtunikuabid ja kinnistussekretärid. 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 praegugi 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. Sel puudub ilmselt mõju personali töökoormusele.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna piiratud asjaõigusi, sh hüpoteeke on võimalik kustutada ka praegu. Lisaks esitati digitaalseid nõusolekuid piiratud asjaõiguste kustutamiseks enne eespool 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 suurened, 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.

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatav muudatus XI: maksuhalduri taotlusel seatud kohtuliku hüpoteegi aluse äralangemisel kustutatakse see maksuhalduri kinnistamisavalduse alusel

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Kinnistusraamatu andmetel on 01.04.2022 seisuga avatud kokku 1 165 413 registriosa, millest 616 974 on kinnisasjad, 540 818 on korteriomandid, 6599 hoonestusõigused ja 1022 korterihoonestusõigused. Statistikat avaldatakse ka õiguskannete jaotuse üle ning 01.04.2022

seisuga on avatud registriosades kokku 69 225 hüpoteegikannet. VTK koostamise seisuga oli u 1800 kohtulikku hüpoteeki, kuid see arv hõlmab kõik menetlused (tsiviil-, kriminaal-maksumenetlus).

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

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 seatud tasudega. Kuna muudatusega ei ole vajalik enam kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud nõusolekut, ei ole vaja tasuda ka notari tasu selle toimingu eest.

Sihtrühm II

Kavandatav muudatus vähendab notarite töökoormust, kuna muudatuse kohaselt ei ole tulevikus vaja enam kohtuliku hüpoteegiga koormatud kinnisasja omaniku nõusolekut sellise hüpoteegi kustutamiseks. Notareid on ametis 2021. a seisuga 87. Praegu 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 kohtuliku hüpoteegi kustutamise protsess lihtsamaks ja kiiremaks kinnisasja omanike jaoks.

Mõju avaldamise sagedus on väike, kuna kokkupuude maksuhalduri seatud hüpoteekidega on kinnisasja omanikel pigem harv, sest kohtulikke hüpoteeke ei seata ega kustutata igapäevaselt. Maksumenetluses seatud kohtuliku hüpoteegi kustutamiseks 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 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 kinnisasja omaniku aja ja raha kulu. Notarite sissetulek väheneb, kuid minimaalselt, kuna kohtulikke hüpoteeke ja nende kustutamist esineb harva.

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

Sihtrühm I

Maksu- ja Tolliametile avaldab kavandatav muudatus mõju töökoormuse 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.

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 maksuhalduritelt sihiteadlikku kohanemist.

Mõju avaldamise sagedus on väike, kuna kokkupuude maksuhalduri seatud hüpoteekidega on maksuhalduritel pigem harv, sest kohtulikke hüpoteeke ei seata ega kustutata igapäevaselt.

Mõjutatud sihtrühma suurus on väike, kuna maksuhaldurite arv, kes puutuvad kokku kohtuliku hüpoteegi kustutamisega, on pigem väike ning see ei ole nende igapäevatöö osa. MTA-s puutub hinnanguliselt kohtulike hüpoteekide kustutamisega kokku ligikaudu 50 töötajat.

Ebasoovitavate mõjude kaasnemise risk on väike, kuna muudatusel on positiivne mõju maksuhaldurile. Muudatusega on plaanis lihtsustada maksuhalduri taotlusel seatud kohtuliku hüpoteegi kustutamise protsessi ja kaotada kinnisasja omaniku nõusoleku vajadus sellise hüpoteegi kustutamiseks. See vähendab maksuhaldurite töökoormust.

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatav muudatus XII: kinnisasja korteriomanditeks jagamine omaniku poolt toimub notariaalselt tõestatud vormis

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Kinnisasja omanikud, kes soovivad kinnisasja korteriomanditeks jagada. Praktikas on tegemist eelkõige kinnisvaraarendajatega, kes seda võimalust kasutavad. Sihtrühma suurust on keeruline kindlaks teha, kuna äriregistris on oma põhitegevusalaks kinnisvaraalse tegevuse märkinud 22 196 registreeritud, kuid kinnisvaraalne tegevus on oluliselt laiem kui kortermajade ehitamine, sh korteriomandite moodustamine. Statistikaameti andmetel sai 2020. aastal näiteks ehitusloa ning eluruumid anti kasutusse kokku 241 kortermajas, mis küll ei peegelda kõigi kinnisvaraarendajate koguarvu, kuid sellest saab järeldada, et sihtrühm on väike.

