

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Tuuli Arvi

**KORTERIOMANDITEKS JAGATUD KINNISASJA KAASOMANDI
ESEME AINUKASUTUSSE ANDMINE JA KASUTUSE
REGULEERIMINE KORTERIÜHISTUTES PARKIMISE
KORRALDAMISE NÄITEL**

Magistritöö

Juhendaja
mag. iur. Kaupo Paal

Tartu
2018

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	4
I KORTERIOMANDITEKS JAGATUD KINNISASJA KAASOMANDI ESEME KASUTAMISE PIIRITLEMINE TEISTEST SARNASTEST REGULATSIOONIDEST.....	10
1.1. Korteriomandi kaasomandi eseme kasutamise ja valitsemise eristamine.....	10
1.1.1. Valitsemise ja kasutamise mõiste sisu.....	10
1.1.2. Valitsemise raames tehtavad otsused.....	11
1.2. AÕS kaasomandi regulatsiooni mõju korteriomandiõiguse kaasomandi eseme kasutamise regulatsioonile.....	14
1.2.1. AÕS ja KrtS kaasomandi eseme kasutamise regulatsiooni võrdlus.....	14
1.2.2. Korteriomandike kui kaasomandike pädevuses olevad asjaõiguslikud küsimused..	17
1.3. Piiritlemine kasutamisest korteriühistule kuuluva kasutusõiguse alusel.....	20
II KORTERIOMANDITEKS JAGATUD KINNISASJA KAASOMANDI ESEME AINUKASUTUSSE ANDMINE.....	24
2.1. Erikasutusõiguse kokkulepe.....	24
2.1.1. Erikasutusõiguse sisu ja vorminõuded.....	24
2.1.2. Erikasutusõiguse teostamise üleandmine kolmandale isikule.....	26
2.2. Korteriomandi kaasomandi eseme kasutuskorra kokkulepe.....	28
2.2.1. Korteriomandi kaasomandi eseme kasutuskorra kokkulepe kehtivas õiguses.....	28
2.2.2. Korteriomandi kaasomandi eseme kasutuskorra kokkulepe kohtupraktikas.....	30
2.3. Korteriomandike kokkulepete kehtivus korteriomandike õigusjärglaste suhtes.....	34
III KORTERIOMANDITEKS JAGATUD KINNISASJA KAASOMANDI ESEME KASUTUSE REGULEERIMINE.....	36
3.1. Korteriomandi kaasomandi eseme tavakasutus.....	36
3.2. Kasutuse reguleerimine korteriühistu põhikirjaga.....	40
3.3. Kodukorraga kasutuse reguleerimise võimalikkus.....	41
3.4. Korteriomandi kaasomandi eseme kasutuse reguleerimise otsuste kehtivus korteriomandike õigusjärglaste suhtes.....	45
3.5. Korteriomandi kaasomandi eseme kasutuse reguleerimine korteriühistute praktikas.	49
IV VÕIMALUSED KORTERIOMANDITEKS JAGATUD KINNISASJA KAASOMANDI ESEME KASUTUSSE ANDMISE REGULATSIOONI MUUTMISEKS.....	55
4.1. Põhiseadusest tulenevad piirid.....	55
4.2. Teiste riikide lahendused.....	60
4.2.1. Saksa õigus.....	60
4.2.2. Austria õigus.....	62
4.2.3. Prantsuse õigus.....	63
4.3. Võimalikud lahendused Eesti kehtiva õiguse muutmiseks.....	66
4.3.1. Enamusotsustuskompetentsi suurendamine ja vähemuse kaitse tagamine.....	66
4.3.2. Korteriomandi kaasomandi eseme kasutamise küsimuste täpsem reguleerimine korteriomandi- ja korteriühistuseaduses.....	71
KOKKUVÕTE.....	74
Establishment of exclusive use rights and regulating the use of the object of common ownership of the immovable divided into apartment ownerships (on the example of arranging parking by apartment associations).....	79
Summary.....	79
LÜHENDID.....	85
KASUTATUD ALLIKAD.....	86
Kasutatud kirjandus.....	86
Kasutatud õigusaktid.....	90

Kasutatud kohtupraktika.....	92
Muud allikad.....	93
Lisa 1. Küsitluse tulemuste kokkuvõte.....	96

SISSEJUHATUS

Eestis on hinnanguliselt pool miljonit korterit¹ ja ligi miljon kortermajades elavat inimest.² Eestis elab korterelamutes 70,5 % leibkondadest³ - linnades 80 % ja maal 33 % elanikest.⁴

Enamik korterelamutest Eestis on ehitatud Nõukogude perioodil aastatel 1946–1990 – nendest aastatest pärineb 61 % kõigist korterelamutest.⁵ Uusehitisi - 1990-ndatel ja hiljem ehitatud korterelamuid - on elamufondis vähe, kokku ca 10%.⁶

Uusehitiste puhul on parkimis- või garaažikohtadele tekkinud lausa eraldi turg – parkimiskohti müüakse iseseisva objektina korteriomandist eraldi, neil on omaette hind ja parkimiskoht mõjutab oluliselt korteri väärtust.

Nõukogude perioodi aegsete korterelamute üks suurimaid probleeme on kasvava autostumise tõttu tekkinud parkimiskohtade puudus. Kui 1990. aastate alguses domineerisid autopargis veoautod ja bussid ning 1000 elaniku kohta oli ca 150 sõiduauto⁷, siis 2015. aastal oli sõiduautode arv juba 514 sõiduauto 1000 elaniku kohta.⁸

Kui keldribokside ja aiamaa kasutamises jõuavad omanikud enamasti kokkuleppele, siis parkimiskohtade puudus linnades põhjustab vanemates korterelamutes palju vaidlusi.⁹

¹ Registrate ja Infosüsteemide Keskuse andmetel on korteriomandeid 10.04.2018 seisuga 517 434. Registrate ja Infosüsteemide Keskuse klienditoe talituse spetsialisti 10.04.2018 vastus autori päringule.

² Eesti statistika. Eluruumid Eestis rahvaloenduste andmetel, lk 5. Arvutivõrgus: <https://www.stat.ee/dokumendid/62865> (10.04.2018)

³ *Ibid.*

⁴ KORTERELAMUTE RENOVEERIMISTURU ÜLEVAADE JA PERIOODI 2010 – 2014 KORTERELAMUTE REKONSTRUEERIMISTOETUSE MÕJU ANALÜÜS, lk 4. Arvutivõrgus: https://energiatalgud.ee/img_auth.php/2/21/Kredex._Korterelamute_anal%C3%BC%C3%BCs_2010-2014.pdf (10.04.2018)

⁵ *Ibid.*

⁶ 2011.aasta rahvaloenduse andmetel. Vt A. Tõnurist. REL2011: leibkondade elamistingimused. Arvutivõrgus: <https://www.stat.ee/25102013-pressikonverents> (10.04.2018)

⁷ P. Margus. Sõidukite parkimisvajaduse arvestamine Tartu linna planeeringutes. Teadusmagistritöö, lk 3 ja 13. Arvutivõrgus: <hdl.handle.net/10062/15162> (10.04.2018)

⁸ Sõiduautode arv 1000 elaniku kohta. Statistikaameti andmed. Arvutivõrgus: <https://www.stat.ee/34300> (10.04.2018)

⁹ Vt: S. Sommer-Kalda. Parkimine tekitab kortermajades ränka peavalu.- Põhjarannik 06.05.2016. Ka oktoobris 2016 toimunud korteriühistute suurfoorumil leiti, et Tallinna ühistute suur probleem on parkimine. Vt Muljeid korteriühistute suurfoorumilt: Tallinna elamute juures teeb muret autode parkimine.- Elamu 2016, nr 4. Olga Ivanova leidis oma magistratöös, et Kohtla-Järve linnas on parkimise probleem väga paljude kortermajade kinnistutel ehk ca 78 %-l ei ole oma kinnistu piires tagatud minimaalselt vajalikku parkimiskohtade arvu. Vt O. Ivanova. Parkimiskorralduse probleemid Kohtla-Järve kortermajade juures, Ahtme linnaosa, Iidla asumii näitel. Eesti Maaülikool. Tartu 2015, lk 51.

Küllaltki palju selleteemalisi vaidlusi on jõudnud ka kohtutesse¹⁰ ning neid lahendeid autor ka käesolevas magistritöös analüüsib.

Kõigi korteriomanike konsensuse saavutamine vanades korterelamutes võib olla problemaatiline just seetõttu, et kõigi korteriomanike vahel kokkulepet saavutada on keeruline korterelamute suuruse tõttu. Eestis on ca 2800 korterelamut, kus on üle 50 korteriomandi¹¹. Eesti suurimas korterelamus Lasnamäel on näiteks 324 korteriomandit¹² ja raske on ette kujutada konsensust ja kõigi omanike vahelist kokkulepet sellisel juhul. Et kokkulepe kehtiks ka korteriomanike eriõigusjärglaste suhtes, kes korterelamusse korteri omandavad, on vajalik kokkulepe sõlmida kõigi korteriomanike vahel ja kanda selle kasutuskorra kokkuleppe kohta märkus kinnistusraamatusse - 100 või 300 korteriomandiga korterelamu puhul on seda praktikas kahjuks pea võimatu korraldada. Ka Eesti Omanike Keskliit on öelnud, et täna on korteriühistutes levinud olukord, kus enamus liikmeid on passiivsed ja pole kursis korteriühistu tegemistega.¹³ Seega on oluline analüüsida, millised kaasomandi eseme kasutamise küsimused korterelamus vajavad korteriomanike kokkulepet ja milliseid saab otsustada kaasomanike enamuse või korteriühistu üldkoosoleku otsusega.

Korteriomanike kokkuleppe kompetentsi kuuluvate küsimuste piiritlemine korteriomanike üldkoosoleku otsuse kompetentsist kaasomandi eseme kasutamise küsimustes vajab põhjalikumat analüüsimist ka seetõttu, et korteriomandiõigust puudutavat eestikeelset kirjandust on väga vähe. P. Pärna on oma 2010.a. doktoritöös uurinud korteriomanike ühisuse õigusvõime puudumise ja vastutuse problemaatikat. Doktoritöös käsitletud põhiprobleemid on suures osas lahenduse saanud korteriomandiõiguse reformi ja uue korteriomandi- ja korteriühistuseaduse jõustumisega alates 01.jaanuarist 2018. Korteriomandiõiguse alaseid artikleid on avaldanud K. Paal, P. Pärna ja R. Tiivel. Käesoleva magistritöö uurimisobjektiks olevate korteriomandi kaasomandi eseme kasutamise küsimuste kohta eestikeelses õiguskirjanduses süsteemset käsitlust avaldatud ei ole.

¹⁰ Vt Riigikohtu lahendid RKTKm 3-2-1-151-10; RKTKo 3-2-1-29-15. Palju on korteriühistute parkimiskorraldust käsitlevaid esimese ja teise astme kohtute lahendeid, millest paljud leiavad ka käesolevas töös analüüsimist.

¹¹ Korteriomanditeks jagatud kinnisasjad 30.09.2012 seisuga. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskirja lisa 1. Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/Korteriomandi-%20ja%20korteri%c3%bchistuseadus/> (12.04.2018)

¹² Korterelamu aadressiga Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Paasiku tn 4 on kõige suurema eluruumide arvuga (324 eluruumi) elamu Eestis. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ehitusregistri talituse peaspetsialisti 14.03.2018 vastus autori päringule.

¹³ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 03.04.2013 versiooni (Dokumendi number: 12-0814/09) seletuskirja Lisa 2. Kooskõlastamise ja avaliku konsultatsiooni käigus esitatud märkused ja ettepanekud, lk 49. Arvutivõrgus: <http://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/e723d06d-f608-4032-b9b3-a133bafdc768#9ogKSLw2> (10.04.2018)

Teema aktuaalsust suurendab veelgi asjaolu, et uue korteriomandi- ja korteriühistuseaduse jõustumisega 01.jaanuarist 2018 tekkis seaduse alusel juurde ca 10 000 korteriühistut lisaks senisele 12 000-le ühistule.¹⁴ Normiadressaatide grupp kasvas oluliselt ja reformide puhul võib ikka ilmneda kitsaskohti uute normide rakendamisel.

Magistritöös on analüüsitud kaasomandi eseme kasutamise küsimusi korteriühistutes parkimise korraldamise näitel. Selles seisneb magistritöö praktilisus - nagu öeldud, on Eesti korterelamutest 90 % ehitatud enne 1990.aastat ja seetõttu põhjustab parkimiseks kasutatava maa nappus vanemates korterelamutes vaidlusi kaasomandi kasutamise üle. Seega on korteriomanikel ja korteriühistute juhatuse liikmetel või valitsejatel oluline teada, millised on õiguslikud võimalused ja piirid parkimise korraldamiseks korteriühistu poolt ja milliseid küsimusi peaks otsustama kõik korteriomanikud konsensusliku kokkuleppega. Magistritöös toodud regulatsiooni analüüsimisel peab autor muidugi silmas ka seda, et seadus peab sätestama igasuguse korteriomandite kaasomandi eseme (näiteks ka aiamaa või keldribokside), mitte ainult parkimiseks kasutatava maatüki, kasutamise reguleerimise võimalused.

Käesoleva magistritöö autori peamiseks eesmärgiks on uurida, kas praegune õiguslik regulatsioon korteriomandi- ja korteriühistuseaduses reguleerib piisavalt korteriomandi kaasomandi eseme ainukasutusse andmist ja kasutuse reguleerimist ning piiritleb korteriomanike kokkuleppe ja korteriühistu pädevuses olevad kasutusküsimused. Analüüsitakse, kas ja milles uus korteriomandiõiguse regulatsioon erineb varasemast regulatsioonist ning kas korteriomandiseaduse¹⁵ (KOS) ja korteriühistuseaduse¹⁶ (KÜS) põhise kohtupraktikaga saab arvestada ka uue seaduse järgi. Tulenevalt eelpool kirjeldatud korteriomanike kokkuleppe saavutamise keerukusest suuremates kortermajades vajab analüüsimist, kas kehtivas õiguses saaks anda täiendavaid võimalusi korteriomandite kaasomandi eseme kasutamise paindlikumaks reguleerimiseks korteriühistute poolt ja millised on piirid enamusotsustuspädevuse laiendamisele põhiseadusest ja vähemuse kaitse vajadusest tulenevalt.

Uue korteriomandi- ja korteriühistuseaduse¹⁷ (KrtS) loojad on seaduse seletuskirjas märkinud, et korteriomandi- ja korteriühistuseadus peaks reguleerima kõiki korteriomandiga

¹⁴ Registrate ja Infosüsteemide Keskuse äriregistri talituse andmetel oli seisuga 31.12.2017 registreeritud 12 397 korteriühistut ja 15.01.2018 seisuga on neid 22 406. Autori teabenõue korteriühistute arvu kohta Eestis. Registrate ja Infosüsteemide Keskuse äriregistri talituse kiri 15.01.2018.

¹⁵ Korteriomandiseadus.- RT I, 21.05.2014, 19.

¹⁶ Korteriühistuseadus.- RT I, 09.05.2017, 16.

¹⁷ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus.- RT I, 09.05.2017, 15.

seotud õigussuhteid.¹⁸ Korteriomandi koosseisu aga kuulub ju ka kaasomandiosa maatükist, mille kaasomanikuks iga korteriomandi omanik on. Seetõttu tekibki küsimus, et kui palju kohaldub korteriomanike vahelistele õigussuhetele lisaks korteriomandi- ja korteriühistuseadusele asjaõigusseaduse kaasomandi regulatsioon. Magistritöö teiseks eesmärgiks on uurida, kui palju mõjutab asjaõigusseaduse¹⁹ (AÕS) kaasomandi regulatsioon korteriomandiõigust - millistes küsimustes tuleks kaasomandi eseme kasutamise puhul kohaldada KrtS regulatsiooni ja millised on küsimused, mis peaks olema korteriomanike kui kaasomanike pädevuses AÕS regulatsiooni alusel. Autor püstitab küsimuse, kas oleks vajalik ja võimalik KrtS ja AÕS regulatsiooni ühtlustada, et erinormide olemasolul ei oleks vaja rakendada AÕS tavalise kaasomandi norme, vaid korteriomandile kohalduks ainult korteriomandiõiguslik režiim.

Käesolev magistritöö koosneb neljast peatükist. Esimene peatükk piiritleb kasutamise regulatsiooni teistest sarnastest regulatsioonidest (korteriomandi valitsemine, AÕS tavalise kaasomandi regulatsioon ja korteriühistule kuuluv kasutusõigus). Teine peatükk analüüsib korteriomandi kaasomandi eseme ainukasutusse andmist ja kolmas peatükk korteriomandi kaasomandi eseme kasutuse reguleerimist kehtivas Eesti õiguses. Neljandas peatükis on analüüsitud kehtiva õiguse muutmise vajadust ja võimalusi, võrreldes teiste riikide lahendustega ja arvestades põhiseadusest tulenevaid piire ning vähemuse kaitse vajadust.

Töö esimeses peatükis keskendutakse korteriomandi kaasomandi eseme kasutamise regulatsiooni piiritlemisele teistest sarnastest regulatsioonidest. Autor võrdleb korteriomandi kaasomandi eseme kasutamise regulatsiooni nn tavalise kaasomandi kasutamise sätetega ja analüüsib, millistel juhtudel võib tekkida vajadus kohaldada kaasomandi kasutamise puhul lisaks korteriomandiõigusele asjaõigusseaduse kaasomandi regulatsiooni. Käsitletud on valitsemist kui peamiselt korteriomandiõiguses laialt kasutatavat mõistet ning valitsemise ja kasutamise eristamist. Kolmandaks on töö esimeses peatükis analüüsitud praktikas kasutatavat lahendust, mil korteriühistud saavad maa parkimise korraldamiseks enda kasutusse kasutuslepingu alusel kohalikult omavalitsuselt. Õiguslikke küsimusi võib sellisel juhul tekitada asjaolu, et tegemist ei ole korteriomanikele kui kaasomanikele kuuluva maaga - kas sellisel juhul on õigus selle maa kasutamise õigused "ära jagada" korteriühistu üldkoosolekul või on õigus kasutuslepingust tulenevaid õigusi teostada ka tulevastel

¹⁸ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 1. Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/Korteriomandi-%20ja%20korter%c3%bchistuseadus/> (10.04.2018)

¹⁹ Asjaõigusseadus.- RT I, 25.01.2017, 5.

korteriomanikel? Analüüsimist vajab, millised õigusnormid kohalduvad kui korteriühistu tegutseb parkimise korraldamisel kolmandale isikule kuuluval maal küll korteriomanike huvides, ent väljaspool kaasomanikele kuuluva omandi piire ja korteriühistu tavapärasest majandustegevust.

Töö teises peatükis on analüüsitud korteriomandi kaasomandi eseme ainukasutusse andmise võimalusi. Käsitatud on võimalusi kaasomandi eseme (nt parkimiskoht, panipaik) ainukasutuses kokku leppida erikasutusõiguse või muu korteriomanike kokkuleppe (korteriomandite kaasomandi eseme kasutuskorra kokkulepe) alusel. Töö kolmandas peatükis on uuritud korteriomandi kaasomandi eseme kasutuse reguleerimise võimalusi. Piiritlemaks korteriomanike üldkoosoleku pädevuses olevaid küsimusi kõigi korteriomanike pädevusest, on analüüsitud häälteenamusega otsustatavaid tavakasutuse küsimusi Eesti (ja võrdlusena ka Saksa) õiguskirjanduses ja kohtupraktikas. Kuna KrtS näeb uudsena ette, et kaasomandi eseme kasutamise küsimusi võib reguleerida ka korteriühistu põhikirjaga, on analüüsitud kaasomandi eseme kasutamise reguleerimist nii põhikirja kui korteriühistute poolt praktikas kasutatava kodukorraga. Käsitatud on ka kaasomandi eseme kasutamise reguleerimise võimaluste õiguslikku mõju korteriomanike õigusjärglaste suhtes. Autor uurib, millised probleemid esinevad korteriühistutel parkimiskorra kui kaasomandi eseme kasutamise reguleerimisel praktikas. Aluseks on võetud nii kohtupraktika kui autori poolt korteriühistute liikmete ja juhatuse liikmete seas läbi viidud küsitlus.

Arvestades kõikide korteriomanike kokkuleppe saavutamise raskust suuremates korterelamutes, on autor neljandas peatükis analüüsinud, millised on võimalused enamusotsustuskompetentsi suurendamiseks kaasomandi eseme kasutamise küsimustes, arvestades põhiseadusest tulenevat omandipõhiõiguse kaitset ning vajadust tagada korteriomanike võrdne kohtlemine ja vähemuse kaitse. Autor esitab ka omapoolsed ettepanekud ja võimalikud lahendused kehtiva õiguse muutmiseks. Magistritöö kokkuvõttes on esitatud töö olulisemad järeldused.

Käesoleva magistritöö allikatena on kasutatud korteriomandiõigust käsitlevat Eesti ja välisriikide teoreetilist õiguskirjandust, teadusartikleid, normatiivakte ja kohtupraktikat. Autor on magistritöös käsitletavate õiguslike probleemide tuvastamiseks kasutanud ka dokumente, millega korteriühistud ise praktikas oma tegevust reguleerivad - korteriühistute endi poolt kehtestatud parkimiskorrad ja kodukorrad.

Magistritöö analüüsi läbiviimise meetod ja tehnika on kombineeritud kvalitatiivsest (teoreetilisest) ja kvantitatiivsest (empiirilisest) käsitlusest. Magistritöös on kasutatud uurimismeetoditena analüütilist, võrdlevat ja empiirilist meetodit. Korteriomandi kaasomandi

eseme kasutamise õiguslike probleemide tuvastamiseks ning lahenduste leidmiseks on autor analüütilist meetodit kasutades analüüsinud kohtupraktikat ning Eesti ja välisriikide õiguskirjandust. Õigusvõrdlusena on kasutatud peamiselt Saksa korteriomandiõigust, põhjusel et Eesti korteriomandiõiguse eeskujuks on väga olulisel määral Saksamaa LV 1951.a. korteriomandiseadus²⁰ (WEG) ja seetõttu on võimalik Saksa õiguskirjanduses ja kohtupraktikas toodud kasutada abistavate allikatena KrtS tõlgendamisel ja probleemidele lahenduste otsimisel. Kasutatud on Saksa korteriomandiõiguse alast kirjandust ja WEG kommentaare, mis tuginevad Saksa pikaajalisel ja laiaulatuslikul kohtupraktikal. Võrdlusena on kasutatud ja vaadeldud õiguslikke regulatsioone korteriomaniike otsustuspädevuse küsimustes ka Austria ja Prantsuse korteriomandiõiguses. Viimane on valitud just põhjusel, et üksikküsimustes on KrtS loomisel eeskju võetud ka Prantsuse õigusest.²¹ Empiirilist meetodit on kasutatud käesoleva magistritöö raames korteriühistute seas läbi viidud küsitluse läbiviimisel.

Sissejuhatuse lõpetuseks soovib autor tänada oma juhendajat kohtunik Kaupo Paali temalt saadud abi ja nõuannete eest.

Magistritöö märksõnad: korteriomand, korteriühistud, kaasomand, asjaõigus

²⁰ Das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht.- 15.03.1951 (BGBl. I S. 175) ... 05.12.2014 (BGBl. I I S. 1962) Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/index.html> (10.04.2018)

²¹ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 03.04.2013 versiooni (Dokumendi number: 12-0814/09) seletuskirja Lisa 2, lk. 38.

I KORTERIOMANDITEKS JAGATUD KINNISASJA KAASOMANDI ESEME KASUTAMISE PIIRITLEMINE TEISTEST SARNASTEST REGULATSIOONIDEST

1.1. Korteriomandi kaasomandi eseme kasutamise ja valitsemise eristamine

1.1.1. Valitsemise ja kasutamise mõiste sisu

Korteriomandiga seonduvaid õigussuhteid reguleerivad seadused - KrtS, AÕS, tsiviilseadustiku üldosa seadus²² (TsÜS), mittetulundusühingute seadus²³ (MTÜS) - valitsemise legaalseaduse mõistete ei anna. Vara valitsemise mõistet kasutatakse lisaks KrtS-ile veel perekonnaseadus²⁴. P. Varul leiab, et korteriomandi puhul võib valitsemist kasutamisest eristada, kaasomandi kohta käiva üldmõistena hõlmab kasutamine valitsemist AÕS § 72 kohaselt.²⁵ Valitsemine tähendab eelkõige asja säilitamise ja korrashoiuga seotud toimingute tegemist asja otstarbekohase kasutamise ja majandamise eesmärgil.²⁶ K. Paal on märkinud, et kaasomandi kasutamine ja valdamine hõlmab kaasomandi remontimist, ümberehitamist ja kaasomandi majandamist.²⁷ P. Pärna on leidnud, et kaasomandi valitsemist, mis teenib kõigi omanike ühiseid huve, tuleb eristada kasutamisest ja valdamisest, mis teenib üksiku omaniku huve.²⁸

Ajalooliselt on valitsemise mõistet Eesti õiguses kasutatud - 1940.a. Tsiviilseadustiku eelnõu²⁹ puudutas mitte kaasomandi valdamist ja kasutamist, vaid valitsemist ja kasutamist.³⁰

²² Tsiviilseadustiku üldosa seadus.- RT I, 20.04.2017, 21.

²³ Mittetulundusühingute seadus. - RT I, 09.05.2017, 21.

²⁴ Perekonnaseadus.- RT I, 09.05.2017, 29.

²⁵ AÕSK/Varul, § 72 komm 3.1.1.- P. Varul jt (koost.). Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-id 1–167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ K. Paal. Asja säilimiseks vajalike toimingute tegemine kaasomandis oleva asja suhtes. - *Juridica* 2016 nr 4, lk 255.

²⁸ P. Pärna. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu Ülikooli Kirjastus, 2010, lk 52.

²⁹ Tsiviilseadustik. Tartu : Tartu Ülikooli Kirjastuse trükikoda, 1992.

³⁰ R. Tiivel. Mõnest kinnistusraamatuga seotud asja- ja menetlusõiguslikust probleemist.- *Juridica* 2008 nr 9, lk 617.

Saksa õiguskirjanduses mõistetakse valitsemise (*Verwaltung*) all abinõusid, mis puudutavad kõigi ühiste omanike huviseid, kasutamise (*Nutzung*) all mõistetakse aga sellist tegevust, mis teenib ühe ühise omaniku (*einzelne Teilhaber*) huve.³¹

Et valitsemine ja kasutamine on korteriomandi puhul erinevad mõisted, viitab erinev regulatsioon KrtS-is - korteriomandi eseme kasutamist reguleerib 3. peatüki 3. jagu, valitsemist aga sama peatüki 5. jagu. Vastavalt KrtS § 34 lõikele 2 valitsevad korteriomanikud kaasomandi eset korteriühistu kaudu. KrtS seletuskirja kohaselt on valitsemine samastatav mõistega “majandamine” (majandamise mõistet kasutas kuni 31.12.2017 kehtinud KÜS), kulud mida valitsemisel kantakse on majandamiskulud.³²

Ka kuni 31.12.2017 kehtinud KOS regulatsioonis on korteriomandi kasutamine ja valitsemine reguleeritud eraldi sätetes (Valitsemine - KOS § 15 ja Korteriomandi kasutamine - KOS § 12). Küll aga hõlmas KOS § 15 lg 6 kohaselt korteriomanike huvidele vastav valitsemine kaasomandi eseme kasutamist reguleeriva kodukorra kehtestamist. Seega puudub piisav selgus nii senikehtinud KOS kui ka kehtiva KrtS järgi, kas korteriomandi puhul on valitsemine ja kasutamine täiesti erinevad mõisted või võib kasutamine üldmõistena hõlmata ka korteriomandi valitsemise. Autor leiab, et korteriomandiõigus eristab valitsemist ja kasutamist, reguleerides neid vastavalt KrtS erinevates jagudes (kasutamist reguleerib 3. peatüki 3. jagu, valitsemist aga sama peatüki 5. jagu). Kasutamine on asja kasulike omaduste tarbimine ja selle viljade saamine (parklakoha, keldriboksi vms kasutamine). Valitsemine on korteriomandite kaasomandi eseme majandamine, säilitamine ja parendamine. Autori arvates oleks siin siiski vajalik õigusselguse tagamiseks tuua KrtS sätetesse sellekohane valitsemise legaaldefiniitsioon.

1.1.2. Valitsemise raames tehtavad otsused

Valitsemise raames tehtavad otsused jagunevad järgmiselt: 1) tavapärase valitsemise (KrtS § 35); 2) asja säilitamiseks vajalikud toimingud (KrtS § 37); 3) olulised ümberkorraldused (KrtS § 38). Oluliseks ümberkorralduseks KrtS § 38 mõistes on üldjuhul vajalik kõigi korteriomanike kokkulepe. Üheks erandiks on juhtumid, mil tegemist on

³¹ R. Tiivel. Mõnest kinnistusraamatuga seotud..., lk 617.

³² Korteriomandi- ja korteriühituseadus 462 SE seletuskiri, lk 62. Seletuskirja lk-1 96 on kasutatud sõnastust “valitsemine/majandamine”.

kaasomandi eseme ajakohastamisega (KrtS § 39).³³ Kaasomandi eseme ajakohastamist saab KrtS § 39 kohaselt otsustada KrtS § 9 lõikes 3 sätestatud kvalifitseeritud häälteenamusega, st otsuse poolt peab olema üle poole kõigi korteriomanike häälest ja lisaks peab neile korteriomanikele kuuluma ka üle poole kaasomandi osadest (nn kahekordne häälteenamus).

Kui korteriomandite omanikud soovivad nende kaasomandis olevale maale rajada parkla, siis peab analüüsima, kas parkla rajamise puhul on tegu valitsemisotsusega ja kaasomandi eseme ajakohastamisega KrtS § 39 mõistes. Õiguskirjanduses on leitud, et valitsemine seisneb toimingutes, mis tehakse asja otstarbekohase kasutamise ja majandamise tagamiseks ning valitsemine võib olla näiteks remonditööde korraldamine jm ehitustööd.³⁴

KrtS § 39 kohaselt on kaasomandi eseme ajakohastamisega tegemist siis, kui tehakse vajalikke muudatusi, millega ei muudeta eriomandi eseme otstarvet ega kahjustata muul viisil ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve. Üldiselt ei peaks olema kaasomandi eseme ajakohastamise käigus eriomandi eseme otstarbe muutmise võimalus eriti tõenäoline, kuna tegemist on ju täiesti erinevate osadega korteriomandi koosseisus. Olukorraks, mil kaasomandi eseme ajakohastamine võib puudutada ka eriomandi eset, võib olla näiteks ühiskasutatava WC asendamine individuaalsete WC-dega.³⁵ Kuna kaasomandi eseme ajakohastamise käigus kaasomandi eseme otstarbe muutmist KrtS ei reguleeri, siis saab järeldada, et erinevalt nõ “tavalisest” kaasomandist, mille puhul AÕS § 74 lg 1 kohaselt võib maatüki majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel, pole juhul, kui parkla rajamise puhul on tegemist kaasomandi eseme ajakohastamisega KrtS § 39 mõistes, kõikide korteriomanike kokkulepet vaja ning piisab korteriomanike üldkoosoleku otsusest. Vastavalt KrtS § 1 lõikele 3 kohaldatakse korteriomandile muudes seadustes kinnisomandi kohta sätestatud ainult KrtS-is reguleerimata küsimustes.

Muidugi tuleb sellise üldkoosoleku otsuse tegemisel arvestada KrtS § 39 tuleneva keeluga mitte kahjustada ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve. Korteriomaniku õigustatud huvide hulka kuulub nii soov säilitada harjumuspärane elukorraldus kui ka soov vältida üle jõu käivaid kulusid.³⁶ Näidetena võib tuua olukorrad, kus pesukuivatusplatsi või laste mänguväljaku asemele soovitakse rajada parkla, st parkla rajamisega muudetakse maatüki senist ja harjumuspärast kasutusotstarvet. Sellisel juhul tuleb kaaluda ühelt poolt ühtede korteriomanike huvi säilitada pesukuivatusplats või laste mänguväljak ja teiselt poolt teiste korteriomanike huvi leevendada parkimiskohtade puudust.

³³ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 63.

³⁴ P. Varul. AÕSK § 72 komm 3.1.1.

³⁵ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 68.

³⁶ *Ibid.*

KrtS seletuskirja kohaselt hõlmab kaasomandi eseme ajakohastamine lisaks energiatõhususe suurendamisele ka selliseid muudatusi, mis ei anna otsest rahalist kokkuhoidu või võivad jooksvaid kulusid isegi suurendada, kuid mille puhul senine olukord ei ole üldlevinud arusaamade kohaselt enam ajakohane.³⁷ Parkimiskohtade puudus võib sellise olukorra tingida küll, sest rajati ju nõukogude perioodi aegsed korterelamud siis, kui autode arv oli palju väiksem ning väheste sellel perioodil ehitatud suuremate linnade korterelamute juures vastab parkimiskohtade arv tänapäevastele parkimismnormatiividele.

