



Katrin Kiris
Swedbank
Katrin.Kiris@swedbank.ee

Teie 14.06.2017
Meie 10.07.2017 nr 10-4/4662-2

Selgituse andmine

Lugupeetud Katrin Kiris

Pöördusite 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. KrtS § 6 lg 7 kohaselt kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega kinnistusraamatu pidaja ja korteriühistute registri pidaja täpsema tegevuse korteriomandite kinnistamisel ja korteriühistu registrikaardi avamisel ning KrtS § 7 lg 3 kohaselt kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega hoonejaotusplaani aluseks olevale plaanile ja selle ehitisregistrisse kandmise korrale esitatavad nõuded. KrtS [algteksti](#) kohaselt oli esimese määruse andmise pädevus justiitsministril ja teise andjaks pidi saama majandus- ja kommunikatsioonimister. Justiitsministeeriumi hinnangul ei ole ministeeriumite vaheline pädevus nendes küsimustes muutunud. Need määrused töötatakse välja seaduse jõustumise ajaks.

Hoonejaotusplaani tähenduse osas soovitame tutvuda meie [selgitusega](#) Endover KVB-le.

2. KrtS § 44 lg 3 kohaselt on korteriühistu pandiõiguse suurus korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. KrtS § 72 lg 1 sätestab pandiõiguse suurusele täiendava piirangu juhul, kui enne KrtS jõustumist on korteriomandile seatud hüpoteek.

Justiitsministeeriumi hinnangul on KrtS § 72 lg-s 1 sätestatud piirang seatud hüpoteegi seadmise ajaga ja seega kohaldub ka juhul, kui enne KrtS jõustumist seatud hüpoteek pärast KrtS jõustumist võõrandatakse (ja hakkab tagama uut nõuet) või kui tagatiskokkulepet muudetakse.

3. KrtS § 21 sätestab võimaluse võtta korteriomanike üldkoosoleku otsuseid vastu ilma koosolekut kokku kutsumata. Seda on võimalik teha kahel viisil – esiteks, saates otsuse eelnõu korteriomanikele ja vormistades saadud vastuste põhjal otsust kajastava protokoll (KrtS § 21 lg-d 2–5) ning teiseks, kõigi korteriomanike üksmeelse kirjaliku otsusena (KrtS § 21 lg-d 6 ja 7).

Kõigi korteriomanike otsusele näeb seadus otseselt ette kirjaliku vormi nõude (KrtS § 21 lg 6). Seega vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse ([TsÜS](#)) § 80 lg-s 1 sätestatule võib see olla ka elektroonilises vormis (digitaalselt allkirjastatud).

Otsuse eelnõu korteriomanikele saatmise ning korteriomanike vastustele seaduses otseselt vorminõuet kehtestatud ei ole. Nende tahteavalduste olemust arvestades ei ole neid võimalik teha suulises vormis, seega peaksid need olema tehtud vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis TsÜS § 79 tähenduses.¹

Hääletusprotokolli sisule kehtestab nõuded KrtS § 21 lg 4. Hääletusprotokolli peab olema kantud muu hulgas ka protokollija nimi (KrtS § 21 lg 4 p 2). Sellest nõudest võib järeldada, et erinevalt üldkoosolekust, mille protokolliga õigsust kinnitavad kaks isikut – üldkoosoleku juhataja ja protokollija (MTÜS § 21 lg 6 neljas lause), kinnitab üldkoosolekut kokku kutsumata vastu võetud otsuse protokolliga õigsust ainult üks isik – protokollija.

KrtS § 21 (nagu ka ÄS § 173) ei sätesta otseselt seda, et protokoll peab olema protokollija poolt allkirjastatud, kuid Justiitsministeeriumi hinnangul tuleneb see nõue MTÜS-st. See tähendab, et KrtS § 21 lg 4 p 2 on erinorm MTÜS § 21 lg 6 neljanda lause suhtes ainult protokolliga kinnitajate arvu osas, mitte aga selle allkirjastamise nõude osas.