Selle sihtrühma jaoks halduskoormus teataval määral tõuseb, kuna kehtiva seaduse kohaselt on korteriomandite moodustamise kinnistamisavaldus võimalik esitada kinnistuportaali kaudu, kuid muudatuse kohaselt on seda võimalik tulevikus teha vaid notari juures. Sellega kaasneb kinnisasja omanikele ka rahalise kulu tõus notari tasu näol.

Sihtrühm II

Notareid tegutseb 2021. a seisuga Eestis 87. Kavandatav muudatus mõjutab notarite töökoormust, kuna edaspidi toimuvad kõik korteriomandite moodustamise tehingud notari juures, sõltumata sellest, kas tegemist on kaasomanike vahelise kokkuleppega korteriomandite moodustamiseks või teeb sellise tehingu kinnisasja omanik. Samas tähendab see notarite jaoks ka täiendavat sissetulekut, kuna tehinguga kaasneb ka notari tasu.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna korteriomanditeks jagamise avalduse sisu ei muutu, kuid edaspidi on seda võimalik teha vaid notari juures. Muudatusega lisandub korteriomandite moodustamise tehingule notariaalse tõestuse vorminõue ehk ka sisuline kontroll, mis on kaasomanike kokkuleppel korteriomandite moodustamisel juba kehtiva seaduse kohaselt nõutav. Lisaks on kinnisasja omanikel edaspidi väiksem vastutus selle tehingu puhul, kuna notar tõestab tehingu ja hindab selle õiguspärasust. Kuna korteriomandite moodustamine on kinnisvara arendamise ja kortermajade ehitamise puhul vältimatu osa ning kõik korteriomandite müügittehingud tehakse niikuinii notari juures, ei ole mõju suur. Kokkuvõttes ei eelda muudatus osapooltelt sihiteadlikku kohanemist.

Kuigi korteriomandite moodustamise tehinguid tehakse regulaarselt, sest vastasel juhul ei oleks võimalik uusi kortereid registrisse kanda ega nendega tehinguid teha, on mõju avaldamise sagedus pigem väike, sest neid tehinguid tehakse võrreldes kõigi teiste notariaalselt tõestatavate tehingutega harva.

Mõjutatud sihtrühma suurus on väike, kuna kinnisasja omanikud, kellel on soov või vajadus jagada kinnisasi korteriomanditeks, on üsna väike, arvestades kogu kinnisajade omanike hulka. Eelkõige on tegemist uusarendusprojektidega.

Ebasoovitavate mõjude kaasnemise risk on väike, kuna muudatusel on pigem positiivne mõju nii notaritele kui ka kinnisasja omanikele. Notarite sissetulek suureneb, kuna edaspidi tuleb kõik korteriomandite moodustamise tehingud teha notari juures. Kinnisasja omanike jaoks lisandub küll selle toiminguga eest notari tasu, kuid samas on notari kontroll selle tehingu üle hea, kuna tegemist on piisavalt keeruka tehinguga ja seetõttu ei ole tehingu korrektsus vaid omaniku ülesanne.

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

Sihtrühm I

Kuna kinnistamisavaldusi saab esitada kinnistuportaali kaudu, avaldab kavandatav muudatus mõju portaali haldajale ehk Registrite ja Infosüsteemide Keskusele (RIK), sest väheneb mõneti portaalis esitatavate avalduste hulk.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna portaalis esitatavate korteriomandite moodustamise avalduste hulk väheneb, seega ei ole tegemist muudatusega, millega oleks vaja kohaneda.

Mõju avaldumise sagedus on väike, kuna korteriomanditeks jagamise kinnistamisavaldused moodustavad eeldatavasti väga väikese osa kõigist portaalis tehtavatest toimingutest, seega muudatus oluliselt portaali tööd ega asutuse töötajate töökoormust ei mõjuta.

Mõjutatud sihtrühma suurus on väike, sest muudatus mõjutab kõikidest riigiasutustest vaid kinnistuportaali haldajat.

Ebasoovitavate mõjude kaasnemise risk on väike, kuna portaali kasutatavus võib veidi väheneda, kuid kuna selliseid kinnistamisavaldusi esitatakse ka praegu harva, ei mõjuta see portaali tööd märkimisväärselt.