KrtS jõustumisele eelnev kohtupraktika on parkla ehituse ja parkimiskorra kindlaksmääramise kohta tehtud lahendites viidanud ka AÕS normide kohaldamisele.³⁸ Enne KrtS jõustumist on kohtupraktika olnud seisukohal, et parkla ehituseks ei ole korteriühistu üldkoosolek pädev otsust vastu võtma ning kohtulahendites on tuvastatud selliste korteriühistu üldkoosoleku otsuste tühisus või on tunnistatud selline otsus kehtetuks.³⁹

Et KrtS järgne kohtupraktika parkla ehitamise osas käesoleval hetkel puudub, tuleb arvestada võimalusega, et kohus tulevikus leiab, et parkla rajamise puhul ei ole tegemist mitte kaasomandi eseme ajakohastamisega, vaid olulise ümberkorraldusega, mille puhul on tegemist ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemisega KrtS § 38 mõttes. Olulise ümberkorralduse puhul on KrtS § 38 lg 1 kohaselt vajalik kõikide korteriomanike kokkulepe. On ka võimalik, et kohus viitab täiendavalt ka AÕS § 74 lg 1 kohaldamise vajadusele kui tegemist on maatüki majandusliku otstarbe olulise muutmisega.

KrtS menetlemise käigus tegid Eesti Juristide Liit ja Eesti Omanike Keskliit märkuse, et väga ebaselge on olulise ehitusliku ümberkorralduse ja kaasajastamise piiritlemine.⁴⁰ Eesti Juristide Liit märkis, et "Praktika põrkub koheselt keeruka tõlgendamisprobleemiga ning seadus PEAB olema siin selgem ja võimalusel ka näitlikku mitteammendavat loetelu sisaldav."⁴¹ Ka Sihtasutus KredEx leidis KrtS eelnõu menetlemisel, et Eestis ei ole õigustatud niivõrd olulist temaatikat seaduses reguleerimata jätta, sest kohtupraktika Saksamaal on ehituslike ümberkorralduste ja tavapärase valitsemise piiritlemise küsimustes palju

³⁷ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 68.

³⁸ RKTkm 3-2-1-151-10, p 10 ja 11; HMKo 26.04.2010, 2-07-47790.

³⁹ TlnRnKo 01.10.2010, 2-07-47790; HMKo 26.04.2010, 2-07-47790.

⁴⁰ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 03.04.2013 (Dokumendi number: 12-0814/09) seletuskirja Lisa 2, lk 22 ja lk 49.

⁴¹ *Ibid.*, lk 22.

ulatuslikum kui Eestis.⁴² Ka Eesti Pangaliit ja Notarite Koda tegid sarnased märkused terminite sisu ebaselguse ja hägususe kohta.⁴³

Autor nõustub eeltoodud seisukohtadega ja leiab, et kuna kaasomandi eseme ajakohastamise puhul on vajalik kvalifitseeritud häälteenamus ja olulise ehitusliku ümberkorralduse puhul kõigi korteriomanike kokkulepe, siis võiks keeruka tõlgendamisprobleemi lahendamiseks ja väga suurt hulka normiadressaate puudutava normi õigusselguse huvides olla seaduses tõepoolest selgitav definitsioon või näitlik mitteammendav loetelu.

1.2. AÕS kaasomandi regulatsiooni mõju korteriomandiõiguse kaasomandi eseme kasutamise regulatsioonile

1.2.1. AÕS ja KrtS kaasomandi eseme kasutamise regulatsiooni võrdlus

Korteriomandi õiguslik olemus on keeruline ja komplitseeritud - korteriomand on kinnisasja käibe tervikkusest lähtuvalt klassikalisi arusaamu läbimurdev (st maa ja oluliste osade kooskäibe printsiipi rikkuv) seadusandja eesmärgist tulenev abinõu.⁴⁴ Korteriomandi õigusliku olemuse üle on Saksa õigusteoorias vaieldud aastakümneid.⁴⁵

Korteriomand on kinnisasja kaasomandi erivorm.⁴⁶ Õigusinstituudina koosneb korteriomand kolmest komponendist - eriomandist, kaasomandist ja liikmesusest korteriühistus.⁴⁷ Seega on korteriomandite omanikud alati ka kaasomanikud - nende korteriomandi koosseisu kuuluva maatüki ja korteriomanike kaasomandis olevate ehitise osade või tehnosüsteemide kaasomanikud.

⁴² Korteriomandi- ja korteriühituseaduse eelnõu 20.06.2012 versiooni (Dokumendi number: 12-0814/01) seletuskirja Lisa 2, lk 18. Arvutivõrgus: <http://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/e723d06d-f608-4032-b9b3-a133bafdc768#9ogKSLw2> (11.04.2018);

⁴³ *Ibid.*, lk 71; Notarite Koja arvamus korteriomandi- ja korteriühituseaduse kohta. 24.04.2013 nr 4-1/103. Arvutivõrgus: <http://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/e723d06d-f608-4032-b9b3-a133bafdc768#9ogKSLw2> (10.04.2018)

⁴⁴ R. Hartmann. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Konzeptionsproblem des Gesetzgebers. Freiburg, 2001. Lk 2. (viidatud: P. Pärna, Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Tartu Ülikooli Kirjastus 2010, lk 12)

⁴⁵ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 23.

⁴⁶ R. Tiivel. Asjaõigus. Tallinn: Juura 2007, lk 180.

⁴⁷ Korteriomandi- ja korteriühituseadus 462 SE seletuskiri, lk 16.

P. Pärna on märkinud, et korteriühistu olemasolul ei saa väita, et korteriomanike ühisus lakkab olemast - korteriomanike kui kaasomanike ühisuse pädevusse jäävad valitsemisest väljaspool asuvate asjaõiguslike küsimuste otsustamine (kinnisasja koormamine asjaõigustega, kinnisasjast osa võõrandamine, kaasomandi valdamise ja kasutamise otsustamine, sh kaasomandi üürileandmine jms).⁴⁸

Üldine reegel on, et kui kinnisasi on korteriomandite esemeks, siis kohaldub kõigepealt korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS) kui eriseadus (*lex specialis*), ja ainult juhul, kui eriseadus lahendust ei paku, tuleb kõne alla asjaõigusseaduse (AÕS) kui üldseaduse (*lex generalis*) kohaldamine. KrtS § 1 lg 3 sätestab, et korteriomandi- ja korteriühistuseaduses reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile muudes seadustes kinnisomandi kohta sätestatud.⁴⁹ WEG § 10 lõike 2 sõnastus on õnnestunud, sest sätestab konkreetsemalt, et korteriomanike vahelistele suhetele kohaldatakse BGB⁵⁰ ühisuse sätteid niivõrd, kuivõrd WEG ei sisalda erisätteid.⁵¹ Oluline säte on ka KrtS § 34 lg 2, mille kohaselt valitsevad korteriomanikud korteriomandite kaasomandi osa eset korteriühistu kaudu. Seega peaks kõigi valitsemisküsimuste lahendamine toimuma korteriühistu otsuste abil, korteriomandite kaasomandi eseme kasutamise küsimustes võib siiski tõusetuda AÕS normide kohaldamise vajadus.

Peamised AÕS kaasomandi regulatsiooni normid, mida on kohtulahendites ka korteriomanditeks jagatud kinnisasja kaasomandi eseme kasutamise puhul rakendatud on AÕS § 72 lg 1 ja AÕS § 74 lg 1. Alljärgnevalt on neid norme võrdlevalt analüüsitud korteriomandiõiguse normidega.

AÕS § 72 lõike 1 kohaselt valdavad ja kasutavad kaasomanikud ühist asja kokkuleppel, kuid häälteenamusega võib otsustada küsimusi, mis jäävad ühise asja tavapärase valdamise ja kasutamise piiridesse. Korteriomandiõiguses sarnast normi enam ei ole. Sarnase regulatsiooni sätestasid KOS § 12 lõiked 1 ja 2, kuid KrtSi neid sätteid üks-ühele üle võetud ei ole. Korteriomaniku õigused korteriomandi kaasomandi eseme kasutamisel sätestab KrtS § 30, mille kohaselt korteriomanikul on õigus:

⁴⁸ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 7.

⁴⁹ Viitenorm on väga laiaulatuslik ja võiks siiski olla täpsem, sest näiteks AÕS 3.peatükk pealkirjaga "Kinnisomand" ei hõlma kaasomandi sätteid, mis sisalduvad hoopis AÕS 1. peatüki 2.jaos. Nt WEG viitab konkreetselt BGB ühisuse sätetele (BGB § 1008 ff). Ka Eesti Juristide Liit ja Eesti Omanike Keskliit on KrtS menetlemise käigus teinud ettepaneku: "§1 võiks selguse huvides täpsustada, milliseid kinnisomandi sätteid silmas peetakse, et välistada küsimust, kas lisaks KKS-le tulevad kohaldamisele ka kaasomandi sätteid." Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 03.04.2013 versiooni (Dokumendi number: 12-0814/09) seletuskirja Lisa 2, lk 37 ja lk 77.

⁵⁰ Saksa tsiviilkoodeks (Bürgerliches Gesetzbuch; BGB) – BGB1. I S. 42, 2909; 2003 I S.738 ... 2017 I S. 2787. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html> (15.04.2018).

⁵¹ O. Palandt. Bürgerliches Gesetzbuch: mit Nebengesetzen. 68. Aufl. München, 2009, lk 1132.

- 1) kasutada kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt (KrtS § 30 lg 1 p 2);
- 2) nõuda, et kaasomandi eset kasutataks seaduse, korteriomaniike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt. Kui kaasomandi eseme kasutamist pole reguleeritud, lähtutakse korteriomaniike huvidest (KrtS § 30 lg 2).

Seega ei piiritle KrtS § 30, erinevalt AÕS § 72 lõikest 1, milliseid küsimusi peaks otsustama kokkuleppel ja milliseid peaks kajastama korteriühistu põhikirjas. Selgusetuks jääb ka, kas korteriomandite kaasomandi eseme tavapärase valdamise ja kasutamise küsimusi on võimalik otsustada korteriühistu üldkoosoleku otsusega, ilma neid põhikirjas kajastamata. KrtS § 35 võimaldab korteriühistu üldkoosolekul häälteenamusega otsustada kaasomandi eseme tavapärase valitsemise küsimusi, kuid kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise mõiste ei ole samastatav kaasomandi osa eseme tavapärase kasutamisega.

AÕS § 74 lõike 1 kohaselt võib kaasomandis olevat asja võõrandada või koormata, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel. Korteriomandite kaasomandi eseme olulist muutmist käsitleb eelkõige KrtS § 38 (Olulised ümberkorraldused ja hoone taastamine) ja olenevalt asjaoludest võib ilmselt ka KrtS § 39 sätestatud kaasomandi eseme ajakohastamine olla kaasomandi eseme oluline muutmine. Kaasomandi eseme ajakohastamise puhul saab otsuse teha kvalifitseeritud häälteenamusega ja kõikide korteriomaniike kokkulepet seadus ei nõua – seega on KrtS regulatsioon siin AÕS regulatsioonist veidi leebem ja võimaldab ka suuremahulisi ja asja säilitamise seisukohast otseselt mitte hädavajalikke renoveerimistöid (nt küttesüsteemi muutmine või asendamine, fassaadi soojustamine) otsustada kvalifitseeritud häälteenamusega. Erinevalt AÕS § 74 lõikest 1 ei käsitle KrtS § 38 ja 39 kaasomandi eseme majandusliku otstarbe muutmist oluliste ümberkorralduste või kaasomandi eseme ajakohastamise käigus. KrtS § 39 viitab ainult eriomandi eseme otstarbe muutmise keelule ajakohastamise käigus.

Kaasomandi eseme olulise muutmisega on tegu ka siis, kui kaasomanikud otsustavad luua kaasomandi eseme arvel uue korteriomandi (KrtS § 9). Võimalik on leppida kokku ka uue kaasomandi eseme arvel loodud korteriomandi võõrandamise tingimused (KrtS § 10 lg 1) ning kui mõni kaasomanik võõrandamisest keeldub, siis on teistel korteriomanikel õigus seda temalt nõuda (KrtS § 10 lg 2). Nimetatud kaasomandi eseme arvel uue korteriomandi loomine ja selle hilisem võõrandamine on võimalik ainult asjassepuutuvate korteriomaniike kokkuleppel.

Asjaõiguslikest küsimustest, mis seotud kaasomandi eseme kasutamisega, käsitleb KrtS veel näiteks korteriomaniike kokkuleppe kinnistusraamatusse kandmist. KrtS §-is 13 lg 3 on toodud põhimõtte, mille kohaselt korteriomaniike kokkuleppe õigusjärglaste suhtes

kehtimiseks peab see olema kantud kinnistusraamatusse eriomandi sisuna. Asjaõigusseaduses käsitleb kinnisasja kaasomanike kokkuleppe õigusjärglaste suhtes kehtimist AÕS § 79 lg 2.

1.2.2. Korteriomanike kui kaasomanike pädevuses olevad asjaõiguslikud küsimused

Riigikohus on mitmes lahendis leidnud, et korteriühistu majandusalane tegevus ei ole samastatav AÕS § 72 lõikes 1 sätestatud kaasomanike kokkuleppega.⁵² Kohtupraktikas on leitud, et sellisteks küsimusteks, mille puhul ei ole tegemist korteriühistu majandustegevusega ja vajalik on kõigi kaasomanike kokkulepe AÕS § 72 lg 1 või AÕS 74 lg 1 kohaselt on näiteks⁵³ küttesüsteemist eraldumine⁵⁴ ja korteri üldisesse küttesüsteemi tagasilülitamine⁵⁵, pööningukorruse väljaehitamine,⁵⁶ parkimiskohtade kindlaksmääramine⁵⁷, kaasomandis oleva ruumi kasutusotstarbe muutmine,⁵⁸ trepikoja faktilise kasutusrežiimi muutumine seoses kaupluse tegevuse alustamisega elamus, ruumi kasutusotstarbe muutumine⁵⁹ või üldkasutatava ruumi üürileandmine⁶⁰.

Küttesüsteemi kui kaasomandi eseme muutmise puhul on Riigikohtu praktika kompetentsiküsimustes ja asja olulise muutmise mõiste sisustamisel olnud erinev. Asjas nr 3-2-1-50-11 tehtud lahendis leidis Riigikohus, et üks korteriomanik ei tohi kõigi teiste korteriomanike (kaasomanike) nõusolekuta üle minna teistsugusele küttesüsteemile⁶¹. Lahendis nr 3-2-1-31-15 aga leidis Riigikohus, et kaasomanike enamusel on õigus valida kõigile korteriomanditele uus küttesüsteem.⁶² Sisuliselt eeldavad mõlemad muudatused tegelikkuses küttesüsteemi mõningast ümberehitamist.⁶³ Samas on autori arvates ühel juhul

⁵² RKTko 3-2-1-76-04, p 28; RKTko 3-2-1-105-02, p 8; 3-2-1-151-10, p 10.

⁵³ M. Saulep. Kuidas lahendada korterelamus kokkuleppelised küsimused? Elamu 2014, nr 4, lk 19.

⁵⁴ RKTko 3-2-1-50-11, p 10.

⁵⁵ RKTko 3-2-1-50-11, p 10.

⁵⁶ RKTm 3-2-1-28-12, p 15.

⁵⁷ RKTm 3-2-1-151-10, p 10.

⁵⁸ RKTko 3-2-1-105-02, p 8.

⁵⁹ RKHko 3-3-1-62-03, p 15.

⁶⁰ RKTko 3-2-1-85-07, p 16. Võrdluseks võib tuua, et Saksa õiguses piisab ühises omandis olevate ruumide üürimiseks häälteenamusest. K. Schellhammer, Sachenrecht nach Anspruchsgrundlagen samt Wohnungseigentums- und Grundstücksrecht. Heidelberg: Müller, 2001, Rn 380. Vt ka R. Tiivel Asjaõigus, lk 266.

⁶¹ RKTko 3-2-1-50-11, p 10.

⁶² RKTko 3-2-1-31-15, p 10.

⁶³ M. Aavik. Olulist Riigikohtu praktikas: korteriomandi kaasomandi eset puudutavad küsimused.- Kohtute aastaraamat 2015. Tallinn, 2016, lk 171.

tegemist kõigi korteriomanike huve teeniva valitsemisotsusega, samas kui üks omanik eraldub küttesüsteemist, on tegemist ainult tema huvide teenimisega.

Praktikas võivad kaasomandi eseme kasutamise otsustamisel (nii kaasomandi eseme ainukasutusse andmisel kui kasutuse reguleerimisel korteriomanike vahel) tekkida probleemid just seetõttu, et võib olla keeruline piiritleda, milline küsimus kuulub asjaõigusliku küsimusena korteriomanike kui kaasomanike kompetentsi ja eeldab kaasomanike kokkulepet ja milline küsimus on otsustatav korteriühistu üldkoosoleku poolt. Kui lähtuda sellest, et kõik kaasomandi eseme kasutusse andmise küsimused on kaasomanike asjaõiguslik kompetents, tuleks pidada kahte koosolekut - kõigepealt korteriühistu üldkoosolek ja seejärel korteriomanike kui kaasomanike koosolek asjaõiguslike küsimuste otsustamiseks.⁶⁴ Küsimus võib näiteks tekkida korteriühistu kodukorra puhul, mis sätestab üldjuhul kaasomandi eseme tavapärase kasutuse piiridesse jäävaid reegleid (nt korteriomanike ühiskasutuses oleva basseini lahtiolekuajad või reeglid aiapidude pidamise kohta ühises aias) - kas tegemist on kaasomanike enamuse otsusega või korteriühistu üldkoosoleku otsusega lahendatava küsimusega. Häälteenamuse nõue võib sellest tulenevalt olla erinev - kui korteriühistu üldkoosolekul on võimalik tavapärase valitsemise küsimusi otsustada häälteenamusega (KrtS § 20 lg 2) ja võimalik on otsuseid vastu võtta korduval koosolekul ühe häälega (KrtS § 23 lg 1), siis kaasomanike enamuse otsus AÕS § 72 lg 1 kohaselt nõuab häälteenamuse arvestamist omandi osa suuruse järgi. Kaasomanike enamuse otsus on AÕS § 72 lg 1 kohaselt tehtud, kui selle poolt on kaasomanikud, kellele kokku kuulub üle poole omandist.⁶⁵ Erinev on ka kaasomanike otsuse õiguslik mõju õigusjärglaste suhtes - AÕS § 79 lg 2 tõlgendanud Riigikohtu praktika kohaselt kaasomanike enamuse otsused nende eriõigusjärglaste kohta ei kehti ning puudub ka võimalus kinnistusraamatu kandega neile sellist mõju anda.⁶⁶ Praktikas tuleks ilmselt arvestada ka sellega, et korteriühistu üldkoosolekul ei pruugi kõik kaasomanikud kohal olla (näiteks, juhul kui korter kuulub mitmele omanikule ja nad on määranud ühe neist esindajaks) ja seda tuleb kaasomanike kokkulepet nõudvate otsuste puhul arvestada.⁶⁷

Lahendis nr 3-2-1-29-15 käsitles Riigikohus AÕS § 72 lg-st 1 tuleneva häälteenamusega seotud küsimusi. Riigikohus leidis, et parkla laiendamise vaidluses on tegemist küsimusega, mida ei reguleeri korteriomandiseadus, sest tegemist ei ole

⁶⁴ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 57-58.

⁶⁵ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 102-103.

⁶⁶ RKTkm 3-2-1-12-08, p 10.

⁶⁷ M. Aavik, lk 171.

korteriomandi valitsemise küsimusega.⁶⁸ Vaidluse lahendamisel tuleb kohaldada AÕS kaasomandit reguleerivaid sätteid.⁶⁹ Antud asjas võis üldkoosolek otsustada parkla laiendamise tööde korraldamist, sest selleks oli olemas korteriomanike kui kaasomanike enamuse otsus AÕS § 72 lg 1 mõttes. Antud juhtumi puhul vormistati korteriomanike otsus küsitluslehel, sest korteriühistu üldkoosolekul oli otsuse poolt 35 korteriomanikku 90st, küsitluslehel aga enamuse.

Eeltoodust tulenevalt võib öelda, et KrtS sisaldab asja kasutamise ja olulise muutmise puhul AÕS normidest mitmeid erinevusi, mida tuleb kohaldada. Kuna KrtS reguleerib erinevustega mitmeid asjaõiguslikke küsimusi (nt kaasomandi eseme kasutamine KrtS § 30; korteriomanike kui kaasomanike kokkulepe KrtS § 13; erikasutusõigus KrtS § 14; asja säilitamiseks vajalike toimingute tegemine KrtS § 37; asja oluline muutmine ehituslike ümberkorralduste või ajakohastamise käigus - KrtS § 38 ja 39), siis oleks autori hinnangul otstarbekas kaaluda nende küsimuste sätestamist nii, et ei oleks vajalik AÕS normide kohaldamine KrtS erinevuste olemasolu korral. Et vältida ebaselgust, kumba seadust peaks kohaldama, peaks juhul kui mingit küsimust reguleerib KrtS erinevus, see erinevus olema ammendav, nii et AÕS kaasomandi normide (eelkõige nt KrtS § 72 lg 1 ja § 74 lg 1) kohaldamise täiendavat vajadust ei tekiks. Eelkõige võiks kaaluda ka KrtS kaasomandi eseme kasutamise normides (KrtS § 30) tavapärase kasutamise mõiste sissetoomist ja piiritlemist, kelle otsustuspädevusse tavapärase kasutuse küsimused korteriomanditeks jagatud kinnistu ja korteriühistu olemasolul kuuluvad. Samuti võiks KrtS käsitleda korteriomandi kaasomandi eseme majandusliku otstarbe olulise muutmise küsimusi, et ei oleks täiendavat AÕS § 74 lõike 1 kohaldamise vajadust.

⁶⁸ RKTko 3-2-1-29-15, p 11.

⁶⁹ *Ibid.*

1.3. Piiritlemine kasutamisest korteriühistule kuuluva kasutusõiguse alusel

Seoses üha suureneva autostumisega tekkinud parkimiskitsikuse leevendamiseks on suuremad linnad (Tallinn, Tartu) andnud korteriühistute kasutusse parkimisalade rajamiseks ja parkimise korraldamiseks linnale kuuluvat maad⁷⁰. Tallinnas antakse maa korteriühistute kasutusse nii, et seatakse notariaalselt tõestatud lepingu alusel tasuta isiklik kasutusõigus korteriühistu kasuks ja palutakse kanda vastav servituut kinnistusraamatusse. Tartus antakse maa korteriühistu kasutusse üürilepinguga.

Kui korteriühistu soovib ehitada parklat kohaliku omavalitsuse omandis olevale maale, on ühistul vaja täita kõigepealt ehitusõiguslikud nõuded (tellida projekt, saada ehitusluba) ning hiljem saada maa kohalikult omavalitsuselt enda kasutusse (enamasti asjaõigusliku isikliku kasutusõiguse seadmise teel või siis üürilepinguga). Kõigi nende toimingute ja tehingute eelduseks on pädeva otsuse olemasolu korteriühistu siseselt.

Korteriühistu poolt kohaliku omavalitsuse omandis olevale maale parkla ehitamisel ja hiljem sellise parkla kasutamisel võib õiguslikke küsimusi tekitada see, milliseid õigusnorme kohaldada tegevuse puhul, mis ei ole otseselt korteriühistu majandustegevus ega kaasomandi eseme kasutamine või valitsemine KrtS mõttes. Enne KrtS jõustumist on kohtupraktikas leitud, et korteriühistu luuakse üksnes ühise omandi korrapäraseks majandamiseks ja elamu ning selle teenindamiseks vajaliku maatüki hooldamiseks ja majandamiseks ja korteriomanike ühiste huvide esindamiseks nii nagu sätestas KÜS § 2 lg 2. KrtS-i sama sõnastusega normi üle võetud ei ole. Ringkonnakohtu arvates ei näinud KÜS § 2 lg 2 ette võimalust, et korteriühistu tegeleks muude tulunduslike või mittetulunduslike eesmärkidega.⁷¹ Antud juhul võtab korteriühistu küll vastu otsuseid korteriomanikele mittekuuluva maatüki suhtes, kuid võib eeldada, et ta tegutseb korteriomanike ühiste huvide esindamiseks.

Kuna kohaliku omavalitsuse omandis olevale maale parkla ehitamise ja kolmandale isikule kuuluva maa kasutamise puhul ei ole tegemist kaasomandi eseme suhtes otsuste tegemisega, siis on ka otsustuspädevuse nõuded teistsugused. Ei saa kohaldada AÕS

⁷⁰ Tallinnas on oktoober 2017 seisuga seatud isiklik kasutusõigus 71 korteriühistu kasuks ning sel moel on loodud korteriühistu liikmete sõidukite jaoks juurde ligi 1800 parkimiskohta. Vt Eha Võrk: Pealinn teeb korteriühistutega tõhusat koostööd. Arvutivõrgus: <http://www.tallinn.ee/est/Uudis-Eha-Vork-Pealinn-teeb-korteriuhistutega-tohusat-koostood>. (18.04.2018)

Tartus on 25.03.2018 seisuga kehtivaid üürilepinguid parkla rajamiseks Tartu linnale kuuluva maale üheksa korteriühistuga.- Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna spetsialisti 25.03.2018 vastus autori päringule.

⁷¹ TlnRnKo 19.12.2013, 2-11-24421, p 21.

kaasomandit reguleerivaid sätteid, vaid vajaliku otsustuspädevuse nõuded tuleb leida KrtS või MTÜS normide seast.

Kuna kohaliku omavalitsuse maale ehitamist korraldab korteriühistu, siis peab ka otsused selleks tegema korteriühistu organ. Korteriühistu kõrgeimaks organiks on selle liikmete üldkoosolek. Seega saab parkla ehitamise ja selle kasutamise korteriühistule kasutada antud maa osas otsustada korteriomaniike üldkoosolek, kui korteriühistu põhikirjas ei ole sätestatud teisiti. Loomulikult võib vastavalt KrtS § 17 lg 1 korteriühistul põhikiri ka üldse puududa, sellisel juhul tuleb kohaldamisele ainult seadus.

Küsimusi tekitab, kas antud juhul on tegemist KrtS kohase korteriühistu üldkoosoleku pädevuses oleva tegevusega, sest KrtS reguleerib korteriomandite juurde kuuluva kaasomandi eseme (sh korteriomaniikele kuuluva maatüki) valitsemist, kuid antud juhul on tegemist kolmandale isikule kuuluva maa kasutusse võtmise otsustamisega ja seetõttu võib tekkida vajadus kohaldada üldkoosoleku pädevusele MTÜS sätteid. KrtS § 20 lg 1 ja KrtS eelnõu seletuskirja kohaselt kohaldatakse korteriomaniike üldkoosolekule lisaks KrtS-is sätestatule ainult neid MTÜS-i neid sätteid, millele KrtS-is on otseselt viidatud.⁷² KrtS § 20 lg 1 viitab ainult MTÜS § 19 lõike 1 punktidele 1-5, milles on toodud konkreetsete toimigud, mis on mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku pädevuses (põhikirja muutmine; juhatuse liikmete määramine ja tagasikutsumine; volinike valimine ja tagasikutsumine; juhatuse või muu põhikirjaga ettenähtud organi liikmeka tehingu tegemise otsustamine, õigusvaidluse pidamise otsustamine; majandusaasta aruande kinnitamine). MTÜS § 18 lõikele 2 ja MTÜS § 19 lg 1 punktile 8, mis sätestavad, et mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku pädevuses on ka muude küsimuste otsustamine, mida ei ole seaduse või põhikirjaga antud juhatuse või mittetulundusühingu muu organi pädevusse, KrtS § 20 lõikes 1 toodud viitenormis ei viidata. KrtS muutmisel tuleks vastava normiga täiendada ka KrtS § 20 lg 1, st selles sättes tuleks lisada viide ka MTÜS § 19 lg 1 punktile 8.

Asjaolule, et korteriühistu üldkoosoleku pädevuse puhul ei peaks olema tegemist suletud loeteluga ja et KrtS eelnõus võiks olla viide MTÜS § 19 lg 1 p 8 kohaldamisele, on KrtS eelnõu menetlemisel juhtinud tähelepanu ka Tartu Ülikool.⁷³

Autori arvates võib siiski antud juhul üldkoosoleku pädevuse leidmiseks analoogia korras kohaldada MTÜS norme. Kuna tegemist ei ole kaasomanike omandis oleva maaga, vaid kolmanda isiku omandis oleva maa kasutamise õigusega, mille suhtes sõlmib

⁷² Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 462 SE seletuskiri. Lk 45.

⁷³ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 20.06.2012 (Dokumendi number: 12-0814/01) seletuskirja Lisa 2, lk 62.

kasutuslepingu ühistu kui juriidiline isik, siis peab selle kasutusõiguse teostamise otsustama juriidilise isiku kõrgeim organ, milleks on liikmete üldkoosolek.

Üldkoosoleku otsuse tegemisel peab korteriühistu üldkoosoleku tegevus vastama tsiviilseadustiku üldosa seaduse §-le 32, mille kohaselt peavad juriidilise isiku osanikud, aktsionärid või liikmed, samuti juriidilise isiku juhtorganite liikmed omavahelistes suhetes järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve. Samasuguse põhimõtte sätestab korteriomanike omavaheliste suhete kohta ka KrtS § 12 lg 2. Korteriomaniku õigustatud huvi väljenduseks antud olukorras on korteriühistu kasutusse antud parkla kasutamise võimaldamine korteriomanike võrdse kohtlemise printsiibist lähtudes.

Antud juhul võib autori hinnangul olla problemaatiline parkla ehituse finantseerimine nii, et parkla rajamise eest maksavad ainult autoomanikud⁷⁴ ja nende ainukasutusse määratakse korteriühistu üldkoosoleku otsusega ka kindlaksmääratud parkimiskohad. Seda seetõttu, et maa kasutusse võtmise lepingu sõlmib hiljem korteriühistu ja kasutuslepingust tulenevaid õigusi teostada peaks olema võimalik kõikidel korteriühistu liikmetel.

Kuna sageli kuulub korterelamu kaasomanikele ainult kolm meetrit maad maja ümber⁷⁵ ja linna maale rajatava parkla näol võib olla tegemist selle korterelamu ainsa parkimisvõimalusega, on eriti oluline, et tagatud oleks korteriomanike võrdne kohtlemine ja üksteise õigustatud huvidega arvestamine. Sel hetkel kui korteriühistu üldkoosolek teeb otsuse kasutusse saadud linna maal parkimiskohtade jagamiseks vaid mõnedele korteriomanikele, võib küll mõni korteriomanik olla päri et tema parkimiskohta ei soovigi, kuid korteriomandi omaniku vahetumisel võib uus omanik leida, et kõigil korteriühistu liikmetel peaks olema võrdne õigus korteriühistu poolt sõlmitud kasutusõiguse lepingust tulenevaid hüvesid saada.

Kaaluda võib sellise korteriühistu üldkoosoleku otsuse muutmist kolmandatele isikutele nähtavaks korteriühistu põhikirja osana⁷⁶, kuid see ei oleks ilmselt põhjendatud, sest korteriühistu peaks tagama oma liikmetele võrdsed õigused. Seega peavad nii parkla rajamisel korteriomanike poolne finantseerimine kui ka parkimiskohtade kasutamise otsustamine tagama õiglase kohtlemise kõikide korteriomanike jaoks. Parkimiskoha rajamise ehituslik kulu ei pruugi olla väga suur (arvestades kohalikest omavalitsustest poolt korteriühistutele parklate rajamisel antavaid toetusi), kuid majanduslik väärtus on parkimiskoha kasutamise õigusel väga suur - parkimiskoha olemasolu mõjutab väga oluliselt korteri väärtust ja

⁷⁴ KrtS § 40 lg 1 ja 2 kohaselt tuleb juhul, kui korteriomanikud ei tasu majandamiskulusid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele, erinev kohustuste jaotuse alus ja tasumise kord majandamiskulude kandmisel ette näha korteriühistu põhikirjaga või korteriomanike kokkuleppega.

⁷⁵ Ühistud jätavad parklate rajamise pooleli.- Äripäev, 18.08.2008.

⁷⁶ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 42.

kasutusmugavust. Eeldatavasti on ka kohalik omavalitsus maa ühistu kasutusse andmisel eeldanud, et seda saavad kasutada kõik ühistu liikmed ja korteriühistu ei sea sisesuhtes teatud liikmetele kasutuspiiranguid. Seega poleks ilmselt ka võimalik kohaliku omavalitsuse omandis olevale kinnisasjale kõigi korteriomanike kokkuleppel erikasutusõiguste seadmine, et võimaldada ainukasutust ainult parkla ehitust finantseerinud korteriomanikele.

Seetõttu tasuks autori hinnangul kohalikult omavalitsuselt kasutusse võetavale maale parklate rajamisel praktikas rakendada põhimõtet, et parkla ehitamisega kulud tasuvad kõik korteriomanikud, vaatamata sellele, kas neil parkla rajamise hetkel on auto või mitte ning kõigil korteriomanikel on võrdne õigus parklat kasutada ja korteriühistu üldkoosoleku otsusega kellelegi piiranguid ei seata. Seevastu parkla haldamise ja hooldamise kulud võib üldkoosoleku otsusega jätta nende korteriomanike tasuda, kes vastaval majandusaastal parklat reaalselt kasutama hakkavad.

