



Kate Küünemäe
Endover KVB
kate@endover.ee

Teie 05.06.2017
Meie 06.07.2017 nr 10-4/4336-2

Selgituse andmine

Lugupeetud Kate Küünemäe

Pöördusite osaühingu Endover KVB nimel Justiitsministeeriumi poole e-kirjaga, milles soovisite selgitusi 2018. aasta 1. jaanuaril jõustuva korteriomandi- ja korteriühistuseaduse ([KrtS](#)) kohta.

Justiitsministeerium käsitab Teie kirja selgitustaotlusena, millele vastamist reguleerib märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seadus ([MSVS](#)). MSVS §-st 3 tulenevalt on Justiitsministeeriumil kohustus anda tasuta selgitusi Justiitsministeeriumi poolt väljatöötatud õigusaktide, nende eelnõude ja asutuse tegevuse aluseks olevate õigusaktide ning asutuse pädevuse ja õigusloome tegevuse kohta (õigusalased selgitused). Õigusalaste selgituste andmine ei tähenda õigusabi andmist. Õigusalaste selgituste andmisega on tegemist siis, kui selgitatakse mingi konkreetse seaduse, konkreetse paragrahvi, konkreetse lõike, konkreetse punkti sisu ja tähendust. Õigusabiga on tegemist siis, kui antakse mingite konkreetsete eluliste asjaolude osas õiguslik hinnang. Seetõttu on Teie kirjale võimalik vastata ainult selles osas, mis jääb selgitustaotluse raamidesse.

1. Eriomandi ese

KrtS § 4 lg 1 kohaselt on eriomandi ese ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteeluruum ning selle juurde kuuluvad hoone osad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniiku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Eriomandi eseme hulka võib eluruumi või mitteeluruumi koosseisus kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa (KrtS § 4 lg 2).

KrtS § 4 lg 1 sätestab üldise põhimõtte, et eriomandi ese peab olema ruumiliselt piiritletud, st selgelt piirdega eraldatud nii teiste eriomandite esemetest kui ka kaasomandi esemest. Kuna eriomandi eset on korteriomaniikul õigus kasutada oma äranägemise järgi (KrtS § 30 lg 1 p 1), samas kui kaasomandi eset võib iga korteriomaniik kasutada vastavalt selle otstarbele (KrtS §30 lg 1 p 2), siis peab nende hoone osade, nagu ka kahe eriomandi eseme vaheline piir olema selgelt äratuntav ka füüsilises reaalsuses.

KrtS § 4 lg 2 sätestab sellest põhimõttest erandi selles osas, et võimaldab eriomandi eseme hulka lugeda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa. See tähendab, et eriomandi hulka võib kuuluda ka selline osa hoonest, mis ei ole piirdega (seina ja uksega) ülejäänud hoonest eraldatud, kuid mille tähistus füüsilises reaalsuses (mitte ainult hoonejaotusplaanil) on piisavalt selge.

Seejuures saab selline garaažiosa olla eriomandi ese ainult eluruumi või mitteeluruumi koosseisus, mitte iseseisva mitteeluruumina. Iseseisva mitteeluruumina saab parkimiseks kasutatav ruum olla eriomandi esemeks tingimusel, et ta vastab KrtS § 4 lg 1 nõudele, st on selgelt ruumiliselt piiritletud ja eraldi kasutatav. Sellistele nõuetele vastavad näiteks endiste garaažikooperatiivide hoonetes asuvad garaažiboksid. Kui aga hoones asuvad garaažiosad on ette nähtud kasutamiseks samas hoones

asuvate elu- või mitteeluruumide osana (teenindavate ruumidena), siis ei ole neist eraldi korteriomandite moodustamine kooskõlas seaduse mõttega. Väljapool hoonet asuvad parkimiskohad ei saa eriomandi esemeks (ka mitte elu- või mitteeluruumi koosseisus) olla juba seetõttu, et puudub piisav ruumiline piiritletus. Küll saab nende kasutamine olla erikasutusõiguse esemeks (KrtS § 14).

Asjaolu, et selliseid korteriomandeid on moodustatud ja et need on praegu tsiviilkäibes, ei tähenda, et seadusandja ei võiks soovida seda olukorda muuta. Panipaikadest ja parkimiskohtadest eraldi korteriomandite moodustamine võib olla küll mugav lahendus kinnisvara arendavale ettevõtjale, kuid muudab korteriomandite hilisema teostamise ja korteriühistu tegevuse põhjendamatult keeruliseks. Samuti ei ole selline praktika kooskõlas avalik-õigusliku planeerimis- ja ehitusõiguse eesmärkidega. Näiteks olgu toodud hoone, mis on projekteeritud nii, et selles on 10 eluruumi juurde ette nähtud 10 panipaika ja 10 hoonesisest garaažiosa. Juhul, kui sellises hoones on seadusega kooskõlas oleva 10 korteriomandi asemel moodustatud 30 korteriomandit, millest 10 n-õ eluruumikorteriomandit on võõrandatud eri isikutele, 20 panipaiga ja garaažikorteriomandit aga kuuluvad muule isikule (või isikutele), siis on n-õ eluruumikorteriomanikel oma õigusi äärmiselt keeruline teostada – korteriomani ke üldkoosolekul kuulub hääletenamus muude ruumide omanikele.