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatav muudatus XIII: korteriühistu põhikirjaga ei või piirata korteriühistu liikme õigust esindaja määramiseks

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju

Sihtrühm

Sihtrühmaks on korteriühistud ja korteriomaniikud. Korteriühistuid on 2021. a seisuga 24 082 ja korteriomandeid on registris 540 818 ning lisaks on registreeritud 1022 korterihoonestusõigust. Kuivõrd korteriomaniikud on korteriühistu liikmed, võib neid käsitleda ühe sihtrühma all. Muudatuse tulemusena peavad korteriühistud oma põhikirja seadusega kooskõlla viima, kui seal on sätestatud esindusõiguse piirang. See tähendab nende ühistute jaoks, kes on põhikirjas sellise piirangu kehtestanud, selle muutmist. Üldkoosolekul saab põhikirja muuta, milleks on vajalik häälteenamus. Samas on korteriomaniike jaoks tavapärane, et korteriomaniikke puudutavad otsused võetakse vastu korteriühistu üldkoosolekul, seega ei lisandu täiendavat koormust.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna muudatusega kavandatud regulatsioon kehtis ka enne KrtS-i kehtinud korteriühistuseaduses. Seega on valdav osa korteriühistuid oma põhikirja üle vaadanud ja seadusega kooskõlla viinud, mistõttu ei eelda muudatus nende korteriomaniike jaoks täiendavat kohanemist.

Mõju avaldamise sagedus on väike, kuna selleks, et korteriühistu põhikiri oleks seadusega kooskõlas ega sisaldaks piiranguid üldkoosolekul esindaja kaudu osalemise osas, tuleks põhikirja vajaduse korral muuta ning see on ühekordne otsus.

Mõjutatud sihtrühma suurus on keskmine, kuna puudutab neid korteriühistuid, kus põhikiri on seadusega vastuolus. Eeldatavasti ei ole nende korteriühistute hulk suur, kuna taoline tingimus oli ka varem kehtinud korteriühistuseaduses ning korteriühistutel on olnud piisavalt aega, et põhikiri seadusega vastavusse viia. Seega puudutab muudatus konkreetselt vaid neid ühistuid, kelle põhikirjas selline piirang sisaldub.

Ebasoovitatav mõju puudub, kuna kehtivat seadust täpsustatakse võimalike arusaamatuste vältimiseks.

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatud muudatus XIV: seaduses sätestatust teistsuguse viivise määra võib ette näha vaid eriomandi kokkuleppes.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju

Sihtrühm

Korteriühistuid on Eestis 2021. a seisuga 24 082. Muudatus puudutab korteriühistuid ja nende liikmeid ehk korteriomaniikke, kes teevad oma otsused üldkoosolekul. Korteriomandeid on registrisse kantud 01.04.2022 seisuga 540 818 ning lisaks on registreeritud 1022 korterihoonestusõigust. Eelkõige mõjutab see korteriühistuid, kes on hetkel näinud seadusest teistsuguse viivise määra ette põhikirjas, ja neid korteriühistuid, kes tulevikus soovivad seadusjärgsest viivisest kõrvale kalduda. Selleks on vaja kõigi korteriomaniike nõusolekut ja viivise reguleerimist eriomandi kokkuleppes.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna seadusest erineva viivise määramise võimalus iseenesest ei muutu, vaid seda saab teha kõigi korteriomaniike kokkuleppega, mitte korteriomaniike häälteenamusega põhikirjas. Seega ei eelda see korteriomaniike sihiteadlikku kohanemist.

Mõju avaldamise sagedus on väike, kuna eeldatavasti ei võeta seadusest erineva viivise määramise otsuseid vastu tihti, vaid see on pigem harvaesinev. Lisaks ei kasuta ilmselt suur osa korteriomaniikke seda võimalust, vaid lähtuvad seadusjärgsest viivisest.

Mõjutatud sihtrühma suurus on väike, kuna eelduslikult on nende korteriomanike osakaal, kes soovivad seadusest erineva viivise osas kokku leppida, pigem väike, võrreldes kõigi korteriomanike arvuga.

Ebasoovitavate mõjude kaasnemise risk on väike, sest muudatuse järgselt on üheselt mõistetav, et viivise määr tuleneb kas seadusest või võib sellest kõrvale kalduda eriomandi kokkuleppega ehk kõigi korteriomanike nõusolekul. Põhikirjades häälteenamusega määratud viivised, mis võivad tihtipeale olla ka ebamõistlikud, ei ole seadusega kooskõlas, seega on korteriomanike jaoks muudatus positiivne.