II KORTERIOMANDITEKS JAGATUD KINNISASJA KAASOMANDI ESEME AINUKASUTUSSE ANDMINE

2.1. Erikasutusõiguse kokkulepe

2.1.1. Erikasutusõiguse sisu ja vorminõuded

Alates KrtS jõustumisest on kehtivas õiguses korteriomandi kaasomandi osa eseme mõne korteriomaniku ainukasutusse andmine võimalik erikasutusõiguse kokkuleppe näol. Erikasutusõigus on Eesti õiguses uus mõiste, mis toodi Eesti õigusesse 01.01.2018 seoses KrtS jõustumisega. Varasemalt, enne KrtS jõustumist oli osa kaasomandist mõne korteriomandi omaniku ainukasutusse andmine võimalik kaasomandi kasutuskorra kokkuleppe sõlmimise teel. Parkimiskoha ühe korteriomandi omaniku ainukasutusse andmine on võimalik ka nii, et see parkimiskoht on eriomandi esemeks. Sellisel juhul peab parkimiskoht olema ruumiliselt piiritletud vastavalt KrtS § 4 lg-le 1.

Erikasutusõigus on Eesti õigusesse võetud Saksa õiguse eeskujul. Saksa korteriomandiseadus ei määratle erikasutusõiguse legaaldefiniitsiooni, põhjusel et see on seletatud lahti kohtupraktikas.⁷⁷ Ühise omandi (nt auto parkimisplats, aiamaa) suhtes erikasutusõiguste seadmine, samuti nende õiguste muutmine ja lõpetamine on Saksa õiguses võimalik üksnes kõigi korteriomanike kokkuleppel, mitte enamuse otsusel.⁷⁸

Erikasutusõigus ei pea alati tähendama ainult ühe korteriomaniku ainukasutust. Võimalik on ka kokku leppida, et kasutusõigust teostavad mitu korteriomanikku vaheldumisi erineval ajal, näiteks selliselt, et ühte parkimiskohta kasutab tööajal üks korteriomanik ja väljaspool tööaega teine (näiteks juhul, kui ühel kinnisasjal paiknevad nii elu- kui ka äriruumid).⁷⁹

Erikasutusõiguse seadmiseks on vastavalt KrtS § 14 lg-le 1 vajalik kõigi korteriomanike kokkulepe. Erikasutusõiguste seadmine on võimalik ka koos korteriomandite loomisega kinnisasja omaniku (tavaliselt kinnisvaraarendaja) poolt. KrtS seda küll

⁷⁷ Bärmann/Klein, WEG § 13, Rn 73.- C. Armbrüster *et al.* Wohnungseigentumsgesetz: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. 12., neu bearb. Aufl./des von Johannes Bärmann begründeten Werks. München : Beck, 2013.

⁷⁸ H.J. Schuckmann. Korteriomand. Avaldatud: Kinnistusraamatu- ja notaripäevad: 15-17.mai 1997. Tallinn 1998, lk 140; K. Schellhammer, Rn 376.

⁷⁹ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 39.

erikasutusõiguse regulatsioonis selgelt ei sätesta, kuid vastava aluse annab KrtS § 8 lg 2, viidates et kinnisomandi jagamisel omaniku poolt kohaldatakse ka KrtS § 5 sätteid. KrtS § 5 annab võimaluse koos eriomandi loomise kokkuleppega sõlmida eriomandi sisu kohta ka muid kokkuleppeid.

Eriti uusehitiste puhul on erikasutusõigus võimalus, mis lahendab käibes mitmed senised probleemid ja muudab parkimiskohtade käibevoimalused paindlikumaks. Enne KrtS jõustumist toodi praktikas peamise probleemina välja see, et uusehitiste puhul müüakse parklakohti kui täiendavat objekti lisaks korterile.⁸⁰ See, et selline praktika võimaldas kortermajades eraldi garaažikoha- ja ka keldriboksikorteriomandite teket, muudab hiljem korteriomanike suhted korteriomandi teostamisel põhjendamatult keeruliseks.⁸¹ Probleeme tekitas see, et eraldi garaažikohakorteriomandit oli võimalik võõrandada ükskõik kellele, ka isikule, kes üldse selles majas ei ela. Parkimiskohtade nappuse korral ei oleks see korterelamu elanike suhtes põhjendatud. Selle probleemi kõrvaldab KrtS § 4 lg 2, mis ütleb, et garaažiosa võib eriomandi eseme hulka kuuluda eluruumi või mitteiluruumi koosseisus. See tähendab, et garaažiosast, millel tegelikult ainult abiruumi otstarve, enam eraldi korteriomandit moodustama ei peaks - see ei ole seletuskirja kohaselt seaduse mõttega kooskõlas.⁸²

Erikasutusõiguse võlaõiguslik kokkulepe kehtib poolte vahel ja on vormivaba.⁸³ Korteriomaniku eriõigusjärglase suhtes kehtivuse saavutamiseks tuleb erikasutusõigus KrtS § 13 lg 3 kohaselt kanda kinnistusraamatusse eriomandi sisuna. Kui erikasutusõigus kantakse kinnistusraamatusse eriomandi sisuna KrtS § 13 lg 3 kohaselt, kohaldatakse sellele ka eriomandi loomise kokkuleppele kohalduvat vorminõuet. Eriomandi loomise kokkuleppe notariaalse tõestamise nõue tuleneb KrtS § 3 lg-st 3 ja kohustustehingu notariaalselt tõestatud vormi nõue KrtS § 3 lg-st 4. Autori arvates võiks selguse huvides KrtS § 14 siiski tuua selge viite AÕS § 119 ja AÕS § 120 kohaldamisele.⁸⁴ Praegu on erikasutusõiguse kinnistusraamatusse kandmiseks vajaliku notariaalse tõestamise nõue tuletatav mitmest normist - KrtS § 14, KrtS § 13 lg 3 ja KrtS § 3 lõigetest 3 ja 4, mis viitavad viitenormina AÕS § 119 ja AÕS § 120 kohaldamisele.

⁸⁰ Ü. Anmann. Probleeme korteriomandi seadmisel notarite praktikast.- Juridica 2001 nr 10, lk 698.

⁸¹ V. Murumets. Kaks uut mõistet uues korteriomandi- ja korteriühistuseaduses: eriomand ja erikasutusõigus.- Elamu 2016 nr 2, lk 6.

⁸² Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 19 ja 20.

⁸³ *Ibid.*, lk 39.

⁸⁴ Vastava märkuse on KrtS eelnõu menetlemisel teinud ka Eesti Juristide Liit, Eesti Omanike Keskliit ja Notarite Koda. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 20.06.2012 versiooni (Dokumendi number: 12-0814/01) seletuskirja Lisa 2, lk 36, 79 ja 86.

2.1.2. Erikasutusõiguse teostamise üleandmine kolmandale isikule

Õigusteadlane Rein Tiivel on erikasutusõiguse regulatsiooni puhul probleemina välja toonud selle, et erikasutusõiguse teostamise üleandmine kolmandale isikule on võimalik KrtS § 14 lg 2 kohaselt ilma ülejäänud korteriomanike nõusolekuta.⁸⁵

Ka Saksa õigus lubab erikasutusõiguse teostamise üleandmist kolmandale isikule.⁸⁶ Saksa õiguskirjanduses on siiski leitud, et korteriomanikel on erikasutusõiguse konkreetne kasutamine võimalik panna paika kodukorraga (*Hausordnung*)⁸⁷ ja teistel korteriomanikel on õigus nõuda, et erikasutusõigust kasutaks ainult korteriomanik, tema abikaasa/elukaaslane ja lapsed.⁸⁸ Kolmandate osapoolte parkimist ei saa siiski täielikult välistada, kui see on vajalik ärilistel või kaubanduslikel eesmärkidel (nt korterelamus asuva äripinna omaniku klientidele).⁸⁹

R. Tiivel toob välja, et KrtS regulatsiooni koostajatel on jäänud kahe silma vahele see pisiasi, et kaasomandis oleva asja üürileandmisel on vaja ka teiste kaasomanike nõusolekut.⁹⁰ AÕS § 74 lg 1 kohaselt võib kaasomandis olevat asja võõrandada või koormata, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel. AÕS § 73 lg 1 kohaselt võib kaasomanik temale kuuluva mõttelise osa ühises asjas võõrandada, pärandada, pantida või seda muul viisil käsutada. Küsimus on problemaatiline - õiguskirjanduses on leitud, et asja suhtes üüri- ja rendilepingute sõlmimine ei tähenda asja käsutamist, kuid annab õiguse asja mingis ulatuses kasutada või vallata.⁹¹ Kohtupraktikas on leitud, et kuna valdamise ja kasutamise objektiks on mitte kaasomandi osa, vaid ühises omandis olev asi, tähendab see kaasomandis oleva asja käsutamist tervikuna AÕS § 74 lg 1 mõttes, milleks on vajalik kõigi kaasomanike kokkulepe.⁹²

Autor on seisukohal, et KrtS eriseadusena võib teha erisusi AÕS-is kui üldseaduses sätestatud kaasomandi kasutamise regulatsioonist. Seega võib KrtS § 14 lg 2 kohaselt omanik

⁸⁵ R. Tiivel. Erikasutusõigusest uues korteriomandiseaduses. Eesti Majanduse Teataja 2015 nr 10, lk 76.

⁸⁶ Bärmann/Klein, 12. Aufl. 2013, WEG § 13, Rn 121.

⁸⁷ Regelung des Sondernutzungsrechts an einem Kfz-Einstellplatz.- NJW Rechtsprechungsreport Zivilrecht. 1996, 586.

⁸⁸ Bärmann/Suilmann, WEG § 15, Rn 29.- C. Armbrüster *et al.* Wohnungseigentumsgesetz: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. 13., neu bearb. Aufl./des von Johannes Bärmann begründeten Werks. München : Beck, 2015.

⁸⁹ M. Timme (Hrsg). Beck'scher Online Kommentar (BeckOK) WEG. 33. Edition. Stand: 01.01.2018. WEG §15, Rn 64. Arvutivõrgus: https://beck-online-beck-de.ezproxy.utlib.ut.ee/?vpath=bibdata/komm/beckokwegr_32/WEG\cont/BECKOKWEGR.WEG.htm (11.04.2018)

⁹⁰ R. Tiivel. Erikasutusõigusest..., lk 76.

⁹¹ AÕSK/Varul, § 73 kumm 3.1.1.

⁹² RKTkm 3-2-1-84-08 p 10; RKTko 3-2-1-85-07, p 16; RKTko 3-2-1-90-03 p 13.

oma erikasutusõiguse alusel kasutuses oleva parkimiskoha üürile anda ilma teiste korteriomanike nõusolekuta. Seda kindlasti juhul kui see on omaniku ainukasutuses erikasutusõiguse kokkuleppe alusel. Probleemaatilisem võib küsimus olla juhul kui konkreetsete parkimiskohtade ainukasutuse võimaldamiseks on sõlmitud kaasomandi kasutuskorra kokkulepe. Kohtupraktikas on leitud, et ainüksi sõlmitud kasutuskorra kokkulepe ei anna õigust kaasomandi osa suhtes üürilepingut sõlmida⁹³ ja sellisel juhul peaks kaasomaniku õigus tema ainukasutusse antud kaasomandi osa üürilepinguga koormata sisalduma kasutuskorra kokkuleppes.⁹⁴

R. Tiivel on möönnud, et kui erikasutusõiguse teostamise üleandmiseks oleks vaja kõigi korteriomanike nõusolekut, võib takistuseks saada mõne üksiku korteriomaniku keeldumine nõusolekust.⁹⁵ Samas arvab ta, et erikasutusõiguse teostamise üleandmine kolmandale isikule ilma teiste korteriomanike nõusolekuta oleks juhul, kui mõni samas majas elavatest kaasomanikest seda parkimiskohta ise vajab, parkimiskohta vajava korteriomaniku seisukohalt tema kaasomandist tuleneva õiguse seadusevastane piiramine.⁹⁶ Siinkirjutaja arvates seadusevastase piiramisega tegu ei ole, sest võimaluse erikasutusõiguse üleandmiseks teiste korteriomanike nõusolekuta annab seadus (KrtS § 14 lg 2). Seega oleks kõigi korteriomanike nõusolekut vaja näiteks juhul, kui soovitakse anda kolmanda isiku kasutusse terve parkla või mõni kõigile kaasomanikele kuuluv ruum korterelamust.

Lahendusena pakub R. Tiivel välja, et seaduses võiks sätestada ostueesõiguse sarnase kasutuseesõiguse - kui korteriomanik soovib ajutiselt loobuda parkimiskoha kasutamisest korteriomanike ringi mittekuuluva isiku kasuks, on teistel korteriomanikel kasutuseesõigus.⁹⁷ Autori arvates on kasutuseesõiguse sätestamine seaduses korteriomandite puhul liiga komplitseeritud. Seda seetõttu, et arvestada tuleb, et korteriomanik võib soovida oma erikasutusõiguse teostamist edasi anda näiteks üürilepingu alusel tema korterit kasutavale üürnikule ning see peaks olema kindlasti õiguslikult võimalik.⁹⁸ Samuti on problemaatiline kasutuseesõiguse praktiline teostamine suures kortermajas ning sellise instituudi mõju tehingute kiirusele ja õiguskindlusele. Seetõttu on korteriomandite puhul seadusandja poolt

⁹³ RKTkm 3-2-1-84-08 p 10.

⁹⁴ RKTko 3-2-1-90-03 p 13.

⁹⁵ R.Tiivel. Erikasutusõigusest..., lk 76.

⁹⁶ *Ibid.*, lk 76.

⁹⁷ *Ibid.*, lk 76.

⁹⁸ Vaieldav on, kas antud juhul annaks ka kasutuseesõiguse puhul üürnikule ikkagi õiguse erikasutusõiguse teostamist nõuda KrtS § 30 lg 3.

kehtestamata jäetud ka ostueesõigus.⁹⁹

Kokkuvõttes nõustub autor R. Tiiveliga, et erikasutusõiguse teostamise kolmandale isikule üleandmise regulatsiooni puhul võib tekkida küsimusi, miks erikasutusõigust kolmandale isikule võõrandada ei saa, aga selle teostamise saab edasi anda kolmandale isikule, kes selle korterelamuga kuidagi seotud ei ole. Seda eriti juhul, kui korterelamu elanikud ise vastavat parkimiskohta või muud erikasutusõiguse alusel ühe korteriomaniku kasutuses olevat osa kaasomandi esemest ise kasutada sooviksid. Võimalikeks lahenduseks, mida siin võiks kaaluda, on sätestada seaduses põhimõtted, et: 1) erikasutusõiguse teostamise üleandmist on võimalik reguleerida korteriühistu kodukorraga; 2) erikasutusõiguse teostamist võib ilma kõigi korteriomanike nõusolekuta üle anda korteriomandit kasutavale või külastavale isikule (st nt äripinna omaniku klientidele). Erikasutusõiguse võõrandamise osas on seadus nagooni sätestanud olulise kitsenduse – erikasutusõigust võib võõrandada KrtS § 14 lõike 3 kohaselt ainult teisele korteriomanikule. Praegusel juhul võib ikkagi tekkida olukord, kus omanik erikasutusõigust korterelamus mitteelavale isikule võõrandada ei tohi, aga kolmandale isikule pikaajaliselt üürile anda tohib.

2.2. Korteriomandi kaasomandi eseme kasutuskorra kokkulepe

2.2.1. Korteriomandi kaasomandi eseme kasutuskorra kokkulepe kehtivas õiguses

Kuigi alates KrtS jõustumisest on võimalik parkimiskoht konkreetse korteriomandi juurde kindlaks määrata korteriomanike kokkuleppega erikasutusõigusena (KrtS § 14), on lepinguvabaduse põhimõttest tulenevalt võimalik leppida korteriomandi osaks oleva kaasomandi eseme mõne korteriomaniku ainukasutusse andmises kokku ka muu korteriomanike kokkuleppe (KrtS § 13) sõlmimise teel. Nagu eespool öeldud, saab parkimiskoha või panipaiga mõne korteriomaniku ainukasutusse määrata ka eriomandi kokkuleppega (KrtS § 3), nii et parkimiskoht on eriomandi sisuks. Tingimuseks on, et parkimiskoht, panipaik või muu objekt oleks ruumiliselt piiritletud (KrtS § 4 lg 1).

⁹⁹ Justiitsministeerium on selgitanud, et korteriomandi puhul tähendaks üldine teiste korteriomanike ostueesõigus väga suurt koormust õiguskäibe kiirusele ja kindlusele, seetõttu on KrtS-is sätestatud seadusjärgse ostueesõiguse välistamine korteriomandi puhul. Vt Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 35.

Juhul, kui on tegemist uusehitisega, siis määratakse parkimiskohad tavaliselt kindlaks juba kinnisasja jagamisel korteriomanditeks¹⁰⁰ alates KrtS jõustumisest eriomandi esemena (ruumiliselt piiritletud parkimiskoha puhul, nt parkimiskoht keldrikorrusel¹⁰¹) või erikasutusõigusena (nii ruumiliselt piiritletud parkimiskohad siseparklas kui ka ruumiliselt piiritlemata väliparkimiskohad).

Korteriomanike kokkulepete sõlmimist reguleerib KrtS § 13. KrtS § 30 lg 2 annab korteriomanikule õiguse nõuda kaasomandi eseme kokkulepete kohast kasutamist.

Korteriomanike kokkuleppe kui kaasomandi kasutamise korra kokkuleppe sõlmimine võib ilmselt praktikas kõne alla tulla juhtudel, kus erikasutusõiguses kokkuleppimine ei ole asja ehituslikust olemusest tulenevalt mõistlik - näiteks kui kaasomandi ese kuulub olemuslikult korteri juurde ja seda ei ole võimalik ega vajalik hiljem võõrandada (nt rõdud või terrassid, mida saavad kasutada ainult konkreetsete korterite omanikud, sest ligipääs on ainult sellest korterist). Muudel juhtudel on ilmselt otstarbekam kokku leppida erikasutusõigustes, sest erikasutusõiguse loomise eesmärgiks oligi luua võimalus neid majasiseselt lihtsalt ühelt korteriomanikult teisele üle anda. Kui leppida ainult ühe korteri juurde kuuluva rõdu kasutamises kokku erikasutusõigusena, võib see tekitada segadust - ei ole ju seda rõdu võimalik teisele korteriomanikule üle anda nagu see erikasutusõiguse puhul olemuslikult võimalik on.

Kinnisasja kaasomanike kokkuleppe võlaõigusliku tehingu ja käsutustehingu suhtes ei kehti vorminõuet¹⁰² ja need ei pea olema notariaalselt tõestatud. Kinnistamisavalduse vormi kohta kehtib KRS¹⁰³ § 34 lg 2¹, st avaldus peab olema notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud. Küll aga kehtib notariaalse tõestamise vorminõue erikasutusõiguse (KrtS § 14) ja KrtS § 13 toodud korteriomanike kokkulepete puhul, selleks et need kokkulepped kehtiks ka korteriomaniku eriõigusjärglase suhtes. *Expressis verbis* sellist vorminõuet korteriomanike kokkulepete kohta käivas KrtS §-is 13 sätestatud ei ole, küll aga on vorminõue KrtS eelnõu seletuskirja kohaselt tuletatav sellest, et KrtS § 13 lg 3 kohaselt tuleb korteriomanike kokkulepe kanda kinnistusraamatusse eriomandi sisuna.¹⁰⁴ Eriomandi kokkuleppe sõlmimise ja muutmise kohta kehtib notariaalse tõestamise nõue KrtS § 3 lg 3 tulenevalt. Autori hinnangul võiks siiski kaaluda KrtS § 13 lõikes 3 ja §-is 14 täpsete vorminõuete

¹⁰⁰ P. Pärna. Korteriomanike ühisus, lk 26.

¹⁰¹ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 19.

¹⁰² R. Tiivel. Kinnistusraamatuõigus. Tallinn: Juura 2005, lk 288.

¹⁰³ Kinnistusraamatusseadus.- RT I, 09.05.2017, 10.

¹⁰⁴ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 38.

väljatoomist¹⁰⁵, arvestades, et: 1) seaduse normiadressaatideks on valdavalt tavainimesed, mitte juristid, kuid oma eluaset puudutavat seadust loevad siiski nii paljud omanikud kui korteriühistute juhatuste liikmed; 2) vorminõuete väljatoomisega oleks selgemalt välja toodud erinevused nende vorminõuetega, mis kohalduvad kasutuskorra kokkuleppele kinnisasjale, mida ei ole jagatud korteriomanditeks.

2.2.2. Korteriomandi kaasomandi eseme kasutuskorra kokkulepe kohtupraktikas

Erikasutusõigus ei ole siiski üldjuhul lahenduseks vanade kortermajade puhul, kus valitseb parkimiskohtade nappus ja parkimiskohti korteriomanike vahel omanike ainukasutusse ära jagada ei ole võimalik ning tuleb reguleerida nappivate parkimiskohtade kasutamist. Vanemates korterelamutes, kus parkimiskohtade kindlaksmääramine ei ole võimalik nii nagu uusehitiste puhul (kus kinnisasja ainuomanikust kinnisvaraarendaja saab luua korteriomandid ja määrata selle käigus kindlaks ka parkimiskohad), võib parkimiskohtade kindlaksmääramine põhjustada praktikas palju vaidlusi ja probleeme. Kasvav autostumine on linnades toonud kaasa parkimiskohtade nappusest tingitud vaidlused ja seda kinnitab ka kohtupraktika. Riigikohtu lahendeid, mis käsitlevad parkimise korraldamist korteriühistute poolt on autorile teadaolevalt vaid kaks¹⁰⁶, kuid rohkelt on esimese ja teise astme kohtute lahendeid.¹⁰⁷

Nii korteriomandiõigust käsitlevas kirjanduses¹⁰⁸ kui ka uue Krts menetlemisel Justiitsministeeriumi poolt¹⁰⁹ on väljendatud seisukohta, et parkimiskohtade kindlaksmääramiseks korterelamu juurde kuuluval maal on vaja konsensust, st kõigi kaasomanike nõusolekut ja kokkulepet. Eelkõige viidatakse kirjanduses Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.01.2011 määruses nr 3-2-1-151-10 väljendatud seisukohtadele, et

¹⁰⁵ Vastava märkuse notariaalse tõestamise nõude väljatoomise kohta on KrtS eelnõu menetlemisel teinud ka Eesti Juristide Liit, Notarite Koda ja Eesti Omanike Keskliit. Vt Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 20.06.2012 versiooni (Dokumendi number: 12-0814/01) seletuskirja Lisa 2, lk 38 ja lk 79. Notarite Koja arvamus korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohta. 24.04.2013 nr 4-1/103.

¹⁰⁶ RKTkm 3-2-1-151-10; RKTko 3-2-1-29-15.

¹⁰⁷ Vt nt TlnRnKo 01.10.2010, 2-07-47790; HMKo 25.03.2008, 2-04-1137; TMKo 01.03.2017, 2-16-19046; HMKo 08.10.2013, 2-10-41071; HMKo 26.04.2010, 2-07-47790; HMKm 04.07.2014, 2-12-54659; HMKo 23.11.2007, 2-06-37509; PMKm 05.07.2012, 2-10-26944.

¹⁰⁸ E. Hindpere. Uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Elu korterelamus enne ja pärast uue seaduse kehtima hakkamist. Käsiraamat. Tallinn: Kinnisvarakool 2016, lk 77.

¹⁰⁹ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 03.04.2013 versiooni (Dokumendi number: 12-0814/09) seletuskirja Lisa 2, lk 34.

parkimiskorra kindlaksmääramine on käsitletav kaasomandi kasutuskorra kokkuleppena ning selleks on tarvis kõigi kaasomanike nõusolekut. Kui kaasomanikud parkimiskorra küsimuses kokkuleppele ei jõua, tuleb pöörduda kohtusse ja taotleda kohtult parkimiskorra kindlaksmääramist tuginedes AÕS ja KOS sätetele.¹¹⁰ Seejuures ei lähtuta parkimiskohtade jagamisel üksnes kaasomandi mõtteliste osa suurusest, vaid hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest, kõigi kaasomanike ühistest huvidest, senisest kasutuskorrast, pooltevahelistest suhetest jm olulistest asjaoludest.¹¹¹ Ka P. Pärna on rõhutanud, et ühistu on moodustatud ühiseks majandamiseks ja korteriomanike ühiste huvide esindamiseks, mistõttu puudub ühistul pädevus korteriomanike asjaõigusliku kompetentsi lahendamisel.¹¹²

Probleemi olemust - kas tegemist on korteriühistu või kaasomanike pädevusse kuuluva küsimusega ja kas kohaldada oleks tulnud KOS ja KÜS erinorme või AÕS norme - näitab, et alamate astmete kohtud olid oma lahendites kohaldanud hoopis teisi õigusnorme kui Riigikohus määruses nr 3-2-1-151-10. Esimese astme kohus keeldus antud asjas avaldusse menetluse võtmisest, põhjendades, et parkimiskorra kindlaksmääramine ei ole kohtu ülesanne ja tulenevalt KÜS § 2 lg-st 1 ja § 13 lg-test 3 ja 4 on parkimiskorra kehtestamine korteriühistu üldkoosoleku pädevuses. Korteriühistu liige saab kohtusse pöörduda üksnes hagiga korteriühistu üldkoosoleku ebaseadusliku otsuse tühistamiseks.¹¹³ Tallinna Ringkonnakohus nõustus maakohtu põhjendustega ja märkis, et kui elamus on asutatud korteriühistu, valitsevad korteriomanikud KOS § 8 lg 1 teise lause kohaselt kaasomandi eset korteriühistu õigusvõime tekkimisest alates korteriühistuseaduse järgi. Ringkonnakohus leidis, et kaasomandi eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühise majandamisega seotud küsimused on korteriühistu pädevuses ning ühise omandi hooldus tähendab nii elamu kui ka selle ümbruse korrashoidu, sh parkimise korraldamist korteriomandite juurde kuuluval maatükil.¹¹⁴ Antud vaidluses tühistas Riigikohus Tallinna Ringkonnakohtu ja Maakohtu määrused, misjärel Pärnu Maakohtu määrusega määras kohus kindlaks parkimiskorra.

Maakohus ei lähtunud parkimiskorra kehtestamisel sellest, et vaidluse korral peaks määrama parkimiskohad kindlaks kindlatele korteriomanikele, vaid leidis, et kohus võib kehtestada ka üldisemad põhimõtted, kuidas parkimine toimub. Näiteks pidas kohus seaduse mõtte kohaseks ka võimalust, et kohus saab määrata parkimiskohtade kasutamiseks näiteks järjestikkuse põhimõtte (parkida ei või teistest pargitud autodest eraldi või autode puudumisel

¹¹⁰ RRTKm 3-2-1-151-10, p 10.

¹¹¹ RRTKm 3-2-1-151-10, p 11.

¹¹² P. Pärna. Korteriomanike ühisus, lk 75.

¹¹³ RRTKm 3-2-1-151-10, p 2.

¹¹⁴ RRTKm 3-2-1-151-10, p 4.

parkla keskele) või kohalolija eesõiguse põhimõtte (ei saa nõuda parkinud sõiduki teisaldamist) või ühe sõiduki põhimõtte ühe korteri kohta või neid põhimõtteid kombineerida. Kohus leidis, et parkimiskohtade nappuse olukorras ei saa mõistlik inimene eeldada, et üks korter saaks kasutada mitut parkimiskohta, külalised peavad parkima elamu läheduses. Kohus leidis et parkimiskohtade kindlaksmääramine võib tekitada ebavõrdse kohtlemise ja kahju tekkimise, sest isegi juhul kui korra kehtestamise hetkel keegi parkimiskohta ei kasuta (kas on korter tühi, pargitakse nt garaažis või puudub korteriomanikul sõiduk), ei pruugi see olla nii näiteks aasta pärast. Antud vaidluses kehtestas kohus parkimiskorra nii, et parkimisõiguse eelisõigus on korteriühistu liikmetel, nendega samas majas elavatel perekonnaliikmetel ja ajutiselt nende külalistel ning üks korter võib parkida ainult ühe sõiduki.¹¹⁵

Mitmetes senistes kohtulahendites, kus on leitud, et parkimiskorra kehtestamine vajab kõigi kaasomanike kokkulepet, on tegemist olnud parkimiskohtade kindlaksmääramisega ja ainukasutusse andmisega kindlatele korteriomanikele (nt parkimiskohtade jaotuskava kehtestamise näol).¹¹⁶

Parkimiskorra kehtestamise eesmärgiks korteriühistutes ei ole aga alati kindlate parkimiskohtade kindlaksmääramine kindlatele korteriomanikele ja parkimiskohtade ärajagamine korteriomanikele konkreetse parkimiskoha ainukasutusõigust määrates.

Vaidluses, kus korteriomanike enamuse otsusega otsustati parkla laiendamine, otsustas Riigikohus, et kuna korteriomanike enamuse otsusega ei määratud kindlaks, kes korteriomanikest võib oma autot kus parkida (seega ei määratud sellega parkimiskorda) ja parkla laiendamisega ei muudeta oluliselt maatüki majanduslikku otstarvet, siis saab antud küsimuse lugeda korteriomanike enamuse otsustuspädevusse kuuluvaks. Antud vaidluses otsustati korteriühistu otsusega nõ „võõraste” parkijate tõrjumiseks paigaldada märk „Parkimine ainult KÜ Kangelaste 4”.¹¹⁷

Korterelamu juures olevate parkimiskohtade nappuse leevendamiseks ja elanike parkimisvõimaluste võrdsustamiseks teevad korteriühistud sageli korteriühistu üldkoosolekul otsuse, et igale korterile väljastatakse võrdselt üks parkimisluba. Sellega välistatakse võimalus, et ühes korteris elav pere pargib mitut autot, aga mõni korteriomanik ei saa parkida isegi mitte oma ainsat autot. Kohtupraktikas on sarnases küsimuses leitud, et selline küsimus väljub tavakasutuse piiridest ja seda ei saa otsustada korteriomanike häälteenamusega. Kohtuasjas siiski ei olnud tegemist olukorraga, kus parkimiskohti oleks vähem kui kortereid.

¹¹⁵ PMKm 05.07.2012, 2-10-26944, lk 2.

¹¹⁶ RKTkm 3-2-1-151-10; TlnRnK 01.10.2010, 2-07-47790; HMKo 26.04.2010, 2-07-47790; HMKo 08.10.2013, 2-10-41071.

¹¹⁷ RKTko 3-2-1-29-15, p 1.

Antud juhul soovis korteriomaniik parkida elamu juurde kuuluval maal kolme autot, kuna töötas kodus ja soovis parkimiskohti ka oma äripartneritele ja klientidele. 12 korteri kohta oli selle korterelamu hoovis 14 parkimiskohta ja 2 garaaži. Korteriühistu üldkoosolek tegi otsuse, et sõidukeid ei või parkida õuele rohkem kui üks sõiduk korteri kohta. Kohus leidis, et elamu juurde kuuluva maa kui omanikele kuuluva korteriomandi mõttelise osa (omandi) kasutamine omanike endi vahel ei ole vaadeldav korteriühistu-poolse mõttelise osa majandamisena ja korteriühistu eesmärgipärase tegevusena ning korteriühistu üldkoosoleku otsus tühistati kohtu poolt. Korteriomanikku võib kohustada hoiduma üksnes sellisest tegevusest, mis ei vasta omandi tavakasutusele ning mis põhjustab ebameeldivusi teistele korteriomanikele.¹¹⁸ Kirjeldatud olukorra puhul ei jätku igale korterile isegi kahte parkimiskohta ning lahendada tuleb probleem, et üks korter soovib, et talt ei võetaks ära võimalust kasutada kolme parkimiskohta. Antud vaidluses võib omada tähtsust ka see, millist äritegevust kolme parkimiskohta kasutav korteriomaniik oma korteris teeb – kui tegemist on näiteks kauplusega (või ka internetipoega, mille kliendid käivad kaubal ka ise järel), mida ei ole korterelamus varem olnud, võib tõusetuda küsimus, kas korteriomaniikul oli õigus ilma kõikide korteriomanike nõusolekuta eluruumi majanduslikku otstarvet oluliselt muuta. Kaupluse (või ka näiteks reisibüroo) tegevus korterelamus võib teisi majaelanikke häirida (näiteks müra, tundmatute isikute viibimine trepikojas ja sellega kaasnev turvatunde kadumine, privaatsuse vähenemine, takistused avalike teenuste kasutamisel) ja riivata majaelanike õigust eraelu puutumatusse.¹¹⁹ Antud vaidluse lahendamisel oleks ilmselt kõige mõistlikum määrata kohtulahendiga või korteriomanike kokkuleppel iga korteri ainukasutusse erikasutusõigusena kindlaks üks parkimiskoht ja üle jäävad mõned kohad jätta korteriomanike ühiskasutusse esimesena parkija eesõiguse põhimõttel.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et kohtupraktikas on leitud, et parkimiskohtade kindlaksmääramine kindlate korteriomanike ainukasutusse vajab kõikide korteriomanike kokkulepet. KrtS jõustumisega ei muutunud korteriomandi kaasomandi eseme kasutamise üldised põhimõtted, seega saab arvestada ka varem kehtinud seaduste (korteriomandiseadus (KOS) ja korteriühistuseadus (KÜS)) alusel tekkinud kohtupraktikaga.¹²⁰

¹¹⁸ HMKo 25.03.2008, 2-04-1137, p 27.