4. KrtS § 36 lg 2 kohaselt peab korteriühistu juhatus enne korteriühistule KrtS § 36 lg-s 1 sätestatud suuruses kohustuse võtmist laskma kanda korteriühistute registrisse sellekohase märkuse. Märkus kantakse korteriühistu registrikaardile (KrtS § 63 lg 4 p 11). Kuna seadus ei sätesta märkuse kohta täpsemaid andmeid, siis kantakse registrikaardile ainult märkus selle kohta, et korteriühistul on võetud seaduses sätestatud piirmäära ületav laen. Kanne tehakse korteriühistu avalduse alusel, registripidaja laenu olemasolu ei kontrolli. Sama kehtib ka märkuse kustutamise kohta, kui laenukoormus on vähenenud alla KrtS § 36 lg-s 1 sätestatud suuruse, siis peab korteriühistu ise esitama avalduse märkuse kustutamiseks.
5. KrtS § 24 lg 3 kohaselt ei pea korteriühistul olema juhatust, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Kuni kümne korteriomandiga korteriühistu, mida korteriomanikud juhivad ja esindavad ühiselt KrtS § 24 lg 4 kohaselt, võib pidada kassapõhist raamatupidamist (KrtS § 50 lg 2). Sellisel juhul kohaldatakse raamatupidamise seaduse § 43 lõikes 2 sätestatud, st reegleid, mis kehtivad füüsilisest isikust ettevõtjale, kes peab kassapõhist raamatupidamist. Seega ei pea selliselt oma tegevust korraldava korteriühistu esitama majandusaasta aruannet korteriühistute registrile.

Oluline on rõhutada, et need reeglid kehtivad kuni kümne korteriomandiga korteriühistule ainult juhul, kui korteriomanikud juhivad ja esindavad korteriühistut ühiselt. Kui ametisse on nimetatud juhatus või valitseja, siis kehtiva raamatupidamise ja aruandluse osas tavapärased reeglid.

6. KrtS § 15 lg 3 sätestab, et kui korteriomanikud ei ole määranud endale korteriomandist tulenevate õiguste teostamiseks ühist esindajat, loetakse korteriühistu poolt ühiste korteriomanike suhtes tehtud tehing kehtivaks ka siis, kui see on tehtud üksnes ühe korteriomaniku suhtes. See põhimõte reguleerib ainult selliste tahteavalduste tegemist, mille korteriühistu teeb korteriomaniku suhtes, eelkõige tähendab see, et kui korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise teade on saadetud ühele ühistest korteriomanikest, siis on see kehtivalt kätte toimetatud. Muid suhteid see säte ei puuduta. Näiteks kui korteriomanikud esindavad korteriühistut ühiselt KrtS § 24 lg 4 kohaselt, siis on korteriühistu nimel tehingu tegemiseks vajalik kõigi korteriomanike tahteavaldus. Samas tuleb sellisel juhul arvestada, et passiivse esindusõiguse teostamisel ühise esindusõiguse reeglid ei

¹ Analoogne äriseadustiku (ÄS) säte näeb nii otsuse eelnõu saatmise kui ka vastuse jaoks ette kirjalikku taasesitamist võimaldava vormi (ÄS § 173 lg 2).

kehti, st kui kolmas isik teeb korteriühistule suunatud tahteavalduse, siis on selle kehtivuseks piisav, kui see on kätte toimetatud ühele juhatuse liikme õigustes olevale isikule.²

7. KrtS § 28 lg 1 kohaselt peab valitseja määrama iga oma esindatava ja juhitava korteriühistu jaoks füüsilise isiku (majahaldur), kes tegeleb valitseja ülesannete täitmisega selles korteriühistus. Majahalduril ei ole seadusjärgset õigust korteriühistut esindada, korteriühistu nimel tehingute tegemise õigus on ainult valitseja juhatuse liikmel.

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 Vabariigi põhiseaduse § 146 esimese lause kohaselt ainult kohus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Vaike Murumets
Nõunik

Vaike Murumets 620 8263
Vaike.Murumets@just.ee

² Kalev Saare jt. Ühinguõigus I. Kapitaliühingud. Tallinn: Juura, 2015, äärenr 698.