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatav muudatus XV: korteriühistu pandiõiguse suurus on lisaks piiratud ka 50 protsendiga jaotamisele minevast tulemist

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju

Sihtrühm I

Eestis on 2021. a seisuga registrisse kantud 24 082 korteriühistut. Korteriühistute jaoks avaldub muudatuse mõju eelkõige sellistes piirkondades, kus korterite väärtus on madalam, vähendades neile täitemenetluse tulemusena makstavat summat või pankrotimenetluses pandieseme müügist saadud rahasummat ehk korteriühistule makstakse kuni 50% jaotatavast rahasummast. Olukorras, kus korteri väärtus on madal ja võlad suured, on korteriühistu võimalus pandiõiguse alusel oma nõuet rahuldada seega väiksem.

Sihtrühm II

Korteriühistu võlausaldajate jaoks on muudatus majanduslikult kasulik, kuna annab lisaks korteriühistule ka teistele võlausaldajatele võimaluse saada osa täitemenetluse tulemist või pankrotimenetluses pandieseme müügist saadud rahasummast. Eelkõige avaldub see mõju piirkondades, kus korterite väärtused on madalad, sest kehtiva õiguse järgi ei pruugi teistele võlausaldajatele pärast korteriühistu nõude rahuldamist raha jätkuda.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on keskmine, kuna sisuliselt nõuete rahuldamine täitemenetluses ja pankrotimenetluses osapoolte jaoks ei muutu, aga lisandub korteriühistute puhul piirang, kui suur summa tulemist korteriühistutele makstakse.

Mõju avaldumise sagedus on väike, kuna nõuete rahuldamine täitemenetluses ja pankrotimenetluses ei ole igapäevane toiming, vaid see on eeldatavasti viimane variant, kuidas korteriühistu ja võlausaldajad oma nõuete rahuldamiseni jõuavad.

Mõjutatud sihtrühma suurus on väike, hõlmates vaid korteriühistuid ja võlausaldajaid, kes täitemenetluses ja pankrotimenetluses nõuete rahuldamises osalevad. Kuna esmalt on võimalik nõuete osas pidada läbirääkimisi ja sõlmida tasumise kokkuleppeid, ei pruugi paljudel korteriühistel ja võlausaldajatel olla põhjust nõuete rahuldamiseks täitemenetluses või pankrotimenetluses.

Kuna korteriühistute jaoks väheneb võimalus nõue rahuldada täies ulatuses, on suur risk, et negatiivne mõju nende jaoks realiseerub. Samas on korteriühistel endiselt pandiõigus, millele kohaldatakse esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud ehk nii täite- kui ka pankrotimenetluses rahuldatakse korteriomandi müügist saadud rahast kõigepealt korteriühistu pandiga tagatud nõue. Ülejäänud võlausaldajate jaoks ebasoovitav mõju puudub, kuna nende jaoks on tegemist positiivse muudatusega, võimaldades neil osa saada täitemenetluse tulemist.

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatav muudatus XVI: korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamise regulatsioon

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm

Muudatus mõjutab korteriomanikke, kelle korteriomandid asuvad sellisel kinnisasjal, kus on mitu hoonet. Sellise kinnisasja jagamise protsess muutub korteriomanike jaoks, kes seda soovivad teha, lihtsamaks. Korteriomandeid on 01.04.2022 seisuga registrisse kantud kokku 540 818 ning registriosasid on üldse kokku 1 165 413, kuid eraldi statistika selliste kinnisasjade kohta, millel asub mitu kortermaja, puudub.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna kinnisasja, mis on korteriomandite esemeks, on ka kehtiva õiguse alusel võimalik jagada, küll aga on see protsess võrdlemisi keeruline, kuna eeldab korteriomandite registriosade sulgemist ning uuesti avamist ning lisaks ka korteriühistu likvideerimist ja uuesti loomist. Seega soodustab muudatus kinnisasja jagamist ega eelda täiendavat kohanemist.

Mõju avaldumise sagedus on väike, kuna selliseid kinnisasju, kus on mitu kortermaja ning korteriomanikud soovivad kinnisasja jagada, moodustades eraldi kinnisasjad sellel asuva kortermaja jaoks, ei ole eelduslikult palju. Kuna sellist tehingut on ka kehtiva õiguse alusel võimalik teha, kuigi see on tehniliselt keerukam ja ka kulukam, ei ole tegemist sellise tehinguga, mida tihti ette tuleb.

Mõjutatud sihtrühma suurus on väike, kuna selliste korteriomanike osakaal, kelle korteriomandid asuvad kinnisasjal, kus on mitu hoonet, ja kes soovivad selle kinnisasja jagada, ei ole kõigi korteriomandite arvu arvestades suur.