¹¹⁹ RKHko 3-3-1-62-03, p 13.

¹²⁰ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohta selgituse andmine. Justiitsministeerium. 26.10.2017 nr 10-4/6841-2. Autori valduses.

2.3. Korteriomanike kokkulepete kehtivus korteriomaniku õigusjärglase suhtes

Küsimus erikasutusõiguse ja korteriomanike kokkulepete õigusjärglaste suhtes kehtivusest on väga oluline seetõttu, et korterelamutes on korteritel tihe tsiviilkäive ja oluline on, et korteriomaniikul oleks korteriomandi omandamisel teada, milliseid korteriomanike kokkuleppeid ta täitma peab ning millistest registritest või dokumentidest ta saab infot nende varasemate kokkulepete kohta.

Korteriomanike kokkuleppe puhul eristavad Eesti õiguslik regulatsioon ja kohtupraktika kokkuleppe kehtivuse õiguslikku mõju üld- ja eriõigusjärglase suhtes. Kinnisasja kaasomanike kokkuleppe õigusjärglaste suhtes kehtivust käsitleb AÕS § 79 lg 2. Kuigi AÕS § 79 lg-s 2, mis reguleerib kinnisasja kaasomanike kokkuleppe kehtivust õigusjärglase suhtes, on kasutatud mõistet õigusjärglane, on selles sättes silmas peetud ainult eriõigusjärglast, on rõhutanud Riigikohus.¹²¹ Üldõigusjärglasele on tema õiguseelneja poolt sõlmitud kokkulepped nagunii siduvad, sõltumata sellest, kas nende kohta on kantud märkus kinnistusraamatusse või mitte.¹²² Üldõigusjärglusega on tegemist eelkõige pärimise korral, kui kõik isiku õigused ja kohustused lähevad üle pärijale, v.a need õigused ja kohustused, mis on lahutamatult seotud pärandaja isikuga (pärimisseadus¹²³ § 2 ja § 4 lg 1).

Seadusandja on uue KrtS kehtestamisel sätestanud kokkuleppe õigusliku mõju *expressis verbis* KrtS § 13 lg-s 3 - korteriomanike kokkuleppe kehtib eriõigusjärglase suhtes vaid siis, kui see on kantud kinnistusraamatusse eriomandi sisuna. Eesti õigus on täpselt üle võtnud Saksa regulatsiooni - ka Saksa õiguses kehtib korteriomanike kokkuleppe WEG § 10 lg 3 kohaselt eriõigusjärglase suhtes vaid siis, kui see on kantud kinnistusraamatusse eriomandi sisuna.

Korteriomanike kokkulepete kandmise kinnistusraamatusse nägi ette ka KOS § 8 lg 2 ja KrtS eelses praktikas kanti korteriomanike kokkuleppe kohta enamasti sisse kinnistusraamatu kolmandasse jakku märkus kinnisasja kaasomanike kasutuskorra kohta.¹²⁴ Sellisel juhul võis aga tekkida probleem selle õiguse püsijäämise seisukohalt täitemenetluses. Kuna paljude korteriomandite omanikud on võtnud laenu ja seadnud oma korteriomanditele hüpoteegid, kanti märkus kasutuskorra kohta kinnistusraamatusse sisse

¹²¹ RKTko 3-2-1-12-08, p 9.

¹²² P. Pärna. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004. § 79 p 1.

¹²³ Pärimisseadus.- RT I, 10.03.2016, 16.

¹²⁴ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 26; RKTkm 3-2-1-45-13.

esimesele vabale järjekohale ja tekkis oht, et kasutuskorra kokkulepe täitemenetluses selle korteriomandi registriosast kustutatakse.

Selle probleemi lahendab KrtS § 13 lg 3 - kasutuskorra kokkuleppe püsijäämise täitemenetluses korteriomanditele seatud hüpoteekide korral tagab kasutuskorra kokkuleppe sissekandmine kinnistusraamatusse esimesse jakku eriomandi sisuna. Sellisel juhul on hiljem eriomandi kokkuleppe muutmiseks vaja tulenevalt KrtS § 9 lg 1 ja AÕS § 356 lg-st 1 korteriomandite kõigi hüpoteegipidajate nõusolekut.

III KORTERIOMANDITEKS JAGATUD KINNISASJA KAASOMANDI ESEME KASUTUSE REGULEERIMINE

3.1. Korteriomandi kaasomandi eseme tavakasutus

KrtS § 30 sätestab korteriomaniku õigused kaasomandi eseme kasutamisel. KrtS § 30 lõike 1 p 2 kohaselt on korteriomanikul õigus kasutada kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt. KrtS § 30 lõike 2 kohaselt on korteriomanikul õigus nõuda, et kaasomandi eset kasutataks seaduse, kokkulepete ja põhikirja kohaselt. KrtS seletuskirja kohaselt võeti KrtS §-i 30 üle KOS § 10 ja § 12 lg 3 regulatsioon.¹²⁵

Uus KrtS regulatsioon on erinev kuni 31.12.2017 kehtinud KOS § 12 lõigetest 1 ja 2, mis sätestasid, et korteriomanike otsused on üldjuhul konsensuslikud, kuid häälteenamusega võib otsustada tavakasutuse piiridesse jäävaid küsimusi. KOS § 12 lg 3 sätestas, et korteriomanikul on õigus nõuda, et kaasomandi eset kasutataks seaduse, kokkulepete ja otsuste kohaselt. Samamoodi võimaldab AÕS § 72 lg 1 kaasomandi kasutamisel häälteenamusega otsustada küsimusi, mis jäävad ühise asja tavapärase valdamise ja kasutamise piiridesse.

KrtS tavakasutuseks vajaliku otsustuspädevuse küsimust selgelt ei reguleeri - KrtS § 30 lg 2 ei erista, milliseid küsimusi peaks otsustama korteriühistu põhikirjaga ja milliseid korteriomanike kokkuleppel ning kuidas saab otsustada tavakasutusse piiridesse jäävaid küsimusi. KrtS § 35 lg 2 sätestab küll kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste loetelu, kuid KrtS eristab kaasomandi eseme valitsemist ja kasutamist. Tavakasutuse mõistet kasutab KrtS siiski §-is 31 (Korteriomaniku kohustused). KrtS § 31 lõike 1 punktid 1 ja 2 sätestavad, et korteriomanik on kohustatud hoidma eriomandi eset korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud ning taluma mõjusid, mis jäävad tavakasutuse piiridesse.

Kaasomandi eseme valitsemist ja kasutamist eristab ka Saksa WEG - kasutamise reguleerimine on toodud WEG §-is 15 (*Gebrauchsregelung*) ja tavapärase valitsemise (*ordnungsmäßigen Verwaltung*) näidisloetelu on toodud WEG § 21 lõikes 5. Erinevalt KrtS §

¹²⁵ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 58.

30 lõikest 2 sätestab WEG, milliseid kaasomandi eseme kasutamise küsimusi võib otsustada häälteenamusega - häälteenamusega võib WEG § 15 kohaselt otsustada tavapärase kasutamise (*ordnungsmäßigen Gebrauch*) küsimusi.

Kasutuskorra kehtestamisel on oluline kõigepealt välja selgitada, millisel viisil kasutuskord määrata tuleb, kas kaasomanike kokkuleppel või enamuse otsusega, sõltuvalt sellest, milles kasutuskord seisneb.¹²⁶ Ka Justiitsministeerium on leidnud, et sõltub kasutuskorra sisust, kas kehtestatav kord on kaasomandi kasutuskord (mis vajab korteriomanike kokkulepet) või kaasomandi tavapärase kasutuse küsimus (mida saab otsustada häälteenamusega).¹²⁷ Justiitsministeeriumi arvates näiteks *“võib eeldada, et täiesti võõrastel isikutel kaasomandi esemel parkimise keelamine jääb tavapärase valitsemise raamidesse. Sama järeldus kehtib ka juhul, kui n-ö võõraste parkijate tõrjumiseks sõlmitakse leping parkimist korraldava isikuga.”*¹²⁸

KrtS § 30 lõikest 2 tulenevalt võib korteriomanik nõuda, et kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomanike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt. Seega ei anna KrtS kehtiv regulatsioon selget võimalust nõuda teistelt korteriomanikelt kaasomandi eseme kasutamist korteriühistu üldkoosolekul tehtud otsuste kohaselt. Autori hinnangul ei ole selline regulatsioon otstarbekas, sest kõiki kaasomandi eseme tavakasutamist puudutavaid küsimusi ei ole ühistutel vajalik ega võimalik lahendada ühehäälselt kokkuleppega või põhikirja muutes. Põhikiri on KrtS § 17 lg1 kohaselt fakultatiivne ja juhul kui korteriühistel põhikirja ei ole, ei olegi muud võimalust kui kaasomandi eseme tavakasutuse küsimusi, mis reguleerimist vajavad, aga korteriomanike kokkulepet ei nõua, reguleerida korteriühistu üldkoosoleku otsusega. KrtS ei sätesta ka korteriomaniku õigust nõuda põhikirja kehtestamist või muutmist.

Näitena võib tuua mõned juhtumid. Kui korteriühistud kehtestavad kaasomandi esemel suurte C ja D kategooria veoautode või haagiste parkimise keelu, kuna need võtavad palju ruumi, ei ole ilmselt mõttekas iga sellise otsuse puhul seda põhikirja lisada ja põhikirja muutma hakata. Lahendis nr 3-2-1-29-15 on Riigikohus leidnud, et korteriühistu võis korteriomanike enamuse otsusega: 1) parklat laiendada; 2) selleks, et parkimiskohti juurde saada, korraldada küljega parkimise asemel parkimist risti haljasalaga; 3) paigaldada märk *“Parkimine ainult KÜ Kangelaste 4”*.¹²⁹ Riigikohtu arvates ei olnud vaidluses tegemist korteriomandi valitsemise küsimusega ja kuna otsusega ei määratud kindlaks, kes

¹²⁶ AÕSK/Varul, §72, komm 3.2.1.

¹²⁷ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohta selgituse andmine. Justiitsministeerium.

¹²⁸ *Ibid.*

¹²⁹ RKTko 3-2-1-29-15, p 1 ja 5.

korteriomanikest võib oma autot kus parkida, siis ei määratud sellega parkimiskorda.¹³⁰ Antud juhul oli tegemist tulevikku suunatud ja kestva iseloomuga otsustega, kuid ühistute jaoks on käibes ilmselt liigselt koormav kanda kõiki üldkoosolekul parkimiskorralduslikes küsimustes tehtud otsuseid põhikirja. Samas võib korteriomanikul olla vajadus nõuda teistelt selle otsuse täitmist.

Saksa õiguses on igal korteriomanikul ühise omandi kasutamise õigus (WEG § 13 lg 2). Samuti on võimalik kokkuleppe, enamuse otsusega või kohtuotsusega sätestatud kõrvalekalduv ühise omandi kasutamise regulatsioon. Selliste regulatsioonide näiteks on õiguskirjanduses toodud pesuköögi, pesukuivatamiseks kasutatava pööningu, aia või vabas õhus asuvate parkimiskohtade kasutamise regulatsioon.¹³¹ Leitud on, et häälteenamusest piisab kaasomandi eseme kasutamise küsimuste puhul näiteks keldriruumide mõistlikuks jaotamiseks, pesemiseks ja kuivatamiseks mõeldud ruumide ja basseini kasutamisaegades kokkuleppimiseks.¹³² Lubamatu on häälteenamusega otsustada ühise omandi ainukasutamist ühe korteriomaniku või kolmanda isiku poolt.¹³³ Kui parkimiskohti soovitakse anda üksikutele korteriomanikele, on see võimalik ainult erikasutusõigusena kõigi korteriomanike nõusolekul, mitte enamuse otsusel.¹³⁴ Silmas tuleb pidada, et häälteenamusega otsustamise all ei saa Saksa õiguses mõista juriidilise isiku organi (korteriühistu üldkoosoleku) otsust, vaid kaasomanike enamuse otsust, sest korteriomanike ühiseks tegutsemiseks asutatavaid juriidilisi isikuid Saksa õigus ei tunne.¹³⁵

Saksa õiguskirjanduses on välja toodud, et parkimisreegleid, mis teenivad kõigi korteriomanike huve, võib WEG § 15 raamides häälteenamusega otsustada.¹³⁶ Saksa õiguskirjanduses on veel leitud, et häälteenamusest piisab näiteks nappivate parkimiskohtade ärajagamiseks loosiga, veoautode ja haagiselamute parkimisplatsile paigutamise keelamiseks ning üldise parkimispiirangu kehtestamiseks hoovis.¹³⁷ Samuti on Saksa kohtupraktikas otsustatud, et kui parkimiskohti on vähem kui nendest huvitatud isikuid, on kohtade ärajagamine loosiga WEG § 15 mõistes rohkem nõuetekohane kasutamine

¹³⁰ RKTko 3-2-1-29-15, p 11.

¹³¹ H.J. Schuckmann, lk 140.

¹³² K. Schellhammer, Rn 380.

¹³³ *Ibid.*, Rn 381.

¹³⁴ H.J. Schuckmann, lk 140.

¹³⁵ K. Paal. Korteriomandiseaduse väljatöötamise alustest.- *Juridica* 2001 nr 4, lk 271.

¹³⁶ Bärmann/Merle, 12. Aufl. 2013, WEG § 15 Rn 88.

¹³⁷ K. Schellhammer, Rn 380.

(*ordnungsgemäßigen Gebrauch*) kui seda on kohtade andmine kindlatele korteriomanikele läbi enampakkumise.¹³⁸

Saksa õiguskirjanduses on märgitud, et parkimiskohtade eraldamine korteriomanikele on vajadusel võimalik korteriomanike otsusega.¹³⁹ Kui näiteks iga kinnisvaraomanik on püsivalt või korrapäraselt konkreetsele parkimiskohale määratud, aga ükski omanik ei jää ühise omandi kasutamise õigusest ilma, vaid määratakse ainult seda, kuidas seda kasutatakse, siis seda saab teha WEG paragrahvi 15 lõike 2 alusel häälteenamusega.¹⁴⁰ Korteriomanikud võivad kokkuleppe puudumisel kehtestada ühisesse omandisse kuuluvatele parkimiskohtadele mõistliku kasutamise tasu, st. rentida neid teatud korteriomanikele.¹⁴¹ Selliseid otsuseid ei käsitleta Saksa õiguses erikasutusõiguse kehtestamisena, mis on võimalik ainult kõigi korteriomanike kokkuleppel.

Kui Eesti kohtupraktikas on näiteks leitud, et ühises omandis olevate ruumide üürimiseks on vajalik kõigi kaasomanike kokkulepe¹⁴², siis Saksa õiguskirjanduses ja kohtupraktikas on leitud, et piisab kaasomanike häälteenamusest.¹⁴³ Eriomandi ja ühise omandi kasutuseesmärgi muutmiseks on ka Saksa õiguses siiski vaja kõikide korteriomanike kokkulepet.¹⁴⁴

Seega on Saksa õiguskirjanduses ja kohtupraktikas palju analüüsitud küsimusi, mida võib parkimise korraldamisel lugeda tavakasutuseks ja milliseid küsimusi võib otsustada häälteenamusega ning teatud küsimustes on Saksa kohtupraktika aktsepteerinud häälteenamusega otsustamist.

Autori hinnangul oleks mõistlik täiendada KrtS-is kaasomandi eseme kasutamise küsimuste reguleerimise võimalusi KrtS §-is 30 ka korteriomanike häälteenamusega vastu võetava otsusega (sh kodukorraga). Otstarbekas oleks sätestada KrtS-is WEG § 15 lg 2 eeskujul, et korteriomanike häälteenamusega tehtava otsusega võib otsustada kaasomandi eseme tavapärase valdamise ja kasutamise küsimusi (Saksa õiguses *ordnungsmäßigen Gebrauch*). Ka AÕS § 72 lg 1 piiritleb, et kaasomandi eseme tavapärase valdamise ja kasutamise küsimusi saab otsustada häälteenamusega tehtava otsusega. KrtS praegu mingeid

¹³⁸ E. Pick, Wohnungseigentumsgesetz, 19. Auflage. Verlag C.H. Beck München 2010, WEG § 15, Rn 8.

¹³⁹ *Ibid.*, WEG § 15 Rn 8.

¹⁴⁰ J. Wenzel. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes zur Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerversammlung und ihre Folgen.- Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE) 2001 Heft 6, Seite 228.

¹⁴¹ E. Pick, WEG § 15 Rn 8.

¹⁴² RKTko 3-2-1-85-07, p 16.

¹⁴³ K. Schellhammer, Rn 380.

¹⁴⁴ *Ibid.*, Rn 376.

piiritlemiskriteeriume ei sea, milliseid küsimusi peaks otsustama põhikirjaga ja milliseid kokkuleppel ning kas tavakasutuse küsimusi on võimalik otsustada korteriomanike üldkoosoleku otsusega.

3.2. Kasutuse reguleerimine korteriühistu põhikirjaga

Põhikirja olemasolu ei ole enam korteriühistutele kohustuslik - vastavalt KrtS § 17 lõikele 1 võib korteriühistul olla põhikiri. TsÜS § 28 lg 1 kohaselt peab igal eraõiguslikul juriidilisel isikul olema põhikiri või seaduses sätestatud juhtudel ühinguleping. KrtS sätestab erinormid, mille kohaselt korteriühistu luuakse eriomandi kokkuleppena, mis on ühingulepingu tähendusega¹⁴⁵, kuid põhikirja olema ei pea. Juhul, kui põhikirja vastu ei võeta, siis kohaldatakse selle asemel seadust. Kui seaduses pakutavaid „vaikimisi seadeid“ soovitakse muuta, tuleb vastu võtta põhikiri.¹⁴⁶ KrtS § 17 lg 2 kohaselt saab põhikirjaga ette näha korteriomaniku õigusi ja kohustusi puudutavaid tingimusi, mis ei ole vastuolus seadusega ega eriomandi kokkuleppega. Vastuolu korral seadusega kohaldatakse seadust, põhikirjas sätestatu vastuolu korral eriomandi kokkuleppega, kohaldatakse kokkuleppes sätestatut.

KrtS seletuskirjas on märgitud, et korteriomanike häälteenamusega tehtavad kestva või korduva iseloomuga tingimusi sisaldavad otsused muutuvad nähtavaks korteriühistu põhikirja kaudu. Seletuskirjas on välja toodud, et “ühekordsed häälteenamusega tehtavad otsused (näiteks majandusaasta aruande kinnitamine või majanduskava kehtestamine), kehtivad korteriomanike ja nende eriõigusjärglaste kohta nii nagu muude juriidiliste isikute organite otsused oma liikmete kohta, st ilma registrisse kandmata.”¹⁴⁷

Sellist erinevat kehtivust ei tulene KrtS-i sätetest - seadus ei tee mingeid erisusi kestva või korduva iseloomuga ja ühekordsete otsuste kehtivuse osas korteriomaniku eriõigusjärglasele ning ei sätesta, et kestva ja korduva iseloomuga otsused kehtivad korteriomaniku õigusjärglase suhtes vaid siis, kui need on põhikirja osaks. Küll aga sätestab KrtS sarnase regulatsiooni kokkulepete puhul – kokkulepe tuleb eriõigusjärglase suhtes kehtimiseks teha kolmandatele isikutele nähtavaks kinnistusraamatu kaudu. Vastavalt KrtS §

¹⁴⁵ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 21.

¹⁴⁶ L. Lehis. Ühisused ühistatakse ühistuteks.- Maksimaksja 2012 nr 8.

¹⁴⁷ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 42.

13 lõikele 3 kehtib korteriomanike kokkulepe korteriomaniku eriõigusjärglase suhtes vaid juhul, kui see on kantud kinnistusraamatusse eriomandi sisuna. Autori hinnangul võib olla keeruline piiritleda, millised otsused on kestva või korduva iseloomuga ja saavad olla põhikirja osaks ja millised on ühekordsed otsused, mis kehtivad ilma registrisse kandmata. Probleemaatiline on ka see, et KrtS ei sätesta hetkel selgelt, et kestva ja korduva iseloomuga otsused peaks korteriomaniku õigusjärglase suhtes kehtimiseks olema põhikirja osaks.

3.3. Kodukorraga kasutuse reguleerimise võimalikkus

Kodukorras kaasomandi eseme kasutamise küsimuste reguleerimiseks andis *expressis verbis* õigusliku aluse kuni 31.12.2017 kehtinud KOS § 15 lg 6, mis luges korteriomanike huvidele vastavaks valitsemiseks kaasomandi eseme kasutamist reguleeriva kodukorra kehtestamist. KrtS §-is 35 on toodud mitteammendav loetelu, mida loetakse korteriomandi kaasomandi eseme tavapäraseks valitsemiseks. Võrreldes KOS § 15 lg 6 regulatsiooniga on KrtS-i korteriomanike huvidele vastava tavapärase valitsemise näidisloetelust välja jäetud “kaasomandi eseme kasutamist reguleeriva kodukorra kehtestamine”. Kaasomandi eseme kasutamise reguleerimiseks kodukorra kehtestamist KrtS kaasomandi eseme tavapärase valitsemisena enam *expressis verbis* seaduses välja ei too. Seega pole päris selge, kas parkimiskorraldust puudutavaid tavakasutuse küsimusi on võimalik kodukorraga reguleerida.

KrtS eelnõu seletuskirjas on põhjendatud, et kui kaasomandi valitsemise osas on tegemist küsimustega, mida saab otsustada korteriomanike häälteenamusega, tuleks need küsimused kajastada korteriühistu põhikirjas.¹⁴⁸ Selline lähenemine erineb küll põhikirja tavapärasest tähendusest juriidiliste isikute puhul, kuid põhjuseks on KrtS seletuskirjas toodud, et see tagab ühes dokumendis kõigi oluliste küsimuste nähtavuse nii korteriomanikele endile kui ka kolmandatele isikutele.¹⁴⁹ Samas pole põhikirja olemasolu vastavalt KrtS § 17 lg-le 1 enam üldse kohustuslik.

Saksa WEG § 21 lg 5 p 1 tavapärase valitsemise näidisloetelus on ka kodukorra (*Hausordnung*) kehtestamine. Saksa õigus ja kohtupraktika võimaldavad kodukorraga reguleerida ka ehitise ja selle osade kasutamist. On võimalik kehtestada kodukord näiteks sauna (*Saunaordnung*), aia (*Gartenordnung*), keldri (*Kellernutzungsregelungen*) või muu

¹⁴⁸ Korteriomandi- ja korteriühituseadus 462 SE seletuskiri, lk 64.

¹⁴⁹ *Ibid.*

ühise omandi kasutamise kohta.¹⁵⁰ Kodukorra sisu kohta on saksa õiguskirjanduses öeldud, et kodukorraga saab küll näiteks reguleerida lemmikloomade pidamist hoones ja musitseerimist korterelamus, aga ei saa neid tegevusi täiesti ära keelata¹⁵¹ või otsustada teatud kasutusotstarvete üldist välistamist.¹⁵² Täiesti ära keelamiseks on vaja korteriomanike kokkulepet.¹⁵³ Sellest printsiibist lähtudes võiks autori hinnangul kodukorraga reguleerida teatud parkimisreegleid, aga otsustada ei saa, et mõnel kaasomanikul ei ole õigust oma kaasomandit üldse kasutada ja parkimiskohti teatud korteriomanike ainukasutusse määrata.

Austria õiguses võetakse kodukord (*Gemeinschaftsordnung*) WEG¹⁵⁴ § 26 alusel valitsemise täpsustamiseks vastu konsensusega ning see on võimalik kanda kinnistusraamatusse, kuigi kehtib eriõigusjärglaste suhtes ka kandeta.¹⁵⁵ Austria õiguses on kodukord eristatav enamuse otsusega WEG § 28 alusel kehtestatavast maja sisekorrast (*Hausordnung*)¹⁵⁶. Sisekorraga võidakse kehtestada vähemolulisi ühisomandi kasutamise reegleid (nt basseini lahtiolekuajad, koera rihma otsas hoidmise sund).¹⁵⁷

Prantsuse õiguses käsitletakse kodukorda segatüübilise kokkuleppena ja Prantsuse KOS § 13 nõuab eriõigusjärglaste suhtes kehtivuse omandamiseks kodukorra kandmist registrisse.¹⁵⁸ Prantsuse KOS¹⁵⁹ Art 26 b) kohaselt saab kodukorra muutmist otsustada kvalifitseeritud enamusotsusega (enamik liikmetest, kes esindavad vähemalt kahte kolmandikku häälest).

Hollandi õiguses sisaldab korteriomanditeks jagamise avaldus kolme dokumenti:

¹⁵⁰ Beck OK WEG/Elzer, WEG § 21, Rn 201.

¹⁵¹ BeckOK BGB/Hügel. WEG § 21, Rn 5.- H. G. Bamberger et al. Beck'scher Online Kommentar BGB, 43. Edition, Stand: 15.06.2017. Verlag C.H.BECK. München 2017. Arvutivõrgus: https://beck-online-beck-de.ezproxy.utlib.ut.ee/?vpath=bibdata/komm/beckok_43_BandBGB/WEG/cont/beckok.WEG%2Ehtm (11.04.2018)

¹⁵² M. Commichau, WEG § 15 Rn. 18-19.- F. J. Säcker, R. Rixecker, H. Oetker, B. Limperg (Hrsg). Münchener Kommentar zum BGB. Verlag C.H. Beck. München. Band 7. 7. Aufl. 2017.

¹⁵³ BeckOK BGB/Hügel. WEG § 21, Rn 5.

¹⁵⁴ Bundesgesetz über das Wohnungseigentum. (BGBl. I 2002/70; BGBl. I 2015/87). Arvutivõrgus: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> (11.04.2018)

¹⁵⁵ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 56.

¹⁵⁶ B. Schober. Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft. Wien. 2004. (viidatud: P. Pärna. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Tartu Ülikooli Kirjastus, 2010, lk 56).

¹⁵⁷ C. Van Der Merwe. European Condominium Law. Cambridge University Press 2015, lk 402-403. Arvutivõrgus: <https://ebookcentral.proquest.com/lib/nlibee-ebooks/detail.action?docID=1936637> (11.04.2018)

¹⁵⁸ H. J. Sonnenberger, M. Ferid. Das Französische Zivilrecht. Heidelberg 1986, lk 638.

¹⁵⁹ Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Loi n° 65-557, 10.07. 1965; Version consolidée au 11 avril 2018). Arvutivõrgus: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256> (11.04.2018)

jagamisreglement (*splitsingsreglement*), ühisuse põhikiri (*statuten*, kasutatakse näidispõhikirja) ja kodukord (*reglement*).¹⁶⁰ Jagamisdokumenti võib muuta vaid kõigi omanike kokkuleppel ja piiratud asjaõiguste omajate nõusolekul, kodukorda võib muuta üldkoosolekul (Madalmaade TsK art 4:139)¹⁶¹. Põhikiri peab sisaldama ühingu nime, asukohta, ühingu eesmärki, perioodiliste sissemaksete korda, organite kokkukutsumise ja häälte jagunemise ning hääletamise korda.¹⁶² Kodukord on heaks vahendiks eriomandi ja ühise omandi kohase kasutamise tagamiseks ja omanike vahel triviaalsetes küsimustes (nt kus tuleb prügi ladustada või kas pesu tohib pühapäeviti rõdul kuivatada) vaidluste vältimiseks¹⁶³. Seega on Hollandi õigus läinud seda teed, et ühinguõiguslikke küsimusi reguleerib põhikiri ja vähemolulisi kaasomandi eseme kasutamise küsimusi saab reguleerida kodukorraga. Autori hinnangul võiks see lahendus olla ka meil sobilik, sest korteriühistute praktikas kodukorra vastuvõtmist (lisaks põhikirjale) kasutatakse ja varasemalt oli kodukorra kehtestamise võimalus Saksa õiguse eeskujul ka seaduses välja toodud (KOS § 15 lg 6 p 1).

Korteriühistutele mõeldud õiguskäsiraamatus leitakse, et KrtS jõustumisega omandab kodukord suurema tähenduse, sest põhikiri ei ole enam nõutav.¹⁶⁴ Märgitakse, et kodukord võimaldab üldkoosoleku otsusega kehtestada ühiselureegleid, mida põhikiri ei reguleeri¹⁶⁵ (nt keelata kortermaja sissekäikude juures ja rõdudel naabreid häiriv suitsetamine).

Korteriomaniku õigusi korteriomandi kasutamisel reguleerib Krts § 30. KrtS § 30 lg 2 sätestab, et korteriomanik võib nõuda, et kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomanike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt. See ei välista autori hinnangul siiski kaasomandi eseme tavapärase kasutuse küsimuste reguleerimist korteriühistu üldkoosoleku otsusega vastu võetava kodukorraga. Ka põhikiri võetakse vastu korteriühistu üldkoosoleku otsusega ja põhikirja vastuvõtmine ei ole Krts § 17 lõike 1 järgi kohustuslik.

Kuigi KrtS ei sätesta loetelu üldkoosoleku pädevusse kuuluvatest küsimustest, sätestab KrtS 20 lg 1, et korteriomandi- ja korteriühistuseaduse või korteriomanike kokkuleppe kohaselt häälteenamusega tehtavad otsused võetakse vastu korteriomanike üldkoosolekul. Lisaks sätestab KrtS § 20 lg 1, et üldkoosoleku pädevusele kohaldatakse lisaks KrtS-is toodule MTÜS § 19 lõike 1 punktides 1-5 sätestatut. Seega on üldkoosoleku pädevuses lisaks KrtS-is toodule MTÜS § 19 lõike 1 punktides 1-5 tulenevalt: juhatuse liikmete määramine ja

¹⁶⁰ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 29.

¹⁶¹ Burgerlijk Wetboek. Boek 5. Arvutivõrgus: <http://wetten.overheid.nl/> (11.04.2018)

¹⁶² P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 30.

¹⁶³ C. Van Der Merwe, lk 420.

¹⁶⁴ E. Hindpere, lk 153.

¹⁶⁵ *Ibid.*

tagasikutsumine; volinike valimine ja tagasikutsumine; juhatuse või muu põhikirjaga ettenähtud organi liikmega tehingu tegemise ja selle tingimuste otsustamine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ja selles tehingus või vaidluses esindaja määramine; majandusaasta aruande kinnitamine. Autori arvates võiks KrtS § 20 lõikesse 1 lisada viite MTÜS § 18 lõikele 2 ja § 19 lg 1 p 8, et korteriühistu üldkoosolekul oleks võimalik otsustada ka muid küsimusi, mis ei ole vaid korteriomaniike kokkuleppel otsustatavad. Üldine reegel on, et kõike mida ei pea korteriühistus otsustama seadusest või korteriomaniike kokkulepetest tulenevalt konsensuslikult, võib otsustada korteriühistu üldkoosoleku otsusega või teatud juhtudel ka juhatuse otsusega (juhul, kui küsimus on seaduse, põhikirja või üldkoosoleku otsusega antud juhatuse pädevusse). Praegu võib MTÜS ilmselt analoogia alusel olla kohaldatav ka otseviite puudumisel kui MTÜS normid reguleerivad mingit küsimust täiendavalt või täpsemalt.¹⁶⁶

Kui põhikirjas sätestatakse olulised küsimused, mis puudutavad korteriühistu kui juriidilise isiku juhtimist ja seadusest erinevaid ühistu liikme õigusi ja kohustusi (nt majandamiskulude jaotus), siis kodukorras käsitletakse reeglina küsimusi mis puudutavad kaasomaniike omavahelisi suhteid ja kaasomandi eseme kasutamist (nt trepikoja koristamine, öörahu, koera rihma otsas hoidmise sund¹⁶⁷, otsus keelata grillimine rõdudel, aiapidude pidamise või ühise puhkenurga kasutamise kord¹⁶⁸, kuidas on korraldatud majaelanike asjade hoiustamine ühiskasutataval pööningul ning kas pesu kuivatamine seal on lubatud¹⁶⁹). Kuna sellised otsused võivad tihti vajada muutmist, ei ole otstarbekas neid sätestada põhikirjas. Problemaatiline võib olla ka see, kas ja kuidas hakkab registripidaja kontrollima selliste otsuste puhul põhikirjas otsuste seaduslikkust, sh pädevuse mitteületamist. Paljudel ühistutel võib olla põhikirja muutmiseks sätestatud kvalifitseeritud häälteenamus - rohkem kui pool ühistu liikmetele kuuluvate häälte üldarvust (sellise nõude sätestas KÜS § 4 lg 1).

KrtS menetlemisel tegid Eesti Juristide Liit ja Eesti Omanike Keskliit märkuse, mis puudutas ka kodukorra kehtestamist: “Täpsustada tuleks, mis kokkuleppeid paragrahv 13 lg 3 silmas peab – kas tõesti peab olema registrisse kantud näiteks maja kodukord jms valitsemist puudutavad konsensuslikud otsused, et need kehtiks eriõigusjärglase suhtes. Selline registreerimissund on koormav ja peab olema põhjendatud. Eristada tuleb seadusest erinevaid

¹⁶⁶ Tartu Ülikooli arvamus KrtS eelnõu menetlemisel. Vt Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 20.06.2012 versiooni (Dokumendi number: 12-0814/01) seletuskirja Lisa 2, lk 59.