Arusaadavalt ei mõjuta see muudatus seaduses enne selle seaduse jõustumist kinnistusraamatusse kantud korteriomandite õiguslikku seisundit.

2. Korteriomandite kinnistamine

KrtS § 6 lg 3 kolmanda lause kohaselt kantakse avatavate registriosade esimesse jakku lisaks kinnistusraamatuseaduse ([KRS](#)) § 13 lõikes 1 nimetatud andmetele eriomandi eseme number või muu tähis, kaasomandi mõttelise osa suurus ja teiste korteriomandite kinnistute numbrid. Korteriomandi eriomandi eseme üldpinna suurst kinnistusraamatusse ei kanta.

Nagu eelmises punktis selgitatud, võib korteriomandi eriomandi eseme hulka kuuluda väga erineva otstarbega ruume – lisaks tavamõistes korterile ehk eluruumile ka eraldi asuv panipaik, garaažiosa, terrass jmt. Seega võib korteriomand, mille eriomandi eseme pindala on 100 m², kujutada endast nii 100 m² kui ka 50 m² suurst eluruumi.

Seega on korteriomandi sisu kindlakstegemiseks hoonejaotusplaaniga tutvumine mõõdapääsmatu ka kehtiva õiguse kohaselt, sest ainult kinnistusraamatus kirjas oleva arvu põhjal järelduste tegemine võib viia valede tulemusteni. Selliste andmete kajastamine registris, mille kannetel on üldiselt õigustloov tähendus, tekitab rohkem segadust, kui loob selgust.

Kinnistusraamatu puhul kehtib üldine põhimõte, et registriosa on avalik (KRS § 74 lg 1), samas kui kinnistustoimikuga (milles paiknevad hoonejaotusplaan ja muud eriomandi kokkuleppe tingimused) tutvumine eeldab õigustatud huvi olemasolu (KRS § 74 lg 2). Samas on paljud kinnistusraamatu kanded sellised, mille puhul registriosas on ainult viide dokumendile, milles asjaõiguse sisu on täpsustatud. Õiguskirjanduses avaldatud arvamuse kohaselt peaks selliste dokumentidega tutvumisel igaühel olema õigustatud huvi ja kõige parem oleks, kui sellist dokumenti oleks võimalik näha otse registrikannet linkides¹. Praegu see tehniliselt küll võimalik ei ole, kuid õiguslikke takistusi hoonejaotusplaaniga tutvumiseks ei ole.

3. Kinnistamisavaldusele lisatavad dokumendid

KrtS § 7 lg 1 p 1 kohaselt tuleb korteriomandite kinnistamisel kinnistamisavaldusele lisaks KRS § 35 lõikes 1 sätestatule lisada ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse ametlikult kinnitatud ära kiri korteriomanditeks jagatava hoone ehtisregistrisse kantud plaanist või ehitatava hoone projektist, millel on piiritletud ja numbriga või muul viisil tähistatud iga eriomandi esemeks olevad ruumid (hoonejaotusplaan).

¹ Kõve, V. Asjaõigusseaduse § 55 kommentaar, p 3.2.5. – P. Varul jt (koost). Asjaõigusseadus I. 1.–3. osa (§-d 1–167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2014.

Selle sätte kohaselt kinnitab ehitusloa andmiseks pädev ametiasutus ainult seda, et hoonejaotusplaani aluseks olev plaan vastab ehtisregistrisse kantud plaanile või ehitatava hoone projektile, st asutus kinnitab ära kirja õigsust. Eriomandi eseme piiritlemine sellel plaanil ehk hoonejaotusplaani loomine on kinnisasja omaniku ülesanne. Nii on see ka kehtiva õiguse kohaselt.

Projekteerimiseks või ehitusprojektide ekspertiisi tegemiseks pädeva isiku kaasamise eesmärk on tagada, et korteriomandite loomise protsessis hindaks pädev isik sisuliselt, kas korteriomandite loomine soovitud viisil vastab ruumilise piiritletusse ja eraldi kasutatavuse nõuetele. Näiteks, kas on tagatud, et iga eriomandi ese on ligipääsetav ilma mõnda teist eriomandi eset läbimata.

Täiendavaid selgitusi korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohta on võimalik leida Justiitsministeeriumi [kodulehel](#).

Justiitsministeeriumi nimel juhin tähelepanu asjaolule, et MSVS alusel antud õiguslane selgitus ei tähenda seaduse ainuõige tõlgenduse kehtestamist ega ole kellelegi täitmiseks kohustuslik. Õigust mõistab Eesti Vabariigis põhiseaduse § 146 esimese lause kohaselt ainult kohus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Vaike Murumets
Nõunik

Vaike Murumets 620 8263
Vaike.Murumets@just.ee