Ebasoovitavate mõjude kaasnemise risk on väike, kuna muudatuse tulemusena muutub korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamine lihtsamaks ja kiiremaks, sest vahepeal ei ole vaja registriosasid sulgeda ega korteriühistut likvideerida.

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

Sihtrühm

Tartu Maakohtu kinnistusosakonnas on kokku 39 töötajat, sh kohtunikuabid ja kinnistussekretärid. Kuivõrd kinnisasja jagamise protsessi muudab kavandatav muudatus lihtsamaks ja selgemaks, võib Tartu Maakohtu kinnistusosakonna töökoormus tõusta, kui selliste kinnisasjade omanikud seaduses toodud võimalust hakkavad kasutama.

Mõju ulatus on väike, kuna kinnisasja jagamise protsess muutub kinnistusosakonna jaoks selgemaks. Mõju avaldumise sagedus on väike, kuna kinnistusosakonna jaoks ei ole tegemist igapäevatöös ette tuleva menetlusega, vaid pigem tehakse selliseid tehinguid harva.

Mõjutatud sihtrühma suurus on väike, kuna sellise tehingu menetlemisega kokku puutuvaid kinnistusosakonna töötajaid on eelduslikult vähe. Ebasoovitavad mõjud puuduvad, kuna korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamise menetlus muutub selgemaks.

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

Kavandatav muudatus XVII: korterihoonestusõigustest korteriomandite moodustamise regulatsioon

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju

Sihtrühm

Korterihoonestusõiguseid on 01.04.2022 a seisuga registreeritud 1022 ning nende omanike jaoks muutub korterihoonestusõiguste ümberkujundamine korteriomanditeks lihtsamaks, kiiremaks ja ka odavamaks, kuna registriosasid ei pea sulgema ega ka korteriühistut likvideerima.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna hoonestusõiguse lõpetamise regulatsioon on iseenesest olemas, kuid korterihoonestusõigustest korteriomandite moodustamise tehingu jaoks on see küllaltki keerukas ja aeganõudev. Kavandatava muudatusega on selline tehing tulevikus lihtsam ning kiirem, seega ei eelda muudatus mõjutatud isikutelt täiendavat kohanemist.

Mõju avaldumise sagedus on väike, kuna korterihoonestusõiguseid on registrisse kantud 1022 ja ilmselt kõiki korterihoonestusõiguseid ei soovita ümber kujundada korteriomanditeks ehk selliseid tehinguid tehakse pigem harva, isegi kui kavandatav muudatus seda soodustab.

Mõjutatud sihtrühma suurus on väike, kuna registrisse on kantud kokku 1022 korterihoonestusõigust, mis on väga väike osakaal võrreldes kogu korteriomandite arvuga, mida on üle 500 000. Samas kuuluvad sihtrühma vaid need korterihoonestusõiguste omajad, kes soovivad need kujundada ümber korteriomanditeks, seega on reaalne sihtrühm veel väiksem.

Ebasoovitavate mõjude kaasnemise risk on väike, kuna korterihoonestusõiguste ümberkujundamine korteriomanditeks muutub lihtsamaks ja selgemaks, seega on muudatusel positiivne mõju.

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

Sihtrühm

Tartu Maakohtu kinnistusosakonna töökoormust võib muudatus mõjutada, kui selliseid tehinguid muudatuse tulemusena rohkem tehakse. Tartu Maakohtu kinnistusosakonnas on kokku 39 töötajat, sh kohtunikuabid ja kinnistussekretärid.

Mõju olulisus

Mõju ulatus on väike, kuna hoonestusõiguseid on ka praegu võimalik lõpetada, kuid muudatusega on korterihoonestusõigustest korteriomandite moodustamise regulatsioon selgem ja lihtsam.

Mõju avaldumise sagedus on väike, kuna korterihoonestusõiguste hulk on võrreldes kõigi korteriomanditega väga väike. Isegi kui kõikidest korterihoonestusõigustest soovitakse moodustada korteriomandid, ei ole töökoormuse tõus kinnistusosakonnale märkimisväärne.

Mõjutatud sihtrühma suurus on väike, kuna mõjutab kõigist riigiasutustest vaid Tartu Maakohtu kinnistusosakonda ja eelkõige vaid neid töötajaid, kelle töölauale selline menetlus satub. Ebasoovitavad mõjud puuduvad, kuna korterihoonestusõigustest korteriomandite moodustamise regulatsioon muutub selgemaks ja lihtsamaks.