¹⁶⁷ K. Schellhammer, Rn 380.

¹⁶⁸ EKÜL tuletab meelde: rõdul ei grillita ja aiaped tuleb kokku leppida. Arvutivõrgus: <https://www.err.ee/536070/ekul-tuletab-meelde-rodul-ei-grillita-ja-aiaped-tuleb-kokku-leppida> (11.04.2018)

¹⁶⁹ Eesti Korteriühistute Liit: maja sisekorra eeskiri aitab tülisid vältida. Arvutivõrgus: <http://www.adaur.ee/eesti-korteriuhistute-liit-maja-sisekorra-eeskiri-aitab-tulisid-valtida/> (18.04.2018)

kokkuleppeid ja konsensuslikke valitsemisotsuseid, mis eeldavad kõigi korteriomanike nõusolekut.”¹⁷⁰ Nimetatud organisatsioonide märkusest võib järeldada seisukohta, et kodukord peaks kehtima õigusjärglase suhtes ilma kuskil registreerimata. P. Pärna leiab, et korteriomandite puhul tuleb eristada asjaõiguslikku ja ühinguõiguslikku põhikorda - kinnisasja valdamise ja kasutamise kord kajastub kinnistusraamatus, ühingu põhikiri (organite moodustamine, nende tööreglement ja valitsemispõhimõtted) ühinguregistris.¹⁷¹

Autori hinnangul on probleemiks see, et kodukorras on enamasti kirjas reeglid, mis on käsitletavad tavapärase valitsemise või kaasomandi tavapärase valdamise ja kasutamise reeglitenä ja selliste reeglite vastuvõtmine peaks olema võimalik korteriühistu üldkoosoleku/korteriomanike enamuse otsusega nagu sätestab analoogiliselt ka AÕS § 72 lõige 1. Täpsustada võiks seega KrtS § 30 lg 2 sõnastust ja sätestada korteriomanikule õiguse nõuda, et kaasomandi eset kasutataks ka üldkoosoleku otsuste (seega ka üldkoosoleku otsusega vastu võetud kodukorra) kohaselt. Praegu võib tekkida küsimus, et kui majja tuleb uus omanik, kes kodukorra vastuvõtmisel ei ole osalenud, kas temal siis on õigus teistelt korteriomanikelt KrtS § 30 lg 2 kohaselt kodukorra täitmist nõuda või mitte.

3.4. Korteriomandi kaasomandi eseme kasutuse reguleerimise otsuste kehtivus korteriomanike õigusjärglase suhtes

Nagu eespool käsitletud, on korteriomandite kaasomandi eseme kasutuse reguleerimiseks võimalik kaaluda järgmisi võimalusi:

- Korteriomanike kokkulepe
- Põhikiri
- Kodukord
- Üldkoosoleku otsus

Kui kaasomandi eseme kasutamise kohta tehtud otsused on kajastatud korteriühistu põhikirjas, ei ole probleeme nende otsuste kehtivusega korteriomaniku õigusjärglase suhtes. Ka uus korteriomanik on korteriühistu liige ja peab põhikirjas sisalduvaid kaasomandi eseme kasutamist puudutavaid otsuseid täitma.

¹⁷⁰ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 20.06.2012 versiooni (Dokumendi number: 12-0814/01) seletuskirja Lisa 2, lk 38 ja 78.

¹⁷¹ P. Pärna. Korteriomanike ühisus, lk 142.

Problemaatilisem on küsimus korteriühistu üldkoosolekul tehtud otsustega. Ka korteriühistu kodukord võetakse tavaliselt vastu korteriühistu üldkoosoleku otsusena, mitte korteriomanike kokkuleppega, sest paljudes suurtes korterelamutes ei ole kõikide korteriomanike konsensusliku kokkuleppe saavutamine võimalik ja kodukorra vastuvõtmise puhul ei ole selleks ka vajadust, sest enamasti reguleeritakse kodukorras tavapärase kasutamise ja valitsemise piiridesse jäävaid küsimusi.

Üldõigusjärglase puhul, eelkõige pärimise korral, on tema õiguseelneja kõik õigused ja kohustused (v.a need õigused ja kohustused, mis on lahutamatult seotud pärandaja isikuga) talle siduvad (PärS § 2 ja § 4 lg 1), seega on järgnevalt analüüsitud korteriühistu üldkoosoleku otsuste kehtivust korteriomaniku eriõigusjärglase suhtes (nt korteromandi võõrandamise korral uuele omanikule).

Kuni 31.12.2017 kehtinud KOS paragrahv 8 lg 4 sätestas *expressis verbis* põhimõtte, et korteriomanike üldkoosoleku otsused kehtivad ka korteriomaniku õigusjärglase suhtes kinnistusraamatusse kandmata. KOS § 8 lg 3 oli öeldud, et kui korteriomanike otsus tehakse hääletenamusega, kehtib otsus ka nende suhtes kes pole koosolekul osalenud või hääletasid otsuse vastu. KÜS § 5¹ sätestas, et korteriühistu olemasolul lähevad korterimandi võõrandamisel või pärimisel korterimandi võõrandajale või pärandajale kuuluvad korteriühistu liikme õigused ja kohustused üle korterimandi omandajale korterimandi ülemineku hetkest. KÜS § 13 lg-s 4 oli öeldud, et korteriühistu otsused elamu majandamise ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta on kõigile korteriühistu liikmetele kohustuslikud. Ka Riigikohus on tuginedes KOS ja KÜS sätetele korduvalt leidnud, et: 1) kui korteriühistu liige ei ole ühistu üldkoosoleku otsust vaidlustanud, on see talle täitmiseks kohustuslik; 2) korteriomanike üldkoosoleku otsused ja kohtulahendid kehtivad korteriomaniku õigusjärglase suhtes kinnistusraamatusse kandmata.¹⁷²

Saksa korterimandiõiguses kehtivad vastavalt WEG § 10 lõigetele 4 ja 5 korteriomanike otsused ka korteriomaniku eriõigusjärglase suhtes. Otsused kehtivad ka korteriomanike ja nende õigusjärglaste suhtes, kes hääletasid otsuse vastu või koosolekul ei osalenud.¹⁷³

KOS korteriomanike üldkoosoleku otsuste õigusjärglaste suhtes kehtivuse sätteid korterimandi- ja korteriühistuseadusesse üks-ühele üle võetud ei ole. KrtS § 43 kohaselt lähevad korterimandi võõrandamisel korteriomaniku õigused ja kohustused omandajale üle

¹⁷² RKTko 3-2-1-116-11, p 21; RKTko 3-2-1-132-05, p 10; RKTko 3-2-1-53-10, p 15.

¹⁷³ S. Störmer. Korteriomandi seadmise, võõrandamise ja koormamise üldised küsimused. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 1994-1995. Tallinn: Justiitsministeerium, 1996, lk 124.

alates omandi ülemineku hetkest. Normi eesmärgiks on sätestada korteriomandi võõrandamise korral uue korteriomaniiku vastutus endise korteriomaniiku kohustuste eest. KrtS § 43 lg 2 kohaselt vastutab korteriomandi omandaja korteriomandi võõrandamisel (va täite- ja pankrotimenetluses) korteriühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutuvate kohustuste eest.

KrtS seletuskirjas on märgitud, et korteriomaniike häälteenamusega tehtavad kestva või korduva iseloomuga tingimusi sisaldavad otsused muutuvad nähtavaks korteriühistu põhikirja kaudu ja ühekordsed häälteenamusega tehtavad otsused (näiteks majandusaasta aruande kinnitamine või majanduskava kehtestamine), kehtivad korteriomaniike ja nende eriõigusjärglaste kohta ilma registrisse kandmata.¹⁷⁴ Selline käsitlus tekitab küsimuse, et kui varasemalt, KOS § 8 lg 4 kohaselt kehtisid korteriomaniike üldkoosoleku otsused ja kohtulahendid (erinevalt kokkulepetest) korteriomaniiku õigusjärglase suhtes kinnistusraamatusse kandmata, siis kas nüüd enam kõik otsused õigusjärglaste suhtes automaatselt ei kehti? KrtS ei sätesta eraldi sätet, et kestva ja korduva iseloomuga otsuste kehtimiseks õigusjärglaste suhtes peavad need otsused olema kajastatud põhikirjas. Ühe sellise kestva ja korduva iseloomuga otsuse näiteks võib tuua korteriühistu kodukorra, mis peaks siiski kehtima ka nii, et pikka kodukorda ei pea muutma korteriühistu põhikirja osaks. Samuti võib olla vajadus kodukorras aeg-ajalt teha väikseid täpsustusi (nt muuta basseini lahtiolekuaegu või reguleerida maja uste sulgemist), kuid oleks liigselt koormav seetõttu pidevalt registris põhikirja muuta. Majaelanike jaoks saab teha kodukorra nähtavaks ka korteriühistu sisevõrgus, korteriühistu kodulehel või teadetetahvilil.

Lähtuvalt KrtS § 43 toodud põhimõttest võib siiski järeldada, et korteriomandi võõrandamisel lähevad korteriomaniiku õigused ja kohustused üle selle korteriomandi omandajale ja sellest tulenevalt on omandaja kui korteriomaniiku eriõigusjärglase jaoks täitmiseks kohustuslikud ka kaasomandi eseme kasutamise suhtes vastu võetud korteriühistu üldkoosoleku otsused. Selle põhimõtte kohaselt peaks korteriomaniiku õigusjärglase suhtes kehtima ka korteriühistu üldkoosolekul vastu võetud kodukord, sest korteriühistu põhikiri on seaduse kohaselt fakultatiivne ja ühistul kohustust seda vastu võtta ei ole.

Õigusselguse huvides võiks autori arvates KrtS-is taaskehtestada KOS § 8 lg 4 olnud põhimõtte, et tagada õigusselgus ja -kindlus, et korteriühistu üldkoosoleku otsuseid peab täitma ka korteriomaniiku eriõigusjärglane, kes sellesse korterelamusse korteri omandab. Sarnased põhimõtted sätestavad ka WEG § 10 lõiked 4 ja 5. P. Pärna on märkinud, et otsuseid saab erinevalt kokkulepetest vastu võtta vaid kitsamas valitsemisvaldkonnas ja seetõttu on

¹⁷⁴ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 39.

õigustatud, et need kehtivad ka sissekandmata kolmandate isikute (eriõigusjärglaste) suhtes.¹⁷⁵ Vähemuse kaitseks on otsuste jõustumise ja edasikaebamise osas seadusega reguleeritud erireeglid.¹⁷⁶ Samuti võimaldab KrtS § 40 lg 3 erandlikel asjaoludel - juhul kui kulude kandmise nõudmine oleks vastuolus hea usu põhimõttega - keelduda kulude kandmisest, millega korteriomanik ei ole nõustunud. Autor nõustub P. Pärnaga, kes on leidnud, et korteriomanike otsused ei peaks olema osa põhikirjast, kuna selline otsus kujutaks endast alati põhikirja muutmist¹⁷⁷. Otstarbekam oleks Saksa WEG § 24 lg 7 eeskujul kohustada valitsejat või korteriühistu juhatust süstematiseerima otsuseid ja pidama otsuste kogu.¹⁷⁸

Korteriühistu üldkoosoleku otsustel on suur eelis võrreldes AÕS-i kaasomandi üldregulatsiooniga, mille puhul kohtupraktika kohaselt kaasomanike enamuse otsused kaasomanike eriõigusjärglaste kohta ei kehti ning puudub ka võimalus kinnistusraamatu kandega neile sellist mõju anda.¹⁷⁹ AÕS §-i 79 pealkirjas („Kaasomanike kokkuleppe ja enamuse otsuse kehtivus õigusjärglaste suhtes”) on märgitud nii kaasomanike kokkulepped kui enamuse otsused, paragrahvi sisu tekstis aga enamuse otsuseid enam märgitud ei ole. Enne 01.07.2003 kehtinud redaktsioonis olid enamuse otsused märgitud nii pealkirjas kui sisus. See tekitab küsimuse, kas tegemist on normitehnilise eksimusega paragrahvi pealkirjas või õigusnormi tekstis. Riigikohus on algul leidnud, et § 79 reguleerib ka kaasomanike enamuse otsuste kohustuslikkust kaasomaniku õigusjärglaste suhtes¹⁸⁰, kuid hiljem võtnud siiski seisukoha, et § 79 ei võimalda kaasomanike enamuse otsuste kehtivust nende õigusjärglaste suhtes ning neid ei saa kaasomanike eriõigusjärglaste suhtes kohustuslikuks muuta ka kinnistusraamatu kande vahendusel¹⁸¹ Seaduseelnõu seletuskiri, millega 2003.aastal AÕS-is § 79 sõnastust muudeti, toetab samuti pigem lähenemist, et § 79 kehtib vaid kaasomanike kokkulepete suhtes. Seletuskirjas on öeldud, et *“§-is 79 tehtavate muudatuste tulemusena hakkab üldreeglina kehtima põhimõte, mille kohaselt kaasomanike kokkulepped kaasomandis oleva eseme kasutamise, valdamise ja kaasomandi lõpetamise korra kohta, kehtivad ka kaasomanike õigusjärglaste suhtes.”*¹⁸²

¹⁷⁵ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 28.

¹⁷⁶ *Ibid.*

¹⁷⁷ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 136.

¹⁷⁸ *Ibid.*, lk 28, lk 136 ja lk 140.

¹⁷⁹ RKTkm 3-2-1-12-08, p 10.

¹⁸⁰ AÕSK/Varul, § 79 komm 3.2; RKTko 3-2-1-105-05, p 22.

¹⁸¹ RKTko 3-2-1-12-08, p 10.

3.5. Korteriomandi kaasomandi eseme kasutuse reguleerimine korteriühistute praktikas

Eestis on 90 % kortermajadest ehitatud enne 1991.aastat¹⁸³. Uuemaid, 1990ndatel ja hiljem ehitatud eluruume on kogu elamufondis vähe - ca 10 protsenti¹⁸⁴. Vanemate korterelamute puhul tuleb parkimise korraldamise võimalusena kõne alla eelkõige kasutuse reguleerimine, mitte parkimiskohtade ainukasutusse andmine, sest nõukogude perioodil ehitatud korterelamutes ei ole arvestatud tänapäevaste parkimisnormatiividega ning see põhjustab parkimiskohtade suurt nappust.

Parkimiskohtade nappuse olukorras on paljud korteriühistud ehitanud uusi parklaid või laiendanud olemasolevaid. Kuna aga kõikidel korteriomaniikel autot pole, siis on vanemates korterelamutes praktikas tavaline olukord, kus autot mitteomavad korteriomanikud parkla ehitamise finantseerimises osaleda ei soovi. Sellisel juhul on mõned korteriühistud otsustanud, et parkla kasutamise õiguse (nt parklasse sissepääsu võimaldava puldi), saavad ainult need korteriomanikud, kes parkla ehitust finantseerivad. Parkimiskohtade jagamise kohta korteriühistu poolt tehtud otsused on põhjustanud mitmeid kohtuvaidlusi¹⁸⁵, kus kohtud on leidnud, et parkimiskohtade rajamine ja jagamine kuulub selliste kaasomandi valdamise ja kasutamise küsimuste hulka, mida ei tohiks otsustada häälteenamuse alusel, vaid kõikide korteriomanike kokkuleppega. Kuna korteriühistu majandustegevus ei ole samastatav korteriomanike kokkuleppega, siis on üldkoosoleku otsused sellistes küsimustes seadusevastased.

Problemaatiline võib olla ka otsus, mille kohaselt parkla ehituskulud jaotatakse kõigi korteriomanike vahel võrdselt, sõltumata auto ja parkimisõiguse olemasolust. Vastavalt KrtS § 40 lõikele 3 võib korteriomanik keelduda kandmast kulusid, millega ta ei ole nõustunud, kui nende nõudmine temalt oleks vastuolus hea usu põhimõttega. Kui asutada parkla ehitamiseks

¹⁸² Asjaõiguseaduse ja kinnistusraamatuseaduse muutmise ja sellest tulenevalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu nr 989 algteksti seletuskiri. Arvutivõrgus:
<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/8ac2d838-3df1-3899-8a0b-e96ce1b12833/Asja%C3%B5igusseaduse,%20kinnistusraamatuseaduse%20ja%20nendega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus> (11.04.2018)

¹⁸³ KORTERELAMUTE RENOVEERIMISTURU ÜLEVAADE JA PERIOODI 2010 – 2014
KORTERELAMUTE REKONSTRUEERIMISTOETUSE MÕJU ANALÜÜS, lk 4.

¹⁸⁴ 2011.aasta rahvaloenduse andmetel. Vt A. Tõnurist. REL2011: leibkondade elamistingimused.

¹⁸⁵ RKTkm 3-2-1-151-10; TlnRnKo 01.10.2010, 2-07-47790; HMKo 26.04.2010, 2-07-47790; HMKo 08.10.2013, 2-10-41071; HMKo 25.03.2008, 2-04-1137; TMKo 01.03.2017, 2-16-19046; HMKo 08.10.2013, 2-10-41071; HMKo 26.04.2010, 2-07-47790; HMKm 04.07.2014, 2-12-54659; HMKo 23.11.2007, 2-06-37509; PMKo 08.10.2014, 2-13-61604; PMKm 05.07.2012, 2-10-26944.

sihtfond tööde rahastamiseks ühistegevuse lepingu raames¹⁸⁶, tuleks finantseerijatele parkimiskohtade ainukasutusse määramiseks ikkagi sõlmida kõikide korteriomanike kokkulepe. Lahendus võiks seisneda rendisuhtes - renti tasuv kaasomanik (ühistu liige) rendib teistelt liikmetelt osa mõttelisest kaasomandist sõiduki parkimiseks - kuid ka sellisel juhul peaksid rendilepingu allkirjastama kõik korteriomanikud kokkuleppel, sest korteriühistu ei ole maa omanik. Seega on autori arvates ikkagi juhul, kui kõigi omanike vahel kasutuskorra kokkuleppe sõlmimine pole võimalik, õiguspärane lahendus tagada parkla kasutamine kõikidel korteriomanikel võrdsetel alustel ning ilmselt on sellisel juhul mõistlik ka finantseerida parkla ehitamist kaasomandi esemele kõigi korteriomanike poolt. Kokkuleppeta ei saa ainult mõnede korteriomanike poolt parkla ehituse finantseerimise korral teistele korteriomanikele ega nende õigusjärglastele, kes selliste otsustega ei pruugi nõustuda, piiranguid oma omandi kasutamisele seada.

Et kaardistada probleeme, mis korteriühistudel ja korteriomanikel parkimise kui kaasomandi eseme kasutamise reguleerimise puhul on, viis autor käesoleva magistr töö raames läbi küsitluse korteriühistute liikmete ja juhatuse liikmete seas. Küsitlus viidi läbi 24.november 2017 – 15.aprill 2018. Küsitluse tulemused on graafiliselt toodud ka käesoleva magistr töö Lisana 1.

Küsitlus edastati respondentidele e-posti, sotsiaalmeedia (korteriühistuid ja korterelamuid puudutavate Facebooki gruppide) ja Eesti Korteriühistute Liidu vahendusel liidu liikmeks olevatele korteriühistutele. Uuringu sihtgrupiks olid korteriühistud üle Eesti. Väga kitsalt mingi konkreetse kriteeriumi järgi korteriühistuid välja selekteerima hakata ei pidanud autor küsitluse eesmärgi täitmiseks otstarbekaks. Seega olid küsitluse adressaatideks kõik Eesti korteriühistute liikmed ja juhatuse liikmed, sõltumata piirkonnast, korterelamu vanusest ja korterite arvust. Küsitluse eesmärgiks oli välja selgitada, kuidas toimub parkimiskorra kehtestamine korteriühistute praktikas (kas kaasomanike kokkuleppel või korteriühistu üldkoosoleku otsusega), kas parkimiskorraga jagatakse parkimiskohti kindlate korteriomanike ainukasutusse ja milliseid piiranguid korteriühistud oma liikmetele parkimiskorraga seavad. Küsitluse eesmärgiks oli tuvastada parkimise korraldamisel käibes esinevaid õiguslikke probleeme ja analüüsida, kas kehtiv õigus võimaldab kohaselt kaasomanike vaheliste suhete reguleerimist parkimise korraldamisel.

Autori poolt läbi viidud küsitlusele vastas 113 korteriühistu liiget või juhatuse liiget. 94 % vastanutest elasid korterelamus, mis on ehitatud enne 1990.aastat. 88 % vastanutest

¹⁸⁶ M. Suhnjova. Parkimise kuldreeglid. Arvutivõrgus: <http://www.meiekodu.ee/parkimise-kuldreeglid/> (11.04.2018)

elasid korterelamus, mis asub linnaasumis. Seega on vastanute osakaalu põhjal võimalik analüüsida parkimiskorra kehtestamisega seonduvaid probleeme just vanemates ja linnades asuvates korterelamutes, kus parkimisprobleemid kõige suuremad. Küsitlusele vastasid erineva suurusega korterelamutes elavad isikud – kõige enam vastanuid elasid 1-24 korteriga korterelamus (28 % vastanutest) ja üle 100 korteriga elamutes (27 % vastanutest). Ülejäänud vastajad elasid 25-100 korteriga korterelamus. Seega oli küsitlusele vastanute hulgas enam-vähem võrdselt nii väikeste kui suurte kortermajade elanikke. Autor soovis küsitluse abil saada vastust ka küsimusele, kas väiksemate korterite arvuga korterelamutes, kus kõigi kaasomanike vaheliste kasutuskorra kokkulepete sõlmimine peaks olema lihtsam ja praktiliselt teostatavam, on kaasomandi kasutamiseks kaasomanike kokkulepped sõlmitud.

Küsitluse tulemusel selgus, et 54 % vastanute kortermajades pole parkimiskorda veel kehtestatud. 28 % vastanute korterelamus on parkimiskord kehtestatud korteriühistu üldkoosolekul. Teadmatust õiguslikust regulatsioonist ja otsustuspädevuse nõuetest võib näidata see, et 6 % vastanute korteriühistutes on küsimus lahendatud korteriühistu juhatuse otsusega. Ainult 5 % vastanutest märkis, et nende korterelamus on parkimiskord kehtestatud kõigi korteriomanike kokkuleppel või notariaalselt tõestatud kasutuskorra kokkuleppega. Üks vastaja lisas kommentaari: “Üldkoosoleku otsusega, aga see ei ole seadusega kehtiv paraku.” Küsitluse tulemustest nähtub väga selgelt, et kaasomandi kasutuskorra kokkulepete sõlmimine ei ole vanemates kortermajades valdav ja levinud praktika. Selle põhjuseks on ilmselt see, et kokkuleppe (st kõigi korteriomanike nõusoleku) saavutamine on paljudel juhtudel vaevaline ja võib ka ebaõnnestuda üksiku korteriomaniku vastuseisu tõttu. Üks vastaja kommenteeris: “Kui võtta kord, mille kokkuleppimiseks peavad kõik ühistu liikmed korruga andma oma kirjaliku nõusoleku notari juures, siis on see üsna utoopiline. Nõuetekohaselt läbi viidud üldkoosoleku otsus peaks olema piisavalt pädev, et ühistu parkimiskorda kehtestada.”

Seega paljud korteriühistud on kehtestanud korteriühistu parkimiskorra korteriühistu üldkoosoleku või juhatuse otsusega (kokku 34 % vastanutest). Küsitav on, kas nende korteriühistute poolt kehtestatud parkimiskorrad on õiguslikult kehtivad või mitte ja vastus sellele sõltub parkimiskorra sisu analüüsist. Kuigi oli võimalik märkida ka oma variant, ei märkinud ükski korteriühistu, et kaasomandi eseme kasutamist on reguleeritud korteriühistu põhikirjaga.

Tähelepanuväärne on, et ühistutes, kus parkimiskord on kehtestatud üldkoosoleku otsusega, osales sellisel üldkoosolekul ainult 14 protsendil juhtudest üle $\frac{3}{4}$ ühistu liikmetest. 49 % vastanutest märkis, et koosolekul osales 51-74 % liikmetest. Tervelt 37 % vastanutest märkis, et parkimiskord on kehtestatud üldkoosolekul, kus osales alla 50 % liikmetest. Autori

hinnangul näitab selline tulemus seda, et väga sageli ei tunne korteriühistu liikmed huvi isegi korteriühistu üldkoosoleku päevakorras oleva sedavõrd olulise küsimuse vastu nagu parkimine korterelamu juurde kuuluval või korteriühistu kasutusse antud maal.

Valdava enamuse vastanute korterelamutes valitseb parkimiskohtade suur nappus¹⁸⁷ – ainult 15 % vastanute korterelamutes oli parkimiskohti sama palju või rohkem kui kortereid. 70 % vastanute korterelamutes oli parkimiskohti ca ¼ kuni ½ korterite arvust. 40 % vastanute korteriühistutes on ühistud väljastanud parkimislube. See näitab, et ühistutel on parkimiskohtade nappuse korral vajadus parkimist reguleerida, kasvõi kõrvalmajade elanikest parkijatel parkimise keelamiseks.

Küsimustiku tulemusel selgus, et parkimiskordade kehtestamisel teevad korteriühistud ka ebaseaduslikke otsuseid. Nii näiteks on 12 vastanu korteriühistus keelatud parkimine ameti- või tööautodel ja 9 vastanu korteriühistus üürnikel¹⁸⁸. Väga küsitav on ka parkimisõiguse piiramine nende korteriomaniike suhtes, kes kusagil mujal elavad (13 vastanut), sest parkimisõiguse kui kaasomandi kasutamise õiguse annab omandiõigus, aga mitte alaline elukoht. Õigustatud on selline piirang parkimiskohtade nappuse korral ehk siis, kui parkimiskohtade nappuse korral on igal korteril üks parkimisluba ja mujal elava korteriomaniiku luba kasutab üürnik. Kõige rohkem on korteriühistud parkimiskorraga piiranud pere teise auto parkimist (27 vastanut). Autori hinnangul võib selline piirang olla õigustatud ja korteriomaniike võrdset kohtlemist tagav, kui parkimiskohti kõikidele korteritele ei jätku ja parkimist korraldatakse parkimiskohtade nappuse olukorras nii, et igale korterile väljastatakse vaid üks parkimisluba ja parkimisõigust ei ole pere teisel autol juhul, kui mõned korteriomaniikud sooviksid parkida mitut autot. Paljud korteriühistud (16 vastanut) on piiranud parkimist ka C ja D kategooria autodel. Autori hinnangul võib selline piirang korterelamute juures olevate parkimisplatside kasutamisel olla põhjendatud, sest suured veoautod ja haagised võtavad üldjuhul ära kaks parkimiskohta. Saksa õiguskirjanduses on leitud, et veoautode ja haagiselamute parkimisplatsile paigutamise keelamiseks piisab häälteenamusest.¹⁸⁹ Eesti kohtupraktikas on Pärnu Maakohus tsiviilasjas nr 2-10-26944, millega parkimiskord määrati kindlaks kohtu poolt, määranud parkimiskorras kindlaks, et parkimiskohtadel on keelatud parkida muid sõidukeid peale A- või B-kategooria sõidukite,

¹⁸⁷ Näiteks Tallinnas on parkimismormatiivi kohaselt linnakeskuses/vahevööndis nõutav parkimiskohtade arv 1 parkimiskoht alla 3-toalise korteri kohta ja 1,2 kohta 3- ja enamatoalise korteri kohta. „Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsuse nr 329 "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014" muutmise." Tallinna Linnavolikogu 25.02.2010 otsus number 50.

¹⁸⁸ Vastavalt KrtS § 30 lg-le 3 on omanikuga samad õigused kaasomandi eseme kasutamisel ka korteriomandit kasutaval isikul, st ka üürnikul.

¹⁸⁹ K. Schellhammer, Rn 380; H. Weitnauer. Wohnungseigentumsgesetz. 9. Aufl. München 2005, WEG § 15, Rn 22.

põhjused et veoautode parkimiseks olemasolevatel parkimiskohtadel ruum puudub.¹⁹⁰ Samas lahendis on kohus kehtestanud ka liikumiskõlbmatute sõidukite parkimiskohal hoidmise keelu ning leidnud ka, et omanikul on õigus parkida ka ametisõidukiga, sest tänapäeval kasutatakse tihti töökoha antud või liisitud sõidukeid.¹⁹¹

Küsitluse abil soovis autor muuhulgas kontrollida, kas ühistud kehtestavad parkimiskordi selleks, et määrata kindlad parkimiskohad kindlatele korteritele ja piirata mõnede korteriomanike õigust parkida. Vastustest selgus, et seda siiski väga palju ei tehta, parkimiskohad on ära jagatud 16 % (18 vastanu) korteriühistus. Kuna vaid 6 vastanud korteriühistut märkisid, et parkimiskord on nende ühistus kehtestatud kõikide korteriomanike (notariaalse) kokkuleppega, siis 12 vastanud korteriühistut on ilmselt toiminud ebaseaduslikult jagades parkimiskohti kindlatele korteriomanikele, ilma selleks kõigi korteriomanike kokkulepet sõlmimata. Järeldada võib sellest siiski seda, et üldiselt on vastanud korteriühistud teadlikud, et ilma korteriomanike kokkuleppeta parkimiskohtade ärajagamine ei ole õiguspärane ning parkimiskordadega reguleeritakse ühistutes peamiselt muid küsimusi, mitte ei määrata kohti kindlaks kindlate korteriomanike ainukasutusse, piirates mõne omaniku omandi kasutamise õigust ebaseaduslikult.

Küsitluse tulemusel selgus, et korteriühistu üldkoosolekul osalemise aktiivsus on vastanud korteriühistutes äärmiselt madal. Ainult 32 % vastanutest vastas, et korteriühistu üldkoosolekutel osaleb üle poole korteriühistu liikmetest. 68 % vastanutest märkis, et korteriühistu üldkoosolekutel osaleb vaid 1/3 kuni pooled ühistu liikmetest.

Küsitluse tulemusel võib teha järgmised põhijäreldused. Vanemaid kortermaju valitsevatel korteriühistel on käibes vajadus parkimist kui kaasomandi eseme kasutamist reguleerida - parkimiskorra on kehtestanud ligi pooled vastanud korteriühistutest. Väga vähestes vanemates korterelamutes on korteriomanikud kehtestanud parkimiskorra konsensusliku kokkuleppe vormis (ainult 5 % vastanutest). Seevastu 34 % vastanute korteriühistutes on parkimiskord kehtestatud korteriühistu üldkoosoleku või juhatuse otsusega. Sellest tuleneb vajadus, et seadus tagaks korteriomandiõiguse normide adressaatidele, kelleks on enamjaolt õigusteadmisteta inimesed, võimalikult selge regulatsiooni, et nad teaksid, millise otsusena näiteks parkimiskord tuleb vormistada ja ei ületaks otsustuspädevuse piire. Eelkõige tõstatub küsimus, kas kehtiv õigus piiritleb selgelt kaasomanike kompetentsi kuuluvad asjaõiguslikud küsimused neist küsimustest, mis on

¹⁹⁰ PMKm 05.07.2012, 2-10-26944, lk 13.

¹⁹¹ PMKm 05.07.2012, 2-10-26944, lk 2 ja 13.

käsitletavad kaasomandi eseme valitsemisena korteriühistu kaudu. Korteriomanike jaoks võib olla keeruline eristada, milliseid küsimusi peaks otsustama korteriühistu üldkoosolek ja millised küsimused on käsitletavad asjaõiguslike küsimustena ja tuleks otsustada kaasomanike enamuse otsusena või kõigi kaasomanike kokkuleppel. Regulatsiooni ebaselgus võib tekitada asjatuid otsustuspädevuse ületamisi ja sellest põhjustatud vaidlusi. Õigusliku regulatsiooni ebaselgus võib põhjustada korteriomanikele ja korteriühistutele ka suuri õigusabikulusi (korteriühistu poolt ühe korteriomanikuga peetava õigusvaidluse maksavad ju kaotuse korral kinni kõik korteriomanikud) ja kohtuvaidlus põhjustada korteriomanike omavaheliste suhete halvenemist.

Kokkuvõtteks võib öelda, et korteriühistud reguleerivad praktikas kaasomandi eseme kasutamist sageli üldkoosolekul vastu võetud otsustega¹⁹² - seda kinnitavad nii eeltoodud küsitlus kui käesolevas töös analüüsitud kohtupraktika. Ka statistika kinnitab, et kaasomandi eseme kasutuskorra kokkulepete sõlmimine ei ole korterelamutes levinud praktika – korteriomandite registriosi on 16.04.2018 seisuga kokku 517 434 ja õigus alamliigiga "Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta" on sisse kantud neist 72 177 korteriomandi registriossa.¹⁹³

¹⁹² Ka L. Lehis on märkinud, et praeguses praktikas toimub keldribokside ja maja hoovis asuvate parkimiskohtade jagamine kas üldkoosoleku otsuse või juhatuse otsuse alusel, näiteks keldribokside puhul ei pruugi mingit kirjalikku kokkulepet üldse olla. Vt L. Lehis, lk 24.

¹⁹³ Võrdluseks – kaasomandis registriosi on 16.04.2018 seisuga kokku 82 806 ja õigus alamliigiga "Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta" on sisse kantud neist 15 114 registriossa. Registrite ja Infosüsteemide Keskuse klienditoe talituse spetsialisti 10.04.2018 vastus autori päringule.

IV VÕIMALUSED KORTERIOMANDITEKS JAGATUD KINNISASJA KAASOMANDI ESEME KASUTUSSE ANDMISE REGULATSIOONI MUUTMISEKS

4.1. Põhiseadusest tulenevad piirid

Korterelamus, kus on juba üle viiekümne liikme, võib kõikide korteriomanike kokkuleppe saavutamine osutada teostamatuks. Üle 50 korteriomandiga korterelamuid on Eestis ligi kolm tuhat.¹⁹⁴ Organisatsioonikäsitluses on leitud, et hea koostöövõimega on tavaliselt 8-16 liikmeline grupp.¹⁹⁵ Suurim grupp, mille liikmed suudavad pidevalt vahetus omavahelises koostegevuses olla on 12-liikmeline.¹⁹⁶ Ka Eesti Korteriuhistute Liit on viidanud, et praktikas on isegi enamust inimestest suuremates majades raske koosolekutele kokku saada¹⁹⁷; ja on näiteks ehituslubade taotlemise puhul kõikide korteriomanike kooskõlastuse saamist nimetatud “võimatuks missiooniks.”¹⁹⁸

Seega võiks ju lihtsalt väita, et kuna kõikide korteriomanike kokkuleppe saavutamine ei ole praktikas teostatav, võiks ka kõiki kaasomandi eseme kasutamise küsimusi korteriomandi- ja korteriuhistuseaduses käsitleda kui korteriuhistu pädevuses olevat küsimust, kuna korteriuhistu tegeleb ka kaasomandi (sh kaasomandi esemeks oleva maatüki) valitsemisega, ja vastavalt suurendada seaduses korteriuhistu enamusotsustuspädevust. Arvestama peab siiski sellega, et korteriomand on põhiseadusega kaitstud “tõeline” omand, mille puhul enamusotsus seisab vastastikku põhiseaduse piiridega.¹⁹⁹ Riigikohtu lahendist nr 3-2-1-151-10 nähtub²⁰⁰, et korteriomaniku avalduses parkimiskorra kindlaksmääramiseks leidsid esimese ja teise astme kohus, et parkimiskorra kehtestamine on korteriuhistu pädevuses ja korteriomanik saab oma õigusi kaitsta korteriuhistu otsustusi vaidlustades. Eeltoodust tulenevalt on alljärgnevalt analüüsitud, millised on võimalused korteriuhistu

¹⁹⁴ Korteriomandi- ja korteriuhistuseadus 462 SE seletuskirja Lisa 1 (Korteriomanditeks jagatud kinnisasjad 30.09.2012 seisuga).

¹⁹⁵ M.Vadi. Organisatsioonikäitumine. Tartu: Tartu Ülikooli kirjastus 1996, lk 40.

¹⁹⁶ *Ibid.*

¹⁹⁷ Eesti Korteriuhistute Liidu vastuskiri Justiitsministeeriumile. Korteriomandi- ja korteriuhistuseaduse eelnõu. 27.01.2012.a. nr S-1/5. Arvutivõrgus: http://ekyl.ee/wp-content/uploads/2015/11/EKYL_ettepanekud_11.11.pdf (11.04.2018)

¹⁹⁸ U. Mardi. Tallinna ühistujuhtide probleem vajab kiiret lahendust.- Elamu 2010, nr 3-4, lk 5.

¹⁹⁹ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 28.

²⁰⁰ RKTkm 3-2-1-151-10, p 2 ja p 4.

enamusesotsustuskompetentsi suurendamiseks kaasomandi eseme kasutamise reguleerimise küsimustes, arvestades põhiseadusest tulenevaid piiranguid.

Omandipõhiõiguse kaitse näeb ette põhiseaduse²⁰¹ § 32. Omandipõhiõiguse riived jagunevad omandi omaniku nõusolekuta võõrandamisteks (PS § 32 lg 1) ja omandikitsendusteks (PS § 32 lg 2).²⁰² Omandipõhiõiguste kaitse tuleneb ka rahvusvahelistest inimõigusaktidest - inimõiguste ülddeklaratsioonist²⁰³, Euroopa Inimõiguste ja Põhivabaduste Kaitse Konventsioonist (EIÕK)²⁰⁴ ja Euroopa Liidu Põhiõiguste Hartast.²⁰⁵

Korteriomandiõigus sisaldab mitmeid regulatsioone, mis kujutavad endast omandipõhiõiguse põhiseaduspärast riivet. Olulisemateks näideteks on KrtS § 32, mille puhul korteriomaniikud võivad häälteenamusega otsustada oma kohustusi korduvalt rikkunud korteriomaniiku vastu korteriomandi võõrandamise nõude esitamise.²⁰⁶ Teine näide on rahvapärased nn “pööninguseadus”²⁰⁷, mis võimaldab korteriühistel või mõnel korteriomaniikul nõuda kvalifitseeritud häälteenamusega tehtud üldkoosoleku otsusega vastu olevalt korteriomaniikult omanike kaasomandi arvel (näiteks keldrisse või pööningule) uue korteriomandi loomist (KrtS § 9 lg 2) ja selle hilisemat võõrandamist seaduses toodud tingimustele vastava tulu saamisel ja jaotamisel (KrtS § 10).

Kõigi korteriomaniike korteriühistusse kuulumise eesmärgiks on elamu korteriomaniike kaasomandi tõhus valitsemine ja seadusandja peab looma korteriomandi valitsemisvormi, mis tagaks teiste korteriomaniike kaasomandi hoolduse ja säilimise ka siis, kui üks või mitu korteriomaniikku on selleks vajalike abinõude rakendamise vastu (ehk rikutakse samuti PS § 32 lõikest 2 tulenevat keeldu kasutada omandit üldiste huvide vastaselt).²⁰⁸ Põhiõiguste

²⁰¹ Eesti Vabariigi põhiseadus.- RT I, 15.05.2015, 2.

²⁰² M. Ernits, A. Kelli, P. Roosma. PS § 32 komm 14.- Ü. Madise jt (toim.). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2017.

²⁰³ Inimõiguste ülddeklaratsioon, art 17. Arvutivõrgus: http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/est.pdf (12.04.2018).

²⁰⁴ EIÕK esimese lisaprotokolliga art 1.- Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon. Esimene protokoll. Jõust. 16.04.1996. – RT II 1996, 11/12, 34.

²⁰⁵ Euroopa Liidu Põhiõiguste Harta, art. 17. Arvutivõrgus: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:12012P/TXT&from=ET> (12.04.2018).

²⁰⁶ Lisaks omandipõhiõiguse riivele kujutab see regulatsioon endast ka PS § 33 sätestatud kodu puutumatus riivet. Vt ka P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 158. Riigikohus on sellist võõrandamise nõuet käsitletud kui äärmuslikku abinõud, mille kasutamiseks tuleb tuvastada vajalik eelduste olemasolu, et välistada kergekäeliselt ebameeldivast elanikust vabanemise võimalus. RKTKo 3-2-1-107-06 p 12 ; RKTKo 3-2-1-110-07 p 12.

²⁰⁷ M. Sulg. Korteriomandiseaduse muudatus annab arenguruumi.- Elamu 2006 nr 3, lk 12-13.

²⁰⁸ N. Parrest (õiguskantsleri asetäitja-nõunik õiguskantsleri volitusel). Seisukoht põhiseadusega vastuolu puudumise kohta. Korteriomandi- ja korteriühistu seaduse erinevad normid. 07.05.2014 nr 6-1/140613/1402055. Arvutivõrgus: http://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/õiguskantsleri_seisukoht_vastuolu_mittetuv_astamise_kohta_korteriomandi-ja_korteriuhistu_seaduse_erinevad_normid.pdf (11.04.2018)

kolmikmõjust tulenevalt on seadusandja selleks lausa põhiseaduslikult kohustatud²⁰⁹. Põhiõiguste kolmikmõju ehk kehtivuse eraisikute vahelistes suhetes sätestab PS § 19 lg 2²¹⁰ - igaüks peab oma õiguste ja vabaduste kasutamisel ning kohustuste täitmisel austama ja arvestama teiste inimeste õigusi ja vabadusi ning järgima seadust. Riik peab kolmikmõju teooriast lähtuvalt kaitsma inimesi üksteise eest, see tähendab looma reeglid, mis reguleeriks isikute põhiõigusi puudutavaid suhteid ka tsiviilõiguse tasandil ja tagama nendest reeglitest tulenevate õiguste tõhusa kaitse.

Põhiõigused peavad tagama nõrgema poole kaitse eraõiguslikes suhetes, kus üks pool on nn sotsiaalne jõud (nt suurettevõtted, kartellid, tööandjad, kirikud, ametiühingud, üürileandjad), mille puhul õigussuhte pooled ei ole sisuliselt võrdsed.²¹¹ Selline sotsiaalne jõud saab põhiõigusi riivata samaväärselt riigiga, sest üksikisikud sõltuvad sellest igapäevaelus üha rohkem, sellel on võimalus lobida oma huve ja õiguste kaitse selle vastu on võrreldes riigiga raskendatud.²¹² Sellistes olukordades nõuab sotsiaalriigi põhimõtte nõrgema poole kaitseks riiklikke meetmeid, milleks saab olla nii eraõiguslik imperatiivne regulatsioon kui ka põhiõiguste vahetu kohaldamine eraisikute vahel.²¹³ On ilmselt vaieldav, kas korteriühistu kui korteriomaniike huvides tegutsev ühendus on käsitletav sellise sotsiaalse jõuna, kes võib vähemusele liiga teha või peab korterelamu valitsemisel ja kasutamisel pigem kaaluma kahe erineva eraisikutest koosneva huvigrupi erinevaid huvisid oma omandi suhtes. Näiteks juhul kui üks omanike grupp soovib läbi viia korterelamu tervikrenoveerimise, ehitada korterelamu juurde parkla või renoveerida pööningukorruse võõrandamise arvel maja (ja selle vastu olev omanik on harjunud pööningul pesu kuivatama) - siin on omanikel erinevad huvid oma omandi kasutamise suhtes ja kaaluma peab, kumma grupi huvid on rohkem õigustatud.

PS § 32 lg 2 kohaselt on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Sellised kitsendused on omandipõhiõiguse riive omandikitsenduse tähenduses. Ka AÕS § 68 lg 1 ja 2 sätestavad, et omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. Omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega.

²⁰⁹ N. Parrest. Seisukoht põhiseadusega vastuolu puudumise kohta.

²¹⁰ M. Ernits. PõhiSK § 19, komm 17. – Ü. Madise jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus: kommenteeritud väljaanne. 4. täiendatud väljaanne. Tallinn: Juura 2017.

²¹¹ K. Stern. Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland. Band III/1. München: Beck, 1988, lk 1586.

²¹² V. Šipilov. Põhiõiguste kolmikmõju. Arvutivõrgus:
https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/vitali_sipilov_pohioiguste_kolmikmoju.pdf (17.04.2018)

²¹³ R. Poscher. Grundrechte als Abwehrrechte. Tübingen: Mohr Siebeck, 2003, lk 229.

Analüüsid esamusotsuste suurendamise võimalikkust põhiseadusliku omandiõiguse riive seisukohalt tuleb korteriomandiõiguses eristada korteriomandi kaasomandi eseme valitsemist ja kasutamist. Vastavalt KrtS § 34 lõikele 2 toimub korteriomandite kaasomandi osa eseme valitsemine korteriühistu kaudu. Valitsemisküsimustes soosib kehtiv korteriomandiõigus enamussustamist. Tavapärase valitsemise ja kaasomandi eseme ajakohastamise otsused tehakse korteriomanike üldkoosolekul (kvalifitseeritud) häälteenamusega. Korteriomanike kokkulepe on vajalik ainult olulise ehitusliku ümberkorralduse puhul ja ümberkorralduseks ei ole vaja sellise korteriomaniiku nõusolekut, keda see konkreetne ümberkorraldus oluliselt ei puuduta (KrtS § 38). Kvalifitseeritud häälteenamusega on võimalik otsustada ka laenu võtmist (KrtS § 36).

Korteriühistu ei saa otsustada otseselt omandit puudutavaid asjaõiguslikke küsimusi, korteriühistu ei ole korteriomanike õiguste teostaja. Samas on seadus siiski andnud õiguse otsustada ka teatud kaasomandi eseme kasutamise küsimusi korteriühistu kaudu. KrtS § 30 lg 2 kohaselt võib korteriomaniik nõuda, et kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomanike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt.

PS § 32 lg 1 kohaldub, kui omanik jäetakse täielikult või osaliselt ilma subjektiivsest õigusest, mille PS § 32 garanteerib.²¹⁴ Ka omandikitsenduse puhul jäetakse omanik osaliselt ilma subjektiivsest õigusest, mille PS § 32 garanteerib.²¹⁵ Osa kaasomandi esemest mõne kaasomaniiku ainukasutusse andmine tähendabki teiste kaasomaniike omandi kasutamise piiramist. Seega peab selleks olema omaniku nõusolek, st korteriomanditeks jagatud kinnistu puhul kõikide korteriomaniike kokkulepe. Autori arvates võiks seadusandja selle põhimõtte, et ainukasutusõiguse võimaldamine ei ole korteriomandi kaasomandi eseme tavapärase valdamine ja kasutamine ning ainukasutusõigust saab võimaldada ainult kokkuleppega, sätestada ka korteriomandi- ja korteriühistuseaduses. Selleteemalisi kohtuvaidlusi on olnud küllaltki palju ja neid on ka käesolevas töös eelnevalt käsitletud.²¹⁶

Keerulisem on olukord muude piirangute puhul, mida korteriühistud parkimise korraldamisel praktikas kasutavad²¹⁷ - parkimiskohtade nappuse korral lubatakse parkida ainult ühe auto korteri kohta või korraldatakse enampakkumine parkimiskoha saamiseks; parkimislube väljastatakse ainult sõiduki tehnilise passi alusel, et välistada korteriomaniikega mitteseotud sõidukite parkimine; keelatakse parkimine veoautodel või haagistel, ameti- või tööautodel, üürnikel või külaliskorteri kasutajatel. Üürnike ja külaliskorteri kasutajate õiguse

²¹⁴ RKÜKo 3-2-1-59-04, p 13.

²¹⁵ M.Ernits, A.Kelli, P. Roosma. PõhiSK § 32, komm 14.

²¹⁶ Vt käesoleva töö p 2.2.2.

²¹⁷ Vt käesoleva töö p 3.5.

piiramine ei ole seaduspärane kui neile ei võimaldata kaasomandi eseme kasutamist samadel alustel omanikuga. Korteriomandi kasutajale on seadusandja sätestanud omanikuga võrdse õiguse nõuda kaasomandi eseme kokkulepete, põhikirja või korteriomanike huvide kohast kasutamist (KrtS § 30 lg 2). Omaniku õiguste piiramine tulenevalt sellest, kellele kuulub sõiduk (kas on tegemist ameti- või tööautoga või näiteks korteriomaniku pereliikme autoga kui omanik ise korteris ei ela või elab, aga tal pole autot) ei ole siinkirjutaja meelest samuti õiguspärane.

Kõikide piirangute puhul tuleb hinnata, kas nende puhul kaalub korteriomanike ühine huvi parkimiskohtade nappust leevendada ja kaasomandi eseme kasutamise regulatsiooniga korteriomanike parkimisvõimalusi võrdsustada üles selle omaniku huvid, kellele seatakse kaasomandi eseme kasutamisel piiranguid (nt ei lubata parkida mitut autot, kui kohti kõikidele korteriomanikele ei jätku). Seega ei saa autori hinnangul kõikide korteriühistu üldkoosoleku poolt hääلteenamusega kehtestatud piirangute puhul automaatselt öelda, et need piiravad omaniku omandipõhiõigust. Seadusandja on kehtestanud regulatsiooni, mille kohaselt kaasomandi eseme tavapärase kasutamise ja valdamise küsimusi võib otsustada kaasomanike hääلteenamusega ning vaidluse korral on kohtu hinnata, kas küsimus mahub tavapärase kasutamise regulatsiooni piiridesse. Riigikohtu praktikat, mis oleks analüüsinud selliste piirangute kehtestamist (mitte parkimiskohtade ainukasutuse kindlaksmääramist) korteriühistute poolt parkimise korraldamisel, käesoleval hetkel veel ei ole. Kuna eelpoolnimetatud regulatsioonide kehtestamine korteriühistu poolt võib pädevuse ületamise korral kujutada endast omaniku omandipõhiõiguse riivet, peaks autori meelest KrtS sätestama piiritlemisreegli enamusotsusega otsustatavate kaasomandi eseme kasutamise küsimuste kohta sarnaselt AÕS § 72 lg 1 ja § 74 lg 1 regulatsioonile.

4.2. Teiste riikide lahendused

4.2.1. Saksa õigus

Alljärgnevalt otsib autor täiendusi siseriiklikule õigusregulatsioonile teistest õiguskordadest, esmajoones Saksa õigusest. Eesti korteriomandiõiguse aluseks on väga suures osas olnud Saksa LV WEG. WEG on eriseadus väljaspool Saksa tsiviilseadustikku, kuid kuulub süstemaatiliselt tsiviilseadustiku kolmandasse raamatusse "Asjaõigus", millele ta korduvalt viitab.²¹⁸

Saksa valitsev arvamus peab korteriomandi koosseisu kuuluvat eriomandit korterile "tõeliseks omandiks BGB tähenduses."²¹⁹ Seevastu M. Junkeri arvates on korteriomand hoopis asjaõiguslik ühinguosa (*ein dinglicher Gesellschaftsanteil*).²²⁰ Junkeri teooria kriitika ütleb, et kaasomanike ühisusele ei saa nn ehtsa omandi valitsemise tõttu omistada isikuühingutele omast enamusotsuste langetamise põhimõtet nagu see on omane ühinguõigusele ja see teooria ei ole kooskõlas materiaalõigusega.²²¹ Pärast WEG-reformi on õigusteooria siiski pidanud möönma korteriomandi kui kinnisomandi lähenemist ühinguõiguslikule osalemisele.²²²

Saksa korteriomandiseadust reformis Saksa seadusandja 2007.aastal. WEG-reformi ajendiks oli BGH 20.09.2000.a. otsus²²³, millega kitsendati enamuse otsuse kasutamist kulutuste tegemise otsustamisel ja asendati see konsensusnõudega, mis raskendas elamute valitsemist. Reformi üheks eesmärgiks oli korteriomaniike ühise tegutsemisvõime tugevdamise omanike enamuse tahte suurema kaalu andmise teel.²²⁴ Selle saavutamiseks nähti ette enamuse otsuste ettevaatlik suurendamine seal, kus selleks on olemas praktiline

²¹⁸ K. Schellhammer, Rn 369.

²¹⁹ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 43.

²²⁰ W-R. Bub, M. Rapp, W. Joachim, H. Kreuzer, S. Spiegelberger. J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Wohnungseigentumgesetz. § 1-25. Aufl 13. Berlin 2005. WEG § 1-25, Rn 7-8.

²²¹ H. Weitnauer, lk 51.

²²² O. Elzer.- S. Hügel, O. Elzer. Das Neue WEG-Recht. München 2007, lk 474.

²²³ BGH 20.09.2000. V ZB 58/99.- Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=6d2e519425169eb129c65b0f9c4bfb33&client=12&nr=22358&pos=0&anz=1> (11.04.2018)

²²⁴ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 28.

vajadus.²²⁵ Enne WEG-reformi oli omanikul võimalik konsensusnõude tõttu blokeerida vajalikud investeeringud elamusse.²²⁶ WEG reformi käigus täiendati Saksa korteriomandiseadust ka korteriomanike ühisuse osalise õigusvõime regulatsiooniga.²²⁷

Enamusotsuse alusel valitsemine viitab asjaolule, et valitsemises osalemine on korteriomaniku õigus, mitte kohustus.²²⁸ Saksa õiguskirjanduses on leitud, et kui enne WEG-reformi oli korteriomanik ühisusest õigustatud asjaõiguslikult, siis peale reformi on ta õigustatud ühinguõiguslikult ning ühinguõigus mõjutab oluliselt korteriomandiõigust.²²⁹ WEG-reform oli ühisusele osaõigusvõime omistamise kaudu ja enamusotsustuskompetentsile üleminekuga suur samm kinnisomandilt ühinguõigusliku osalemiseni.²³⁰ Leitud on, et korteri omandamine meenutab ehtsa omandi asemel üha enam “ühise elamise” soetamist.²³¹

Oluline on ka analüüsida, kui palju kohalduvad Saksa õiguses lisaks korteriomandiõiguse erinormidele BGB normid. Võrreldes KrtS § 1 lõikega 3²³², sätestab WEG § 10 lg 2 konkreetselt, et korteriomanike vahelistele ühisuse sätetele kohaldatakse BGB ühisuse sätteid (§ 741 jj) sedavõrd, kuivõrd korteriomandiseadusest ei tulene teisiti.²³³ Õiguskirjanduses on leitud, et kuigi korteriomanike ühisus on põhimõtteliselt mõttelises osades määratud ühisus vastavalt BGB §-le 741 jj., kohalduvad kindlasti eelisjärjekorras WEG §-d 10-29, sest erinevalt tsiviilkoodeksi lihtsast mõttelises osades määratud ühisusest ei ole korteriomanike ühisus eraldatav ega jagatav ja nõuab seetõttu laiemat ja sügavamalt reguleerimist.²³⁴ Leitud on, et peale WEG-reformi teeb WEG § 10 vahet kahe ühisuse vahel: 1) asjaõiguslik osalus mitteõigusvõimelises korteriomanike kui kaasomanike ühisuses; 2) ühinguõiguslik liikmelisus õigusvõimelises korteriomanike ühenduses.²³⁵ Asjaõiguslikud

²²⁵ Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze. Deutscher Bundestag, 16. Wahlperiode, Drucksache 16/887. 09.03.2006. Lk 1-2. Arvutivõrgus: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/16/008/1600887.pdf>.

²²⁶ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 126.

²²⁷ R. Tiivel, Korteriomanike kaasomandi eseme valitsemine. Juridica 2011 nr 2, lk 102.

²²⁸ R. Hartmann, lk 8. (viidatud: P. Pärna, Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu Ülikooli Kirjastus, 2010, lk 12)

²²⁹ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 130.

²³⁰ O. Elzer.- Hügel/Elzer, lk 474.

²³¹ M.J. Schmid. „Vergemeinschaftung“ von Individualrechten der Wohnungseigentümer und Prozessstandschaft. Zur Auslegung des § 10 VI 3 WEG.- Neue Zeitschrift Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2009, Heft 20. Lk 721.

²³² KrtS § 1 lõike 3 kohaselt: Korteriomandi- ja korteriühisuseaduses reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile muudes seadustes kinnisomandi kohta sätestatut.

²³³ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 34.

²³⁴ K. Schellhammer, Rn 369.

²³⁵ L. Rühlicke. Gesamthand, rechtsfähige Personengesellschaft, juristische Person und Wohnungseigentümergeinschaft Ein Beitrag zur Dogmatik der Rechtsfähigkeit.- Zeitschrift für Wohnungsrecht (ZWE). 2007, Heft 7-8.

küsimused jäävad omanike kompetentsi - see tähendab, et kõiki muudatusi eriomandis ja kaasomandis võivad teha vaid omanikud.²³⁶ Asjaõiguslikke küsimusi ei saa otsustada üldkoosolekul, see pole koosoleku kui ühisuse organi pädevus.²³⁷ Ühisusel on siiski teenindav roll ja suurema pädevuse andmine kahjustaks juba omanike omandiõigust.²³⁸

Enamusotsusega on siiski õigus otsustada ka teatud kaasomandi eseme kasutamise küsimusi. Enamusotsusega saab WEG § 15 kohaselt otsustada kaasomandi eseme nõuetekohase kasutamise küsimusi (*ordnungsmäßigen Gebrauch*). Tavapärase valitsemise küsimuseks loeb WEG § 21 lg 5 p 1 enamusotsusega kodukorra/maja sisekorra (*Hausordnung*) kehtestamist. Valitsemisküsimustes on WEG-reform enamusotsuste osakaalu veelgi tõstnud ja laiendanud seda ka ehituslikele ümberkorraldustele (WEG § 22 kohaselt võib moderniseerimist otsustada $\frac{3}{4}$ häälteenamusega) ning valitsemiskulude seadusest erinevate reeglite kehtestamise otsustele.²³⁹

Seega võib öelda, et Saksa õigus eristab siiski kindlalt korteriomanike ühisuse pädevuses olevaid valitsemisküsimusi ja asjaõiguslikke küsimusi (nt kinnisasja koormamine, kinnisasjast osa eraldamine jms)²⁴⁰, mida peaksid otsustama korteriomanikud kui kaasomanikud. Samas on korteriomandi kaasomandi eseme tavapärase kasutamise küsimuste otsustamine võimalik enamusotsusega.

4.2.2. Austria õigus

Austria õiguses on korteriomandite valitsemiseks piiratud õigusvõimega juriidiline isik, kes saab õigusvõimet ellu viia vaid ühise valitsemise raames.²⁴¹ Valitsemisorganiteks on omanike üldkoosolek ja valitseja, kuid valitseja määramine ei ole obligatoorne (kui pole määratud, esindab kaasomanike enamus).²⁴² Lisaks on fakultatiivse organina võimalik määrata omanike esindaja, kes esindab ühisust välissuhtes ühisuse ja valitseja huvidekollisiooni korral.²⁴³ Omanikud langetavad otsuseid korrapärase majandamise raames häälteenamusega

²³⁶ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 123.

²³⁷ S.Hügel.- Hügel/Elzer, lk 24.

²³⁸ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 123.

²³⁹ P. Derleder. Die neuen Mehrheitsbefugnisse der Wohnungseigentümer nach der WEG-Reform. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). 2008, Heft 7-8, lk 264, 265.

²⁴⁰ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 58.

²⁴¹ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 87, 127, 128.

²⁴² *Ibid.*, lk 127.

²⁴³ R. Dittrich, H. Tades. Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch. Wien 2007, lk 1088.

(WEG § 28 lg 1). Korrapärase majandamise piire ületavate muudatuste puhul võetakse otsuseid vastu vastavalt osaluse suurusele arvatud häälteenamusele, kuid vähemusele on loodud eraldi vaidlustamisalused selliste otsuste kohtus vaidlustamiseks. Korrapärase majandamise otsuseid saab vaidlustada vaid siis, kui need on ebaseaduslikud, kui nad ei täida ametlikke nõudeid või kui neid ei ole vastu võetud nõutava häälteenamusega (WEG § 24 lg 6). Korrapärase majandamise piire ületavaid otsuseid võib vaidlustada, kui meede avaldab olulist kahjulikku mõju konkreetsele omanikule või kui hinnangulisi kulusid ei saa katta reservfondi arvelt või kui neid ei finantseeri omanikud, kes muudatusest kasu saavad (WEG § 29 lg 2). Korteriomaniikud kehtestavad valitsemise täpsustamiseks kodukorra (*Gemeinschaftsordnung*, WEG § 26), mille vastuvõtmisel kehtib konsensusnõue ja mille võib kanda kinnistusraamatusse, kuid see kehtib õigusjärglaste suhtes ka kandeta.²⁴⁴ Kodukorda tuleb vaadelda lahus lihthääleenamusega kehtestatavast maja sisekorrast (*Hausordnung*, WEG § 28 lg 1 p 7). Kodukorraga võib täpsustada otsuste vastuvõtmise korda, luua majanõukogu, kehtestada ühiste ruumide kasutamise reeglid jne.²⁴⁵

4.2.3. Prantsuse õigus

Prantsuse korteriomandiõiguses on korteriomaniike ühisus (*syndicat*) piiramatu õigusvõimega juriidiline isik, mida esindab valitseja ja mille organid on lisaks üldkoosolek ja nõukogu.²⁴⁶ Prantsuse KOS 1985.a. muudatused olid suunatud ühisuse tegevuse lihtsustamisele ning enamusotsustuskompetentsi suurendamisele.²⁴⁷ 1996.aasta muudatused vähendasid enamuse nõuet elamu säilitamiseks vajalike tööde otsustamisel.²⁴⁸ Prantsuse KOS § 24-26 sätestavad enamikus valitsemisküsimustes, sh ühisomandi eeskirjade ehk kodukorra (*Le règlement de copropriété*) muutmises, korteriomaniike enamusotsuste kompetentsi.²⁴⁹ Prantsuse korteriomandiõigus nõuab kodukorra avalikustamist registrikande kaudu nii kolmandatele isikutele kui korteriomaniiku võimalikele eriõigusjärglastele.²⁵⁰

²⁴⁴ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 58.

²⁴⁵ B. Schober. Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft. Wien. 2004. (viidatud: P. Pärna. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Tartu Ülikooli Kirjastus, 2010 lk 56).

²⁴⁶ U. Hübner, V. Constantinesco. Einführung in das französische Recht. München 2001, lk 209.

²⁴⁷ *Ibid.*

²⁴⁸ C. Van Der Merwe. lk 29.

²⁴⁹ *Ibid.*, lk 53.

²⁵⁰ Sonnenberger/Ferid, lk 635, 638.

Elamu oluline parendamist-juurdeehitamine nõuab enamikku kõikide kaasomanike häälest.²⁵¹ Lihthäälteenamusega saab otsustada meetmeid, mis tõstavad elamu energiatõhusust.²⁵² Piirangud oma omandi kasutamisele ja käsutamisele omaniku poolt on võimalikud ainult siis, kui need piirangud on vastavuses ühisuse eesmärgiga (*destination*).²⁵³ Ühisomandi eeskirjade (*Le règlement de copropriété*), mis puudutavad ühiste ruumide kasutamist ja haldamist, muutmine või võimaluse korral ka kehtestamine on võimalik korteriomanike kahekordse häälteenamusega - enamik liikmetest, kes esindavad vähemalt kahte kolmandikku häälest.²⁵⁴ Kui omanik või omanike rühm soovib omandada ainuõiguse (*droit de jouissance exclusive*) tema või nende isiklikuks otstarbeks kasutatavatest ühistele osadele - seda on samuti võimalik eelnimetatud kahekordse häälteenamusega otsustada (artikli 26 punkt b).²⁵⁵ Sellist ainuõigust nt terrassidele, rõdudele, aiaosale, pööningule kasutatakse enamasti siis, kui konkreetsetel elanikel on sellele ühisomandi osale ainsana juurdepääs.²⁵⁶ Näiteks, kui katusekorruse elanikud soovivad saada eelnimetatud ainukasutusõigust katusele ainult nende tarbeks solaariumi paigaldamiseks, on see võimalik otsustada kirjeldatud kahekordse häälteenamusega.²⁵⁷ Seega võib öelda, et Prantsuse õigus on korteriomandi kaasomandi eseme kasutusse andmise küsimustes küllaltki liberaalne ja enamusesotsustamist soosiv.

Ühehäälsuse nõue on kehtestatud individuaalomandi kasutamise keelamisele, ühisomandi (mille säilimine on hoone eesmärgi jaoks vajalik) võõrandamisele ja kasutuseesmärgi muutmisele.²⁵⁸ Üldkoosoleku pidamiseks ei ole seaduses ette nähtud minimaalset kvoorumit - üldkoosolekut on võimalik pidada ka ühe või kahe kohaletulnud liikmega, kuid otsustada ei ole võimalik küsimusi, mis seaduse kohaselt nõuavad poolthäälte enamust või kvalifitseeritud häälteenamust.²⁵⁹

²⁵¹ Sonnenberger/Ferid, lk 639.

²⁵² Lujanen, M. Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment blocks. - International Journal of Law in the Built Environment II 2010.

²⁵³ C. Van Der Merwe, lk 126.

²⁵⁴ Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Loi n° 65-557, 10.07. 1965; 02.04.2018). Art 26 b).

²⁵⁵ C. Van Der Merwe, lk 547.

²⁵⁶ Usage privatif d'une partie commune (droit de jouissance exclusive). Arvutivõrgus: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31518> (11.04.2018)

²⁵⁷ C. Van Der Merwe, lk 517, 547.

²⁵⁸ *Ibid.*, lk 29.

²⁵⁹ *Ibid.*, lk 460.

Prantsuse korteriomandiseadus on väga üksikasjalik, reguleerides eraldi sättes isegi hübriid- ja elektrisõidukite laadimist.²⁶⁰ Käesoleva töö kontekstis paneb see mõtlema, et võib-olla on ka Eesti seadusandjal autostumise kasvu jätkudes ja parkimisprobleemide süvenedes vaja parkimise reguleerimist korteriühistute poolt korterelamute juures korteriomandi- ja korteriühistuseaduses eraldi sätetega reguleerida. Ka praegu on KrtS-is juba üsna detailseid kasuistliku iseloomuga norme - nt laenu võtmine KrtS §-is 36 või korteriomandi kütiskohustus KrtS §-i 31 lõikes 2. Seadusandja ei tohiks küll minna normide loomisel liigselt kasuistlikuks, samas on pea kõiki inimesi puudutava korteriomandiõiguse puhul normide puudumine, mitmetimõistetavus või liiga lai tõlgendusruum sama suur probleem. Korteriomandiõigus peab olema piisaval määral detailne.