Tegemist ei ole olulise mõjuga muudatusega.

7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

Kohalike omavalitsuse üksustele tekib eelnõu § 1 punktis 23 toodud muudatusega võimalus luua lepitusorgan korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks. Kuivõrd sellise lepitusorgani loomine ei ole seaduse kohaselt kohustuslik, jääb kohaliku omavalitsuse üksusele otsustusõigus, kas organ moodustada ning millised on organi tegevusega seotud kulud kohalikule omavalitsusele endale ning vaidlevatele osapooltele, kes loodava lepitusorgani poole soovivad pöörduda.

Riigilõivuseaduse muudatustega kaasneb mõju riigieelarvele, kuna Riigikogu võttis 22.11.2021 vastu riigilõivuseaduse muudatuste eelnõu (443 SE), millega tõsteti erinevaid riigilõivu määrasid eesmärgiga viia riigilõivumäärad kooskõlla viimastel aastatel muutunud majandusnäitajatega. Käesolevas eelnõus on korteriühistute jaoks kavas luua erinorm, mis soodustaks korteriühistu nõuete esitamist maksekäsu kiirmenetluses, seades riigilõivule ülempiiri (65 eurot). Seega tähendab see korteriühistu asjades maksekäsu kiirmenetluse puhul alates 2159 euro suuruste nõuete puhul väiksemat tulu riigieelarvele, kuid arvestades korteriühistu majanduslikke erisusi, on eelnõu koostajate hinnangul see põhjendatud. Lisaks oli eelnõu 443 SE üks peamisi eesmärke kohtute töökoormuse vähendamine, mida toetab kõnesoleva eelnõu § 8, mille eesmärk on suunata korteriühistu nõudeid esitama maksekäsu kiirmenetluses. Selle tulemusena kaasneb esimese astme tsiviilasju lahendavate kohtute töökoormuse vähenemine, seega on mõju positiivne.

Kinnistusraamatut puudutavad arendusvajadused tehakse uue kinnistusraamatu infosüsteemi arendamise käigus.

8. Rakendusaktid

Seaduse jõustumisel tuleb muuta justiitsministri 19. detsembri 2012. a määrust nr 60 „Kohtu registriosakonna kodukord“ (RT I, 26.08.2021, 5).

Määruse § 119¹ punktist 3 tuleb välja jätta lauseosa „, kui see erineb korteriomandite asukoha aadressist“. Muudatus on seotud eelnõu §-s 11 toodud äriregistri seaduse muudatusega.

9. Seaduse jõustumine

Eelnõu § 1 p-d 21 ja 22 jõustuvad 2024. aasta 15. jaanuaril. Ülejäänud osas jõustub seadus üldises korras.

Kuna eelnõu § 1 p-de 21 ja 22 arendused tehakse uues arendatavas kinnistusraamatu infosüsteemis (KRIS5), mille valmimine on hetkel planeeritud 2023. aasta lõppu, kuid lõplik tähtaeg on selgumisel, on nende sätete eeldatav jõustumisaeg 15. jaanuar 2024.

10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu esitati kooskõlastamiseks eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu, toimiku nr [22-0048/01](#).

Eelnõu esitati 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, Ida-Virumaa Korteriühistute Liidule, Harju Maakohtule, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Kojale, MTÜ-le Linnalabor,

MTÜ-le Eesti Naabrivalve, MTÜ-le Revident, Notarite Kojale, OÜ-le Tartu Elamuhaldus, Pärnu Maakohtule, Raamatupidamise Toimkonnale, Riigikohtule, Tallinna Ringkonnakohtule, Tartu Maakohtule, Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale, Tartu Maakohtu registriosakonnale, Tartu Ringkonnakohtule, Viru Maakohtule ja Õiguskantsleri Kantseleile.

Märkused ja ettepanekud esitasid Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, Eesti Korterühistute Liit, Eesti Linnade ja Valdade Liit, Eesti Omanike Keskliit, Eesti Pangaliit, Harju Maakohus, Notarite Koda, Riigikohus, Tallinna Ringkonnakohus, Tartu Maakohus ja Tartu Ringkonnakohus. Seletus märkustele on antud seletuskirja lisa olevas kooskõlastustabelis.

Algatab Vabariigi Valitsus 16. juunil 2022. a

Vabariigi Valitsuse nimel

(allkirjastatud digitaalselt)

Heili Tõnisson

Valitsuse nõunik