Kokkuvõttes võib öelda, et ka käesolevas töös võrdlusena käsitletud riikides on korteriomandiõiguse reformide käigus suurendatud enamusotsustamise kompetentsi. Saksa õigus eristab siiski selgelt korteriomandite valitsemisküsimusi ja asjaõiguslikke küsimusi, mis on korteriomaniike kui kaasomaniike pädevuses ja nõuavad üldiselt kokkulepet. Samas tavakasutuse piirides on Saksa õiguses võimalik kaasomandi eseme kasutamise küsimusi võimalik reguleerida korteriomaniike häälteenamusega, sh häälteenamusega vastuvõetava kodukorraga. Prantsuse korteriomandiõigus võimaldab enamikus valitsemisküsimustes enamusotsustamist (sätetades erinevaid kvalifitseeritud häälteenamuse nõudeid), ka ühise omandi kasutamise eeskirjade (kodukorra) muutmine on võimalik kvalifitseeritud häälteenamusega.

²⁶⁰ Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Loi n° 65-557, 10.07. 1965; 01.01.2018), art 24-5.

4.3. Võimalikud lahendused Eesti kehtiva õiguse muutmiseks

4.3.1. Enamusotsustuskompetentsi suurendamine ja vähemuse kaitse tagamine

Autor on käesolevas magistritöös viidanud, et kohtupraktikast ja ka käesoleva töö koostamisel läbi viidud küsimustikust nähtub²⁶¹, et praktikas korraldavad korteriühistud korterelamute juurde kuuluval maal parkimist sageli üldkoosoleku otsusega. Sellisel juhul sõltub korteriühistu poolt kehtestatava parkimiskorra sisust, kas tegemist on kaasomandi eseme tavapärase kasutuse küsimusega või on tegemist sedavõrd oluliste küsimuste reguleerimisega, et vaja on kõikide korteriomanike kokkulepet. Kindlasti on autori arvates vaja kokkulepet osa kaasomandi esemest mõne korteriomaniku ainukasutusse andmisel, nagu on lähemalt analüüsitud käesoleva töö teises peatükis. Sõltuvalt parkimiskorra sisust ja sellest, millise normi alla parkimiskorra kehtestamine subsumeerida, on väga erinev ka õiguslik mõju - kui korteriomanike üldkoosoleku otsus kehtib uute korteriomanike suhtes ilma kinnistusraamatusse kandmata, siis kaasomanike enamuse otsus ja korteriomanike kokkulepe vajavad eriõigusjärglase suhtes kehtimiseks märkust kinnistusraamatus.

Erikasutusõiguste seadmine või kasutuskorra kokkuleppe sõlmimine on KrtS § 13 ja 14 kohaselt küll võimalik, ent see nõuab KrtS sätete kohaselt notariaalselt tõestatud vormi, st kõigi korteriomanike poolt notaris kohalviibimist või notariaalselt tõestatud volikirja andmist. Suuremates, mitmesaja korterelamuga korterelamutes aga on paratamatult ikka mõni korteriomanik, kes ei ole nõus mitte ühegi tehtava otsusega või pole kunagi korteriühistu üldkoosolekutel osalenud ja ei soovigi seda teha. Mõnedel juhtudel on palju kortereid välja üüritud²⁶² ja omanikud elavad välismaal, oma omandi valitsemises ei soovi osaleda ning seetõttu on problemaatiline nende kaasamine notariaalselt tõestatud kokkuleppesse. Samal ajal on siiski vaja korterelamut valitseda, kaasomandi eseme kasutamist korraldada ja otsuseid teha. Probleem puudutab paljusid korteriühistuid - Eesti korterelamutest 90 % on vanemad, ehitatud enne 1991.aastat. Kui uusehitiste puhul paneb kinnisvaraarendaja parkimiskorra paika juba korteriomandite seadmisel, siis vanemates korterelamutes seda korteriomandite seadmisel tehtud ei ole ja hiljem kasutuskorra kokkuleppe sõlmimine enamasti võimalik ei

²⁶¹ Vt käesoleva töö punkt 3.5.

²⁶² Näiteks Keldrimäe 2, Tallinn asuvast 143-korteriga korterelamust on 40 % korteritest välja üüritud. Arvutivõrgus: <http://www.juhkentali-keldrimae.eu/kogukond/keldrimae-tn-2-ja-ku-juhkentali-23> (12.04.2018)

ole. Kahel põhjusel - sageli on parkimiskohtade nappus nii suur, et ainukasutusõiguste seadmine pole võimalik²⁶³ ja ka muude parkimisreeglite kehtestamiseks konsensusliku kokkuleppe saavutamine ning kinnistusraamatusse kandmiseks notariaalne tõestamine pole teostatav korterelamu suuruse tõttu.

Mõne korteriomaniku vastuseisu korral on küll võimalik nii KrtS-is kui AÕS-is sisalduvate nõudenormide alusel pöörduda kohtusse. Korteriomandiõiguse reformi ja KrtS vastuvõtmisega loodi uued nõudenormid (KrtS §-d 13 ja § 9), millele tuginedes võib iga korteriomanik nõuda teiselt korteriomanikult korteriomanike kokkuleppe sõlmimiseks vajalike tahteavalduste andmist, kui: 1) olemasoleva olukorra säilitamine oleks kõiki asjaolusid arvestades vastuolus hea usu põhimõttega; 2) muudatusega ei kahjustata ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve. Lähtuda saab ka Riigikohtu praktikast, mis on siiani kaasomandi eseme kasutuskorra kindlaksmääramise vaidlustes ka korteriühistu olemasolul ja korteriomanditeks jagatud elamu puhul viidanud AÕS normidele²⁶⁴. Riigikohus on selgitanud, et kaasomanikule annab õiguse nõuda kasutuskorra kindlaksmääramist kohtu poolt AÕS § 72 lg 5.²⁶⁵

Ent korterelamu majandamisega vabatahtlikkuse alusel tegelevatel juhatuse liikmetel ei ole alati võimalik kõigi korteriomanike 100 % nõusoleku saamiseks kolme kohtuastme läbimiseni jõuda võivat mitmeaastast kohtuteed ette võtta. Samuti võivad kohtuvaidlustega korteriühistu ja korteriomanike jaoks kaasneda suured õigusabikulud ning kohtuvaidlustega halveneda korteriomanike omavahelised suhted. Kohtupraktika kujunemine Eesti suuruses riigis võtab ka palju aega – käesoleval hetkel on parkimiskorra kehtestamise küsimuses Riigikohtu lahenditeni jõudnud vaid kaks vaidlust, kuigi korteriomandiseadus on kehtinud juba 1995.aastast. Enamusotsustuskompetentsi suurendamisel seaduses oleks korteriomanikel rohkem võimalusi ise oma elu korraldada, otsuseid on lihtsam vastu võtta ning otsusega mittenõustumisel peab pöörduma kohtusse. Parkimiskorra kui kaasomandi kasutamise küsimustes laialdast Riigikohtu praktikat kahjuks veel pole ja Riigikohtusse ei ole jõudnud vaidlusi, kus käsitletakс parkimiskorra kindlaksmääramist korteriühistute poolt muude põhimõtete kohaselt kui parkimiskohtade kindlaksmääramine konkreetsetele korteriomanikele. Seega ei ole hetkel veel kohtupraktika sisustanud, kas korteriühistud võivad

²⁶³ Kohtupraktikas on olnud mitmeid vaidlusi, milles korteriühistud on üldkoosoleku otsusega ära jaganud ja kindlatele korteritele määranud parkimiskohad, enamasti ilmselt juhul, kui kõik korteriomanikud pole nõus olnud parkla ehitamist või laiendamist finantseerima. Kuna maa ainukasutusse andmine nõuab ikkagi kõikide korteriomanike kokkulepet, on selliste otsuste puhul kohtus tuvastatud tühisus või on need kehtetuks tunnistatud.

²⁶⁴ Vt nt RKTkm, 3-2-1-151-10, p. 11; RKTkm 3-2-1-139-15 p 10; RKTko 3-2-1-75-15 p 11.

²⁶⁵ RKTkm 3-2-1-149-10, p 15; RKTkm 3-2-1-45-13 p 16; RKTko 3-2-1-121-05, p 23.

häälteenamusega kehtestada nt parkimisreeglit, et parkimiskohtade nappuse korral on igal korteril õigus parkida ühte sõidukit. Kui leida, et igasugune parkimisreeglite või põhimõtete kehtestamine vajab konsensuslikku kokkulepet, tähendab see suuremates kortermajades sageli kahte võimalust – kas kehtestada parkimisreeglid ikkagi üldkoosoleku otsusega või pöörduda parkimiskorra kehtestamiseks kohtu poole. Kõikide korteriomaniike kokkuleppe KrtS § 13 ja § 9 kohaselt notariaalselt tõestatud vormis sõlmimine on suure korteriomaniike arvu korral sageli ebamõistlikult keeruline – korteriomaniike seas ei pruugi isegi olla vastuseisu, vaid põhjuseks võib olla ka see, et korteriomaniikud elavad mujal (ka välismaal) ja pole kättesaadavad või on neil huvipuudus korterelamu majandamise vastu.

Seega analüüsib autor ka seda, millised on võimalused korteriühistute poolt kaasomandi eseme kasutamise korraldamise küsimustes anda enamusele suurem otsustusõigus ja kompenseerida seda vähemuse kaitse, sh vaidlustamisõiguse tagamisega.

Korteriomandite valitsemise ja korteriomandite kaasomandi eseme kasutamise regulatsiooni kehtestamisel on oluline leida balanss ning saavutada nii vähemuse kaitse enamuse eest kui ka enamuse kaitsmise abinõud vähemuse ebakonstruktiivsuse vastu.²⁶⁶ Suurendades õiguslikus regulatsioonis korteriühistu üldkoosoleku pädevust ja võimaldades teatud kaasomandi eseme kasutamise küsimustes enamusotsustamist, tuleb tagada ka korteriomaniike võrdne kohtlemine ja vähemuse kaitse.

Korteriomandiseaduse ja korteriühistuseaduse reformi väljatöötamisel pakuti reformi kontseptsioonis välja võimalus, et kortermajade ühise omandi (krunt, kelder jne) valdamise ja kasutamise korra kokkulepet võiks reguleerida põhikirjas ja see ei pea olema asjaõigusliku küsimusena kantud kinnistusraamatusse.²⁶⁷ Küsimusi tekitab sellisel juhul, et kas põhikirja muutmine peaks sellisel juhul olema konsensuslik otsus, kui põhikiri sisaldab ka korteriomaniike kokkuleppeid.

Autori hinnangul reguleerib KrtS küll põhjalikult korteriomandite kaasomandi eseme valitsemist (KrtS 3. ptk 5.jagu), kuid korteriomandite kaasomandi eseme kasutamist käsitlevas 3. peatüki 3.jaos ei ole (erinevalt nt KrtS eeskujuks olnud Saksa WEG-st) välja toodud, millistel juhtudel tuleb kaasomandi eseme kasutamise suhtes kokku leppida kokkuleppe, millisel juhul korteriomaniike üldkoosoleku otsusega ja millistel juhtudel põhikirjaga.

Autor on seisukohal, et kaasomandi kasutamise regulatsiooni täiendamisel ja täpsustamisel KrtS-is on võimalik kaaluda võimalust jätta kaasomandi kasutamise korra

²⁶⁶ K. Paal. Korteriomandiseaduse..., lk 270.

²⁶⁷ Korteriomandiseaduse ja korteriühistuseaduse reformi kontseptsioon. Justiitsministeerium. Tallinn 2008, lk 17.

kehtestamine korteriomanike üldkoosoleku otsustada seaduses toodud tingimustel. Sellisteks tingimusteks võiksid olla eelkõige: 1) olemasoleva olukorra säilitamine oleks kõiki asjaolusid arvestades vastuolus hea usu põhimõttega; 2) muudatusega ei kahjustata ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve; 3) otsusega otsustatakse küsimusi, mis jäävad kaasomandi eseme tavakasutuse piiridesse; 4) sätestada, et sellise korteriühistu üldkoosoleku poolt otsustatava kasutuskorraga (kodukorraga), ei ole võimalik otsustada ühegi korteriomaniku ainukasutust, st mingite kaasomandi osade (nt parkimiskohtade) ärajagamist. Sellise ainukasutuse võimaldamiseks peaks autori hinnangul siiski jääma kõigi korteriomanike kaasomandi kasutuskorra kokkulepe või erikasutusõiguse kokkulepe.

Kaasomandi eseme kasutuse reguleerimise küsimustes enamusotsustuskompetentsi laiendamisel võib autori arvates vähemuse kaitse tagamiseks kaaluda järgmisi võimalusi:

- Suurem häälteenamuse nõue (näiteks 2/3 või 3/4 kõigi korteriomanike häältest).
Sarnast suurema kvoorumi nõuet kasutatakse olulisemates korterelamu valitsemise küsimustes Saksamaal. Prantsuse KOS kohaselt saab ühisomandi eeskirjade ehk kodukorra (*Le règlement de copropriété*) muutmist otsustada kvalifitseeritud häälteenamusega (enamik liikmetest, kes esindavad vähemalt kahte kolmandikku häältest).²⁶⁸
- Vaidlustamise võimalus hagita menetluses ning minimaalse riigilõivu tasumisel. Korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõude hagita menetluses lahendamise sätestab hetkel ka KrtS § 29 lg 2. Autori arvates ei peaks aga olema vajalik eelneva vastuväite esitamine ja protokollimine korteriomanike üldkoosolekul - tuleks sätestada erinorm TsÜS § 38 lõikest 4²⁶⁹, milles praegu on vastuväite protokollimine juriidilise isiku organi otsuse kehtetuks tunnistamise nõude eelduseks. Korteriomanike teadlikkus (erinevalt äriühingute osanikest või aktsionäridest) sellise vastuväite protokollimise ja allkirjastamise vajadusest on ilmselt vähene. Kohtupraktikas on käsitletud vastuväite esitamise mõju vaidlustamisõigusele erinevalt. On leitud, et sellise vastuväite esitamata jätmisel ei saa otsuse kehtetuks tunnistamist nõuda.²⁷⁰ Mitmes lahendis on aga leitud, et vastuväite esitamata jätmise vaidlustamisõigust ei mõjuta, kuna KÜS-is on korteriühistu organite vaidlustamisele ette nähtud erikord.²⁷¹ Kui vastuväite esitamise nõudel vaidlustamisõigusele mõju ei ole, kipub selle mõte vähemalt korteriomandiõiguses jääma formaalseks -

²⁶⁸ Sonnenberger/ Ferid, lk 638.

²⁶⁹ Sama nõude sätestab ka MTÜS § 24 lg 3.

²⁷⁰ HMKo 11.12.2013, 2-11-41858, p 19.

²⁷¹ TlnRnKo 23.09.2014, 2-13-38454; TlnRko 14.06.2013, 2-12-37286, p 8.3; RKTko 3-2-1-63-05 p 10.

õiguskindluse otsuste jõustumise osas tagab ka seaduses ette nähtud vaidlustamistähtaja möödumine (erandiks on muidugi tühised otsused, mida saab ka vaidlustamistähtaja möödumisel vaidlustada).

- Kaaluda võib ka erialuste kehtestamist selliste otsuste vaidlustamiseks. Erialused korrapärase majandamise piire ületavate otsuste vaidlustamiseks on näiteks Austria õiguses - vaidlustada saab, kui meede avaldab olulist kahjulikku mõju konkreetsele omanikule, kui kulusid ei saa katta reservfondi arvelt või kui neid ei finantseeri omanikud, kes muudatusest kasu saavad (Austria WEG § 29 lg 2).
- Vastava korteriomanike üldkoosoleku protokolliga notariaalse tõestamise nõue. Juhul, kui korteriomanikud soovivad sõlmida kaasomandi kasutamise korra kokkulepet ning kanda selle kohta märkuse kinnistusraamatusse, siis peab selline kokkulepe vastavalt KrtS § 13 lg 2 ja 3 olema notariaalselt tõestatud vormis²⁷² ja notar peab tagama, et kokkulepe oleks seadustele vastav ja ei kahjustaks ühegi kaasomaniku huve. Seega oleks mõeldav ka konsensusnõude asendamisel eelpoolmainitud kaasomandi kasutuse reguleerimise küsimustes (kvalifitseeritud) häälteenamusega tagada vähemuse kaitseks notariaalne kontroll üldkoosoleku otsustuspädevuse, kvooruminõude täitmise ning otsuste seadustele ja põhikirjale vastavuse üle. Organi otsuse notariaalse tõestamise kohustuslikkus on nõutav mitmetel äriseadustikus, MTÜSis ja teatud juhtudel ka KrtSis toodud alustel. Vastavalt tõestamiseseaduse § 36 lõikele 1 kontrollib notar juriidilise isiku organi otsuse protokolliga tõestamisel organi koosoleku otsustusvõimet, koosoleku juhataja ja protokollija isikusamasust ja teovõimet. Vastavalt tõestamiseseaduse § 36 lõikele 4 märgib notar notariaalakti ka kahtlused otsuste seaduslikkuse, koosoleku otsusevõime ning esindajate volituste osas. Seega annab notariaalne kontroll korteriühistu, mille liikmeteks on erinevalt äriühingutest tavainimesed, mitte professionaalsed majandus- ja kutsetegevuses tegutsevad isikud, üldkoosoleku protokolliga notariaalse tõestamise nõude puhul olulisemate, kaasomandi kasutamist puudutavate otsuste puhul kindlasti lisaväärtust. Korteriühistute puhul aitaks see kindlasti välistada vaidlusi peale koosolekut allkirjade kogumise ja korteri-

²⁷² Vastavalt KrtS § 13 lõikele 2 kohaldatakse korteriomanike kokkuleppe sõlmimiseks, muutmiseks ja lõpetamiseks vajalike tahteavalduste nõudmisele ning muudatuste kinnistusraamatusse kandmisele kohaldatakse KrtS §-s 9 (Eriomandi kokkuleppe muutmine) sätestatud. Ka KrtS seletuskiri selgitab, et eriomandi kokkuleppe muutmise kohta kehtivad samad nõuded, nagu selle sõlmimise kohta, sh selle notariaalse tõestamise nõue.

ühistu üldkoosoleku protokollide allkirjade võltsimise osas.²⁷³

Autor on seisukohal, et korteriühistu üldkoosoleku pädevuse suurendamine kaasomandi eseme kasutamise küsimustes tuleb siiski suhtuda ettevaatlikult, sest korteriühistute pädevuses oleva kaasomandi eseme kasutuskorra küsimuste sätestamine seaduses võib omakorda tekitada uusi tõlgendamisprobleeme või võib seadus muutuda liiga kasuistlikuks.

4.3.2. Korteriomandi kaasomandi eseme kasutamise küsimuste täpsem reguleerimine korteriomandi- ja korteriühistuseaduses

Korteriomandi kaasomandi eseme kasutamise küsimuste lahendamisel võivad praktikas tekkida järgmised piiritlemisprobleemid:

- 1) Kas tegemist on kaasomandi valitsemise või kasutamise reguleerimise küsimusega;
- 2) Kas tegemist on asjaõigusliku küsimusega või korteriühistu kui elamu valitsemiseks (majandamiseks) loodud ühingu pädevuses oleva küsimusega.

Korteriomandi kaasomandi eseme valitsemise ja kasutamise küsimuste piiritlemist on autor käsitlenud käesoleva magistritöö punktis 1.1. Autor jõudis järeldusele, et korteriomandiõigus eristab valitsemist ja kasutamist, reguleerides neid vastavalt Krts erinevates jagudes (kasutamist reguleerib 3. peatüki 3. jagu, valitsemist aga sama peatüki 5. jagu). Autori arvates oleks siin vajalik õigusselguse tagamiseks tuua KrtS sätetesse valitsemise legaaldefiniitsioon ja sätestada, et valitsemine on korteriomandite kaasomandi eseme majandamine, säilitamine ja parendamine.

Korteriomanike kui kaasomanike pädevuses olevate asjaõiguslike küsimuste ja korteriühistu pädevuses olevate valitsemisküsimuste piiritlemine võib samuti olla problemaatiline nii sisulisest kui normitehnilisest aspektist.

KrtS seletuskirjas on toodud, et KrtS-is “on reguleeritud kõik korteriomandiga seotud õigussuhted.”²⁷⁴ Riigikohus on leidnud, et korteriomandite moodustamisel asendub kinnisasja senine õiguslik režiim (asjaõigusseadusest tulenevad kaasomandi sätted) tervikuna korteriomandiseadusest tuleneva õigusliku režiimiga.²⁷⁵ P. Pärna on leidnud, et praktikas on

²⁷³ Sellised vaidlused on olnud nt RKTko 3-2-1-38-06 p 1; RKTko 3-2-1-101-06. Vt ka M. Tubalkain-Trell. Korteriühistu esinaine võltsis pangalaenu nimel kümnete allkirju.- Arvutivõrgus: <http://arileht.delfi.ee/news/uudised/korteriuhistu-esinaine-voltsis-pangalaenu-nimel-kumnete-allkirju?id=48529885> (12.04.2018)

²⁷⁴ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 462 SE seletuskiri, lk 1.

²⁷⁵ RKTkm 3-2-1-77-11, p 12.

AÕS-e kohaldumine korteriomanike suhetele vähese tähtsusega, kuna korteriomandiõigus sisaldab laiaulatuslikumat regulatsiooni.²⁷⁶

Kuigi AÕS normide poole peaks olema vaja pöörduda ainult juhul kui korteriomandiõiguse erinormid vastust ei anna, on senine kohtupraktika viidanud nii AÕS kaasomandi sätetele kui ka KOS ja KÜS erinormidele ning lähtunud korteriomandi kaasomandi eseme kasutamise küsimuste lahendamisel enamasti AÕS kaasomandi regulatsioonist.²⁷⁷ Seda hoolimata sellest, et ka KOS § 1 lg 1 sätestas, et korteriomandile kohaldatakse AÕS kinnisomandi sätteid vaid reguleerimata küsimustes. Autori hinnangul on AÕS normide kohtupraktikas kohaldamise põhjuseks see, et korteriomandiõiguse erinormid küll reguleerivad korteriomandite kaasomandi eseme kasutamise küsimusi, aga ei tee seda ammendavalt.

Riigikohtunikud V. Kõve ja J. Luik on Riigikohtu määrusele nr 3-2-1-12-08 lisatud eriarvamuses leidnud, et valitsemise kesksed põhimõtted kaasomandi ja korteriomandi puhul ei tohiks olla kardinaalselt erinevad, sest sellisel juhul tekib küsimus ebavõrdse kohtlemise lubatavusest.²⁷⁸ Autor põhimõtteliselt nõustub selle seisukohaga ja leiab, et olulistes küsimustes peaks korteriomandi kaasomandi eseme ja nn tavalise kaasomandi valitsemise ja kasutamise regulatsioon olema ühtlustatud. Kui korteriomandiõiguses on korteriomandi kaasomandi eseme valitsemise või kasutamise osas toodud erinormid, siis peaksid need olema nii ammendavad, et AÕS kohaldamise vajadust enam ei oleks. Autor leiab siiski, et valitsemise põhimõtted korteriomandi ja tavalise kaasomandi puhul võivad ja peaksid siiski teatud küsimustes olema erinevad lähtuvalt korteriomandi spetsiifikast ja korterelamute suurusest võrreldes “tavalises” kaasomandis olevate väiksemate majadega. Korteriomand on staatilisem kui „tavaline” kaasomand – kui iga kaasomanik saab igal ajal nõuda kaasomandi lõpetamist, siis eriomandi lõpetamise nõude esitamine on üksikul korteriomanikul palju keerulisem. Seetõttu võib korteriomandiõigus sätestada erinorme. Kehtiv korteriomandiõigus sätestabki korteriomandi kaasomandi eseme kasutamist puudutavates küsimustes mitmeid erinorme. Sellisteks erinormideks on näiteks KrtS § 37 (asja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise nn tavalise kaasomandi puhul sätestab AÕS § 72 lg 4) ja KrtS § 38 ja 39, mis reguleerivad asja muutmist erinevalt AÕS § 74 lõikest 1. Kaasomandi eseme valdamise ja kasutamise otsustamist (AÕS § 72 lg 1) KrtS autori meelest ammendavalt ei reguleeri. KrtS §

²⁷⁶ P. Pärna, Korteriomanike ühisus, lk 50.

²⁷⁷ RKTko 3-2-1-105-02, p 8; RKTkm 3-2-1-151-10, p 10; RKTko 3-2-1-50-11, p 10; RKTko 3-2-1-116-11, p 21 ja RKTko 3-2-1-155-14, p 11.

²⁷⁸ RKTkm 3-2-1-12-08. Lisatud eriarvamus, p 5. Antud lahendis tekitas vaidlusi küsimus, kas nn tavalise kaasomandi puhul saab kaasomandi kasutamise korda otsustada enamuse otsusega ning kas selline otsus kehtib samaselt korteriomanike enamuse otsusega õigusjärglaste suhtes ka kinnistusraamatusse kandmata.

30 lg 2 sätestab küll, et korteriomaniik võib nõuda kaasomandi eseme kasutamist seaduse, korteriomaniike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt, kuid ei piiritle, milliseid küsimusi peaks otsustama kokkuleppel ja milliseid põhikirjaga. See tõstatab ikkagi AÕS § 72 lõike 1 täiendava kohaldamise vajaduse. Lisaks ei ole selge, kas tavakasutuse küsimusi (nt basseini lahtiolekuajad või aiapidude kooskõlastamine) võib reguleerida ka korteriühistu otsuse või otsusega vastuvõetava kodukorraga - selliste otsuste või kodukorra registreerimine korteriühistute registris põhikirja osana ei peaks autori hinnangul olema vajalik ja on käibes liigselt koormav.

Kuigi KrtS § 38 reguleerib kaasomandi eseme suhtes oluliste ümberkorralduste tegemist, ei käsitle KrtS § 38 põhimõtet, et korteriomandite kaasomandi eseme majandusliku otstarbe olulist muutmist võib otsustada ainult kõigi korteriomaniike kokkuleppel (AÕS § 74 lg 1). Selle põhimõtte sätestamine KrtS-is annaks selgema piiritlemiskriteeriumi, mis on käsitletav olulise ümberkorraldusena ja mis mitte.

Eeltoodust tulenevalt teeb autor järgmised ettepanekud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmiseks ja täiendamiseks:

- täiendada KrtS § 30 lõikega 1¹ järgmises sõnastuses: *“Korteriomaniikud võivad korteriomandi eriomandi eseme ja kaasomandi eseme kasutamist reguleerida kokkuleppega. Tavakasutuse piires võivad korteriomaniikud otsustada küsimusi häälteenamusega.”*
- muuta KrtS § 30 lõike 2 sõnastust ning sõnastada see järgmiselt (kehtivale redaktsioonile lisanduv tekst alla joonitud): *“(2) Korteriomanik võib nõuda, et eriomandi ja kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomaniike kokkulepete, otsuste ja korteriühistu põhikirja kohaselt. Kui eriomandi ja kaasomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse korteriomaniike huvidest.”*
- muuta KrtS § 38 lõike 1 sõnastust ning sõnastada see järgmiselt (kehtivale redaktsioonile lisanduv tekst alla joonitud): *“(1) Ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemist või kaasomandi eseme otstarbe olulist muutmist ei saa otsustada tavapärase valitsemise raames, vaid selleks on vaja korteriomaniike kokkulepet.”*

KOKKUVÕTE

Käesoleva magistritöö eesmärgiks oli uurida korteriomandite kaasomandi eseme kasutamise küsimusi korteriühistutes parkimise korraldamise näitel. Kuna vaidlusi parkimise korraldamise kui korteriomandi kaasomandi eseme kasutamise küsimustes on olnud kohtupraktikas küllaltki palju, soovis autor selgitada, millised on õiguslikud võimalused ja piirid parkimise korraldamiseks korteriühistu poolt.

Magistritöö autor püstitas magistritöö sissejuhatuses uurimisküsimuse, kas praegune õiguslik regulatsioon korteriomandi- ja korteriühistuseaduses reguleerib piisavalt korteriomandi kaasomandi eseme ainukasutusse andmist ja kasutuse reguleerimist ning piiritleb korteriomanike kokkuleppe ja korteriühistu pädevuses olevad kasutusküsimused. Teiseks küsis autor, kui palju mõjutab AÕS kaasomandi regulatsioon korteriomandiõigust - millistes küsimustes tuleks kaasomandi eseme kasutamise puhul kohaldada AÕS regulatsiooni ning kas AÕS ja KrtS norme oleks vaja olulisemates kaasomandi eseme kasutamise küsimustes ühtlustada, et KrtS reguleeriks piisavalt kõiki korteriomandiga seotud õigussuhteid ja ei oleks mitme seaduse kohaldamise vajadust või piiritlemisprobleeme kui AÕS kui üldseaduse ja KrtS kui eriseaduse normid on erinevad.

Uurimisküsimustele vastuste leidmiseks võrdles autor kõigepealt korteriomandite kaasomandi eseme kasutamist teiste sarnaste regulatsioonidega. Autor analüüsis peamiselt korteriomandiõiguses kasutatavat valitsemise mõistet ja leidis, et korteriomandiõiguses on valitsemine ja kasutamine erinevad mõisted. Kasutamine on asja kasulike omaduste tarbimine ja selle viljade saamine (parklakoht, keldriboks vms kasutamine). Valitsemine on korteriomandi kaasomandi eseme majandamine, säilitamine ja parendamine. Õigusselguse huvides võiks KrtS autori arvates sätestada valitsemise legaaldefiniitsiooni. Kui korteriühistu soovib rajada kaasomandi esemeks olevale maatükile parkla, on autori arvates tegu valitsemisotsusega KrtS § 39 (Kaasomandi eseme ajakohastamine) mõttes, sest nõukogude aegsed parkimismatiivid ei vasta enam kaasaja vajadustele. Kui mõni korteriomaniik leiab, et parkla rajamine kahjustab tema huve (näiteks likvideeritakse pesukuivatusplats), tuleks otsus vaidlustada KrtS § 39 tulenevale korteriomaniiku õigustatud huvi kahjustamise kriteeriumile tuginedes. Tõlgendusprobleeme võib siin siiski tekitada KrtS § 38 (Olulised ümberkorraldused) ja KrtS § 39 piiritlemine - kaasomandi eseme ajakohastamiseks piisab kvalifitseeritud häälteenamusest, oluliseks ümberkorralduseks on vajalik kõikide korteriomaniike kokkulepe. KrtS järgne kohtupraktika parklate rajamise puhul käesoleval

hetkel veel puudub, kuid varasem kohtupraktika on mitmetel juhtudel käsitletud parkla rajamist AÕS § 74 lõike 1 kohaselt kui kõigi korteriomanike kokkulepet vajavat otsust, juhul kui parkla rajamisel muudetakse oluliselt maatüki majanduslikku otstarvet. KrtS jõustumise järgselt peaks küsimuse lahendamine toimuma KrtS erinormide kohaselt. Analüüsidest võrdlevalt AÕS tavalise kaasomandi norme ja KrtS erinorme kaasomandi kasutamise küsimustes, leidis autor siiski, et kaasomandi eseme kasutamise regulatsiooni puhul KrtS mitmeid tavalise kaasomandi puhul reguleeritud kasutamise küsimusi ei käsitle. Näiteks ei käsitle KrtS asja muutmist käsitlevad sätted KrtS § 38 ja 39 kaasomandi eseme majandusliku otstarbe muutmist oluliste ümberkorralduste või kaasomandi eseme ajakohastamise käigus. Samuti ei ole KrtS §-is 30 piiritletud, milliseid kaasomandi eseme kasutamise küsimusi peaks otsustama korteriomanike kokkuleppel ja milliseid võib reguleerida korteriühistu üldkoosoleku otsuse või põhikirjaga. Seetõttu tekib ikkagi küsimus AÕS § 72 lõike 1 ja AÕS 74 lõike 1 kohaldamise vajadusest ning sellest, kas kohaldama peaks KrtS erinormi või asjaõigusseadust. Asjaõigusseaduse kohaldamise võimalusele viitab KrtS § 1 lg 1, mis sätestab, et AÕS norme on võimalik korteriomandile kohaldada KrtS-is reguleerimata küsimustes. Näiteks Saksa WEG on korteriomandiõiguse erinormi ja BGB üldnormi vahekorra määratlemisel olnud täpsem ja sätestab, et BGB ühisuse norme kohaldatakse niivõrd, kuivõrd WEG ei sätesta teisiti.

Autor käsitles ka praktikas kasutatavat lahendust, mil korteriühistud ehitavad parklaid kohalike omavalitsuste poolt korteriühistute kasutusse kasutusõiguse alusel antavale maale, mis ei ole korteriomanike kaasomandi esemeks. Ka sellisel juhul ei tohiks korteriühistu küsimust lahendada pelgalt silmas pidades seda, et kuna tegemist ei ole korteriomanike kaasomandis oleva maaga, võib korteriühistu mõned liikmed üldkoosoleku otsusega parkimisõigusest ilma jätta. Autori arvates tuleks siin silmas pidada seda, et kuna kasutusõiguse lepingu on sõlminud korteriühistu, peaks kõigil korteriühistu liikmetel olema õigus kasutada lepingust tulenevaid hüvesid ning korteriomanikke peaks kohtlema võrdselt. Kasutamisohtused korteriühistu ühise kasutusõiguse teostamise suhtes peavad KrtS § 12 lg 2 ja TsÜS § 32 kohaselt järgima hea usu põhimõtet ja arvestama korteriomanike õigustatud huve.

Magistritöö teises peatükis käsitles autor korteriomandi kaasomandi eseme ainukasutusse andmise õiguslikke võimalusi ja analüüsis vastavat regulatsiooni. Kehtivas korteriomandiõiguses on korteriomandi kaasomandi osa eseme mõne korteriomaniku ainukasutusse andmiseks mitu võimalust. Parkimiskoha puhul näiteks on võimalik see mõne korteriomaniku ainukasutusse määrata eriomandi eseme koosseisus, kui parkimiskoht on

ruumiliselt piiritletud (nt keldriparkla koht). Uus võimalus ka ruumiliselt piiritlemata väliparklakohtade puhul neid erikasutusse anda on erikasutusõigus. Seadus kasutab mõistet erikasutus, sest erikasutusõigust võivad omavahel jagada ka mitu omanikku, nt kellaajaliselt jagades. Erikasutusõiguse puhul võib praktilisi küsimusi tekitada siiski see, et kui erikasutusõigust võõrandada saab ainult majasiseselt teisele korteriomanikule, siis selle teostamise üleandmine (näiteks pikaajalise kasutuslepingu alusel) on võimalik ka täiesti võõrale kolmandale isikule. Seega on pruugi võõrandamispiirang ikkagi oma eesmärgi täita. Saksa õiguskirjanduses on leitud, et selle probleemi lahenduseks võib seada kodukorras piiranguid, et erikasutusõigust kasutaks ainult omanik ja tema pereliikmed. Üheks võimalikuks lahenduseks võiks olla seaduses sätestada, et erikasutusõiguse teostamise võib üle anda ainult selles korterelamus mõnda korteriomandit kasutavale või külastavale isikule ja erikasutusõiguse teostamise üleandmist on võimalik täpsustada korteriühistu kodukorraga. Kolmandaks võimaluseks ainukasutuses kokkuleppimiseks on korteriomanike muu kokkulepe (varasem kaasomanike kasutuskorra kokkulepe), mis kantakse nüüd eriomandi sisuna kinnistusraamatu esimesse jakku, kus see jääb püsima ka hüpoteekide realiseerimisel täitemenetluses. Autori hinnangul on uus Saksa õiguse eeskujul üle võetud erikasutusõiguse regulatsioon käibesõbralik, võimaldab parkimiskohti või panipaikasad paindlikult üle anda ja lahendab mitmed senised probleemid. Ka juhul kui mingil põhjusel eelistada ainukasutusse andmiseks kasutuskorra kokkulepet (näiteks rõdude või terrasside puhul, mis olemuslikult kuuluvad ainult konkreetse korteri juurde), on lahendatud kokkuleppe püsijäämine täitemenetluses ja kokkuleppe muutmiseks on vajalik ka puudutatud isikute (nt hüpoteegipidajad) nõusolek. Autori arvates võiks siiski täpsustada KrtS § 13 lõikes 3 ja KrtS § 14 erikasutusõiguse ja korteriomanike kokkuleppe notariaalse tõestamise vorminõuet, kuna hetkel on see tuletatav mitmest paragrahvist. Vorminõuete väljatoomisega oleks selgemalt välja toodud erinevused kaasomandis oleva kinnisasja kasutuskorra kokkuleppega, mille puhul notariaalse tõestamise vorminõue ei ole kohustuslik ja kohaldub KRS § 34 lg 2¹.

Kohtupraktikas on leitud, et parkimiskohtade kindlaksmääramine kindlate korteriomanike ainukasutusse ei ole käsitletav korteriühistu majandustegevusena ja vajab kõikide korteriomanike kokkulepet. Kohtulahenditest nähtub, et mitmed korteriühistud on selle vastu eksinud ja jaganud parkimiskohti üldkoosoleku otsusega ebaseaduslikult, ilmselt põhjusel, et kõik korteriomanikud parkla ehitust finantseerida pole soovinud ja kõikide korteriomanike kokkulepet on suuremates korterelamutes olnud keeruline saavutada.

Magistritöö kolmandas peatükis analüüsis autor korteriomandi kaasomandi eseme kasutuse reguleerimise võimalusi. Erikasutusõiguse kokkuleppe uus võimalus ei lahenda

siiski kõiki probleeme parkimise kui kaasomandi kasutuse reguleerimisel vanades korterelamutes, kus valitseb sageli parkimiskohtade nappus ja sellises olukorras on vaja kaasomandi eseme kasutamist korraldada - näiteks paigaldada korterelamus mitteelavate parkijate tõrjumiseks liiklusmärke ja väljastada parkimislood majaelanikele või otsustada, et parkimiskohtade nappuse korral on igal korteriomanikul võimalik parkida vaid ühte autot, et võrdsustada elanike parkimisvõimalusi.

Varemkehtinud KOS regulatsioon sätestas, et tavakasutuse piires võivad korteriomanikud kaasomandi eseme kasutamise küsimusi otsustada häälteenamusega. Ka AÕS § 72 lg 1 sätestab sarnase põhimõtte. KrtS ei piiritle selgelt, milliseid kaasomandi eseme kasutamise küsimusi peaks otsustama kokkuleppel, milliseid kajastama põhikirjas ja kas tavakasutust võib reguleerida ka korteriühistu otsusega. KrtS § 30 lg 2 sätestab korteriomaniku õiguse nõuda kaasomandi eseme kasutamist seaduse, korteriomanike kokkulepete või põhikirja kohaselt. Samas on põhikiri KrtS kohaselt fakultatiivne. Saksa WEG § 15 piiritleb, et tavapärase kasutamise küsimusi võib reguleerida häälteenamusega. Häälteenamusega võib selliste küsimuste reguleerimiseks Saksa õiguses vastu võtta ka kodukorra. Saksa õiguskirjanduses on kohtupraktikale viidates loetud tavapärase kasutamise alla väga mitmeid parkimiskorraldust puudutavaid küsimusi (nt parkimiskohtade nappuse korral nende jagamine loosiga, suuregabariidiliste sõidukite parkimise keelamine, ühisesse omandisse kuuluvatele parkimiskohtade rentimist mõistliku tasu eest mõnedele korteriomanikele). Eesti õigus enam kaasomandi eseme kasutamist reguleeriva kodukorra vastuvõtmist tavapärase valitsemise küsimuste loetelus ei sätesta. Küll aga on uudsena KrtS-i sisse toodud võimalus nõuda kaasomandi eseme kasutamist põhikirjas sätestatu kohaselt. Autori arvates võib korteriühistu üldkoosolekul siiski olla vaja teha tavapärase kasutuse küsimustes otsuseid, mis ei vaja tingimata nende otsuste kajastamist ka põhikirjas. Näitena võib tuua kasvõi Riigikohtus lahenduse leidnud küsimuse, mil leiti, et parkimiskorralduse muutust korraldada küljega parkimise asemel parkimist risti haljasalaga, võis otsustada korteriühistu üldkoosolekul. Korteriomanikul võib olla vaja nõuda teistelt korteriomanikelt ka selliste otsuste täitmist ja seetõttu oleks mõistlik täiendada KrtS § 30 lg 2 korteriomaniku õigusega nõuda ka kaasomandi eseme tavapärase kasutamise küsimustes tehtud korteriühistu üldkoosoleku otsuste täitmist.

Lisaks kohtupraktika analüüsile kogus autor omapoolseid empiirilisi andmeid, kuidas lahendavad korteriühistud parkimise korraldamisega seotud õiguslikke küsimusi praktikas. Autori poolt korteriühistute juhtide ja liikmete seas läbi viidud küsitlusele vastas 40 % vastanutest, et nende korterelamus on korteriühistu väljastanud parkimislube. See näitab, et

ühistutel on parkimiskohtade nappuse korral vajadus parkimist reguleerida. Kolmandik vastanutest vastas, et parkimiskorra kehtestamine toimus korteriühistu üldkoosoleku või juhatuse otsusega. Samal ajal märkis 84 % vastanutest, et parkimiskorraga parkimiskohti ära pole jagatud, seega oli eesmärgiks kasutuse reguleerimine, mitte ainukasutusse andmine. Ainult viis protsenti vastanutest märkis, et parkimiskord on kehtestatud kõikide korteriomanike kokkuleppega. Ilmselt on selle põhjuseks korteriomanike passiivsus korteriühistu tegevuses osalemisel - 68 % vastanutest märkis, et korteriühistu üldkoosolekutel osalevad tavaliselt $\frac{1}{3}$ kuni pooled korteriühistu liikmetest.

Magistritöö neljandas peatükis analüüsis autor, kas on vajalik ja võimalik suurendada korteriomanike enamusotsustuskompetentsi kaasomandi eseme kasutuse küsimuste reguleerimisel. Autor jõudis järeldusele, et ainukasutusõiguse võimaldamist mõnele korteriomanikule saab võimaldada ainult kokkuleppel, sest see tähendab teiste kaasomanike põhiseadusliku omandi kasutamise õiguse välistamist. Muude piirangute puhul, mida korteriühistud praktikas kehtestavad, ei saa automaatselt öelda, et need piiravad omaniku omandipõhiõigust. Seadusandja on kehtestanud regulatsiooni, mille kohaselt korteriomandi kaasomandi eseme kasutamist võib reguleerida tavakasutuse küsimustes ka häälteenamusega ja vaidluse korral on kohtu hinnata, kas küsimus väljub tavakasutuse piiridest.

Kokkuvõttes leiab autor, et praegune õiguslik regulatsioon korteriomandi- ja korteriühistuseaduses reguleerib üldjoontes piisavalt korteriomandi kaasomandi eseme ainukasutusse andmist. Korteriomandi kaasomandi eseme kasutuse reguleerimise puhul on vaja lisaks KrtS normidele siiski rakendada ka AÕS norme. Seetõttu on autor seisukohal, et kuna KrtS eesmärgiks on reguleerida ühes seaduses kõiki korteriomandiga seotud õigussuhteid ja KrtS sätestab mitmetes kaasomandi eseme kasutamise küsimustes erinormid, võiks olulised põhimõtted nn tavalise kaasomandi ja korteriomandi puhul õigusselguse huvides olla ühtlustatud. Eelkõige võiks autori arvates KrtS paragrahvis 30 piiritleda sarnaselt AÕS § 72 lõikega 1, et tavakasutuse küsimusi võivad korteriomanikud otsustada häälteenamusega.

Establishment of exclusive use rights and regulating the use of the object of common ownership of the immovable divided into apartment ownerships (on the example of arranging parking by apartment associations)

Summary

In Estonia 70,5 % of households live in apartment buildings. Most of the apartment buildings are built during Soviet time in 1946-1990. Only 10 % of all the apartment buildings are new buildings - built in 1990s or later. One of the biggest problems in Soviet-era apartment buildings is the lack of parking spaces due to the growing car park. When in the early 1990's there were about 150 passenger cars per 1000 inhabitants, in 2015 the number of passenger cars was already 514 passenger cars per 1,000 inhabitants. In older apartment buildings lack of parking spaces causes disputes among apartment owners how the use of common ownership of all the apartment owners should be arranged. It is often impossible to achieve the conclusion of the agreement of all the apartment owners due to the size of the apartment buildings.

The aim of the present Master's thesis was to study the establishment of rules of use of the object of common ownership of apartment ownership in arranging parking by apartment associations. As the number of disputes concerning the issues of parking arrangement has been quite high in the case law, the author wanted to clarify the legal options and limits for establishment of rules of use of common ownership in arranging parking by the apartment associations.

The author of the thesis raised the question whether the current legal regulation of the Apartment Ownership and Apartment Associations Act (AOAA) regulates adequately the issues of use of the object of common ownership of apartment ownership and delineates which issues belong to the competence of the apartment owners' agreement and which to the competence of the apartment association. Due to the complexity to conclude an agreement of all the apartment owners in larger apartment buildings, it is necessary to analyze whether the law could provide additional options for more flexible regulation for establishment of the rules of use of common ownership of apartment ownership by apartment associations. It

needs to be considered where are the limits on the extension of the decision-making competence taking into account the constitutional property right protection and the need for minority protection.

Secondly the author asked, how much is the apartment ownership law affected by the common ownership regulation in Law of Property Act (LPA). Specifically – in what matters should the regulation of LPA be applied to the issues of use of the object of common ownership of apartment ownership and whether the norms of the LPA and the AOAA would need to be harmonized in the most important matters concerning the use of the common ownership, in order to regulate in AOAA exhaustively all legal relations relating to the apartment ownership. This would possibly eliminate the application of several laws or avoid delimitation problems between the LPA as a general law and the AOAA as a special law. At the moment the AOAA stipulates that the provisions of the LPA can be applied in matters not regulated by the AOAA.

The thesis consists of four chapters. The first chapter delineates the regulation of use of common ownership of apartment ownership from other similar regulations (the administration of an apartment ownership, regulation of the common ownership by the LPA and the common right of use belonging to the apartment association). The second chapter analyzes the granting of the exclusive use and the third chapter concentrates on regulating the use of the object of common ownership of an apartment ownership in current Estonian law. The fourth chapter examines the need and options for amending existing legislation, compared to other countries' solutions, and taking into account the constitutional boundaries and the need for minority protection.

To find answers to the research questions, in the first chapter of the thesis the regulation of use of the object of common ownership of apartment ownership is compared with other similar regulations. The author analyzed the concept of administration, which is mostly used in apartment ownership law, and found that the administration and use of apartment ownership are different concepts. Use is the consumption of the beneficial properties of a thing and the receipt of its fruits (use of parking space, cellar, etc.). Administration is the management, maintenance and improvement of the object of common ownership of an apartment property. In the author's opinion, AOAA could, in the interests of legal clarity, provide the legal definition of administration.

If an apartment association wishes to build a parking lot on a parcel subject to joint ownership, it is a decision of administration in the sense of § 39 of the AOAA (Modernization of the object of common ownership), since Soviet parking norms no longer meet the needs of

the present. If an apartment owner finds that the construction of a parking lot is detrimental to his interest (for example, laundry drying area is liquidated), the decision should be challenged on the basis of § 39 of the AOAA, based on the criterion of damaging the legitimate interest of the apartment owner. However, the interpretation problems may arise here from delineation of § 39 (Significant rearrangements) of the AOAA and § 38 (Modernization of the object of common ownership) of the AOAA - special majority is enough to modernize the object of common ownership, but for significant rearrangements the agreement of all the apartment owners is necessary.

By comparing the provisions of common ownership of the LPA and the specific rules of the AOAA regarding the use of common ownership, the author found that the AOAA does not regulate all the issues of use of common ownership that are regulated in the LPA. For example, the Paragraphs 38 and 39, concerning the matters where the thing is significantly changed, do not refer to the significant change of the economic purpose of the thing, as stipulates Paragraph 74 (1) of the LPA. Therefore, the question still arises about the need for the application of § 74 (1) of the LPA and the question whether the special rule of the AOAA or the LPA should apply.

In the second chapter of the thesis, the legal options for granting the exclusive use of the object of common ownership of apartment ownership were discussed and the corresponding regulation was analyzed. There are three main legal options for granting the exclusive use of the object of common ownership of apartment ownership. First, if the object of common ownership, e.g. parking space is delimited in space, it can be entered in the land register as content of exclusive ownership. Secondly, a part of the object of common ownership may be granted to the exclusive use of an actual apartment owner by an agreement between apartment owners for establishments the rights of exclusive use. Thirdly, an of agreement between co-owners concerning the possession and use of the common ownership can be concluded.

According to the author's opinion, the new regulation on rights of exclusive use taken over from German law is business-friendly, allows the flexible transfer of parking spaces or storage rooms and solves many of the existing problems. A notation about the agreement in the Land Register is not deleted during the enforcement proceedings and in case the agreement is amended, the consent of the persons concerned (eg mortgage holders) is required.

In the Estonian case-law it has been found that the only possible way to fix the parking spaces for the exclusive use of certain apartment owners is by agreement between all the

apartment owners. Granting the rights of exclusive use can not be considered as an economic activity of an apartment association. The analysis of the Estonian case-law in the present thesis shows that several apartment associations have mistaken this and have divided the parking spaces illegally by decision of the general meeting, probably because all the apartment owners did not want to finance the parking lot, and the agreement of apartment owners has been difficult to reach in larger apartment buildings.

In the third chapter of the thesis the legal options for regulating the use of the common ownership of the apartment ownership were analyzed. The new option of the right of exclusive use does not solve all the problems concerning regulating the use of a parking lot as a common ownership in old apartment buildings, where the shortage of parking spaces often prevails. In such a situation it is necessary to regulate the use of the object of common ownership by apartment associations - for example, to set traffic signs forbidding parking for persons that do not live in that apartment building and issue parking permits for apartment owners or decide that only one car can be parked by each apartment owner in order to equalize the parking possibilities for the residents.

The provisions of the AOAA which regulate the use of the object of the common ownership of apartment ownership do not explicitly specify which issues of use of the common ownership object should be decided upon agreement, which have to be reflected in the articles of association, and whether the ordinary use may also be regulated by the decision of the apartment association. According to the Estonian apartment law to adopt the articles of association is not obligatory.

The author has proposed in the thesis that the Estonian AOAA should be amended on the example of § 15 of the German apartment law (WEG) so that it is regulated in the AOAA that the questions of ordinary use can be decided by the majority of the votes of the apartment owners.

In German apartment law the German WEG stipulates clearly that adopting the house rules is also considered an ordinary administration, which is in the interest of the whole of the homeowners. The house rules can be adopted by majority of the apartment owners. In German legal literature, a number of issues relating to parking arrangement (for example if there is shortage of parking spaces the prohibition of parking of large-sized vehicles, and the rental of parking spaces in common ownership for some apartment owners for a reasonable fee) are considered to be matters of ordinary use which can be decided by the majority of the apartment owners.

Estonian law stipulates the list of issues of ordinary administration but with the lately amendments to the law the adoption of the house rules governing the use of the object of common ownership was taken out of this list. The provisions of the AOAA included the new possibility of regulating the use of the object of common ownership of apartment ownership as stipulated in the articles of association.

In the opinion of the author, the general meeting of the apartment association may, however, make decisions on matters of ordinary use which do not necessarily require the reflection of these decisions in the articles of association. An example could be the question that was solved in the Supreme Court, when it was found that the parking arrangement so that parking was arranged crosswise instead of parallel parking with the green space, could be decided at the general meeting of the apartment association. The owner of the apartment may also need to require others to comply with such decisions, and therefore it would be reasonable to supplement the right of the owner of the apartment in § 30 (2) of the AOAA to demand the execution of decisions made on issues related to the use of the object of common ownership of the apartment ownership.

In addition to the analysis of case-law, the author collected her own empirical data on how legal issues related to the arrangement of parking are solved in practice by apartment associations.

The author conducted a survey among the managers and members of apartment associations. 34 % of the respondents said that the parking procedure was established by a decision of the general meeting or the board of the apartment association. At the same time, 84 % of them noted that parking spaces were not shared between the apartment owners, so the goal was to regulate the use, not to give the parking spaces to exclusive use of some apartment owners. Only five percent of respondents noted that the parking procedure was established by an agreement between all the apartment owners. Apparently, this is due to the passivity of apartment owners in participating in the activity of the apartment association - 68% of respondents indicated that usually only one third to half of the members of the apartment association participate in the general meetings of the apartment association.

The fourth chapter of the thesis analyzes whether it is necessary and possible to increase the decision-making power of apartment owners in regulating matters of use of the object of common ownership of the apartment ownership. The thesis led to the conclusion, that the granting of exclusive right of use to some apartment owners can only be allowed by agreement, as this restricts fully the constitutional right to use its property freely. In case other restrictions are imposed by the apartment associations in practice, it can not automatically be

said that they restrict the owner's ownership right. The legislator has established a regulation according to which the use of the object of common ownership of an apartment ownership may be regulated by majority in ordinary matters of use, and in the event of a dispute, the court shall assess whether the issue falls outside the ordinary use limits. At the moment there are no Supreme Court decisions made which concern the regulations that the apartment associations have established in the case of shortage of parking spaces – e.g. a rule that only one car per apartment may be parked.

Since the introduction of such regulations by the apartment association in case of overcoming the competence would constitute a breach of the right of ownership of some of the co-owners, the AOAA should, in the author's opinion, stipulate more specific rules for delineating the issues concerning the use of the co-owned object to be decided by a majority decision from the issues that can be decided only by agreement, in the same way as the regulation of the LPA does.

In conclusion, the author finds that the current legal regulation of the apartment ownership and apartment association law regulates adequately the exclusive use of the object of common ownership of the apartment ownership. However, in regulating the use of the object of common ownership of an apartment property, in addition to the norms of the AOAA the application of the norms of the LPA may be necessary. Therefore, the author considers that, since the AOAA provides specific rules in several questions concerning the use of the common ownership of the apartment ownership, the essential principles for the so-called ordinary common ownership and for the apartment ownership should be harmonized, in the interests of legal clarity. In particular, the author of the thesis advises to delineate in paragraph 30 of the AOAA, in the same way as in § 72 (1) of the LPA, that apartment owners may decide the matters of ordinary use by majority vote.

LÜHENDID

AOAA Apartment Ownership and Apartment Associations Act

art. artikkel

AÕS asjaõigusseadus

BGB Bürgerliches Gesetzbuch

BGH Saksamaa Ülemkohus Bundesgerichtshof

HMK Harju Maakohus

KOS korteriomandiseadus

KrtS korteriomandi- ja korteriühistuseadus

KÜS korteriühistuseadus

LPA Law of Property Act

m määrus

MTÜS mittetulundusühingute seadus

NJW Neue Juristische Wochenschrift

o otsus

p punkt

PMK Pärnu Maakohus

PS Eesti Vabariigi põhiseadus

PärS pärimisseadus

RKHK Riigikohtu halduskolleegium

RKTK Riigikohtu tsiviilkolleegium

RKÜK Riigikohtu üldkogu

RT Riigi Teataja

TlnRnK Tallinna Ringkonnakohus

TrtRnK Tartu Ringkonnakohus

TsMS tsiviilkohtumenetluse seadustik

TsÜS tsiviilseadustiku üldosa seadus

WEG Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

KASUTATUD ALLIKAD

Kasutatud kirjandus

1. Anmann, Ü. Probleme korteriomandi seadmisel notarite praktikast.- Juridica 2001, nr 10.
2. Armbrüster, C. *et al.* Wohnungseigentumgesetz: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. 12., neu bearb. Aufl./des von Johannes Bärmann begründeten Werks. München : Beck, 2013. (magistritöös viidatud: Bärmann/Autor, 12. Aufl. 2013)
3. Armbrüster, C. *et al.* Wohnungseigentumgesetz: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. 13., neu bearb. Aufl./des von Johannes Bärmann begründeten Werks. München : Beck, 2015. (magistritöös viidatud: Bärmann/Autor, 13. Aufl. 2015)
4. Asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse muutmise ja sellest tulenevalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu nr 989 algteksti seletuskiri. Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/8ac2d838-3df1-3899-8a0b-e96ce1b12833/Asja%C3%B5igusseaduse,%20kinnistusraamatuseaduse%20ja%20nendega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus> (11.04.2018)
5. Bamberger, H.G. *et al.* Beck'scher Online Kommentar BGB, 43. Edition, Stand: 15.06.2017. Arvutivõrgus: https://beck-online-beck-de.ezproxy.utlib.ut.ee/?vpath=bibdata/komm/beckok_43_BandBGB/WEG/cont/beckok.WEG%2Ehtm (11.04.2018)
6. Bub, W-R. Rapp, M. Wenzel, J. Kreuzer, H. Spiegelberger, S. J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Wohnungseigentumgesetz. § 1-25. Aufl 13. Berlin 2005.
7. Derleder, P. Die neuen Mehrheitsbefugnisse der Wohnungseigentümer nach der WEG-Reform.- Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). 2008, Heft 7-8.
8. Dittrich, R. Tades, H. Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch. Wien 2007.
9. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze. Deutscher Bundestag, 16.Wahlperiode, Drucksache 16/887. 09.03.2006. Lk 1-2.

- Arvutivõrgus: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/16/008/1600887.pdf> (17.04.2018)
10. Hartmann, R. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Konzeptionsproblem des Gesetzgebers. Freiburg, 2001. (viidatud: P. Pärna, Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Tartu Ülikooli Kirjastus 2010, lk 12)
 11. Hindpere, E. Uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Elu korterelamus enne ja pärast uue seaduse kehtima hakkamist. Käsiraamat. Tallinn: Kinnisvarakool 2016.
 12. Hübner, U. Constantinesco, V. Einführung in das französische Recht. München 2001.
 13. Hügel, S. Elzer, O. Das Neue WEG-Recht. München 2007.
 14. Ivanova, O. Parkimiskorralduse probleemid Kohtla-Järve kortermajade juures, Ahtme linnaosa, Iidla asumi näitel. Magistritöö. Eesti Maaülikool. Tartu 2015.
 15. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri. Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/Korteriomandi-%20ja%20korteri%c3%bchistuseadus/> (10.04.2018)
 16. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskirja Lisa 1. Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/Korteriomandi-%20ja%20korteri%c3%bchistuseadus/> (12.04.2018)
 17. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 20.06.2012 versiooni (Dokumendi number: 12-0814/01) seletuskirja Lisa 2. Arvutivõrgus: <http://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/e723d06d-f608-4032-b9b3-a133bafdc768#9ogKSLw2> (11.04.2018);
 18. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu 03.04.2013 versiooni (Dokumendi number: 12-0814/09) seletuskirja Lisa 2. Kooskõlastamise ja avaliku konsultatsiooni käigus esitatud märkused ja ettepanekud. Arvutivõrgus: <http://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/e723d06d-f608-4032-b9b3-a133bafdc768#9ogKSLw2> (10.04.2018)
 19. Korteriomandiseaduse ja korteriühistuseaduse reformi kontseptsioon. Justiitsministeerium. Tallinn 2008.
 20. Lehis, L. Ühisused ühistatakse ühistuteks.- Maksumaksja 2012 nr 8.
 21. Lujanen, M. Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment blocks. - International Journal of Law in the Built Environment II 2010.
 22. Madise, Ü. jt (toimetuskolleegium). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2017.

23. Mardi, U. Tallinna ühistujuhtide probleem vajab kiiret lahendust.- Elamu 2010, nr 3-4.
24. Margus, P. Sõidukite parkimisvajaduse arvestamine Tartu linna planeeringutes. Teadusmagistritöö. Tartu Ülikool. Tartu 2010. Arvutivõrgus: hdl.handle.net/10062/15162 (10.04.2018)
25. Muljeid korteriühistute suurfoorumilt: Tallinna elamute juures teeb muret autode parkimine.- Elamu 2016, nr 4.
26. Murumets, V. Kaks uut mõistet uues korteriomandi- ja korteriühistuseaduses: eriomand ja erikasutusõigus.- Elamu 2016, nr 2.
27. Paal, K. Asja säilimiseks vajalike toimingute tegemine kaasomandis oleva asja suhtes. - Juridica 2016, nr 4.
28. Paal, K. Korteriomandiseaduse väljatöötamise alustest.- Juridica 2001, nr 4.
29. Palandt, O. Bürgerliches Gesetzbuch: mit Nebengesetzen. 68. Aufl. München 2009.
30. Pick, E. Wohnungseigentumsgesetz, 19. Auflage. Verlag C.H. Beck München 2010.
31. Poscher, R. Grundrechte als Abwehrrechte. Tübingen: Mohr Siebeck, 2003.
32. Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004.
33. Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu Ülikooli Kirjastus, 2010.
34. Regelung des Sondernutzungsrechts an einem Kfz-Einstellplatz.- NJW Rechtsprechungsreport Zivilrecht. 1996, 586.
35. Rühlicke, L. Gesamthand, rechtsfähige Personengesellschaft, juristische Person und Wohnungseigentümergeinschaft Ein Beitrag zur Dogmatik der Rechtsfähigkeit.- Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). 2007, Heft 7-8.
36. Saulep, M. Kuidas lahendada korterelamus kokkuleppelised küsimused? Elamu 2014, nr 4.
37. Schellhammer, K. Sachenrecht nach Anspruchsgrundlagen samt Wohnungseigentums- und Grundstücksrecht. Heidelberg: Müller, 2001.
38. Schmid, M. J. „Vergemeinschaftung“ von Individualrechten der Wohnungseigentümer und Prozessstandschaft. Zur Auslegung des § 10 VI 3 WEG.- Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2009, Heft 20.
39. Schober, B. Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft. Wien. 2004. (viidatud: P. Pärna. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Tartu Ülikooli Kirjastus, 2010, lk 56).

40. Schuckmann, H.J. Korteriomand. Avaldatud: Kinnistusraamatu- ja notaripäevad: 15-17.mai 1997.
41. Sommer-Kalda, S. Parkimine tekitab kortermajades ränka peavalu.- Põhjarannik 06.05.2016.
42. Sonnenberger H.J., Ferid, M. Das Französische Zivilrecht. Heidelberg 1986.
43. Stern, K. Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland. Band III/1. München: Beck, 1988.
44. Störmer, S. Korteriomandi seadmise, võõrandamise ja koormamise üldised küsimused. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 1994-1995. Tallinn: Justiitsministeerium, 1996.
45. Suhnjova, M. Parkimise kuldreeglid. Arvutivõrgus: <http://www.meiekodu.ee/parkimise-kuldreeglid/> (11.04.2018)
46. Sulg, M. Korteriomandiseaduse muudatus annab arenguruumi.- Elamu 2006, nr 3.
47. Säcker F.J., Rixecker R., Oetker H., Limperg B. (Hrsg). Münchener Kommentar zum BGB. Verlag C.H. Beck. München. Band 7. 7. Aufl. 2017.
48. Šipilov, V. Põhiõiguste kolmikmõju. Arvutivõrgus:https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/vitali_sipilov._pohioiguste_kolmikmoju.pdf (17.04.2018)
49. Tiivel, R. Asjaõigus. Tallinn: Juura 2007.
50. Tiivel, R. Erikasutusõigusest uues korteriomandiseaduses. Eesti Majanduse Teataja 2015, nr 10.
51. Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus. Tallinn: Juura 2005.
52. Tiivel, R. Korteriomandike kaasomandi eseme valitsemise. Juridica 2011, nr 2.
53. Tiivel, R. Mõnest kinnistusraamatuga seotud asja- ja menetlusõiguslikust probleemist.- Juridica 2008, nr 9.
54. Timme, M. (Hrsg). Beck'scher Online Kommentar (BeckOK) WEG. 33. Edition. Stand: 01.01.2018. Arvutivõrgus: https://beck-online-beck-de.ezproxy.utlib.ut.ee/?vpath=bibdata\komm\beckokwegr_32\WEG\cont\BECKOKWEGR.WEG.htm (11.04.2018)
55. Tsviilseadustik. Tartu : Tartu Ülikooli Kirjastuse trükikoda, 1992.
56. Tubalkain-Trell, M. Korteriuhistu esinaine võltsis pangalaenu nimel kümnete allkirju.- Arvutivõrgus: <http://arileht.delfi.ee/news/uudised/korteriuhistu-esinaine-voltsis-pangalaenu-nimel-kumnete-allkirju?id=48529885> (12.04.2018)
57. Vadi, M. Organisatsioonikäitumine. Tartu: Tartu Ülikooli kirjastus 1996.

58. Van Der Merwe, C. European Condominium Law. Cambridge University Press 2015.
Arvutivõrgus: <https://ebookcentral.proquest.com/lib/nlibee-ebooks/detail.action?docID=1936637> (11.04.2018)
59. Varul, P. jt (koost.). Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-id 1–167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.
60. Weitnauer, H. Wohnungseigentumsgesetz. 9. Aufl. München 2005.
61. Wenzel, J. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes zur Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümersammlung und ihre Folgen.- Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE) 2001, Heft 6.
62. Ühistud jätavad parklate rajamise pooleli.- Äripäev 18.08.2008.

Kasutatud õigusaktid

Eesti õigusaktid

63. Eesti Vabariigi põhiseadus.- RT I, 15.05.2015, 2.
64. Kinnistusraamatuseadus.- RT I, 09.05.2017, 10.
65. Korteriomandi- ja korteriühituseadus.- RT I, 09.05.2017, 15.
66. Mittetulundusühingute seadus. - RT I, 09.05.2017, 21.
67. Perekonnaseadus.- RT I, 09.05.2017, 29.
68. Pärimisseadus.- RT I, 10.03.2016, 16.
69. „Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsuse nr 329 "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014" muutmise.” Tallinna LVKo 25.02.2010 nr 50.
70. Tsiviilseadustiku üldosa seadus.- RT I, 20.04.2017, 21.

Kehtetud õigusaktid

71. Korteriomandiseadus.– RT I, 21.05.2014, 19.
72. Korterühituseadus.– RT I, 09.05.2017, 16.

Välisriikide õigusaktid

73. Bundesgesetz über das Wohnungseigentum. (BGBl. I 2002/70; BGBl. I 2015/87). Arvutivõrgus:<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxeAbfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> (11.04.2018)
74. Burgerlijk Wetboek. Arvutivõrgus: <http://wetten.overheid.nl> (18.04.2018)
75. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – BGBI. I S. 42, 2909; 2003 I S.738 ... 2017 I S. 2787. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html> (15.04.2018).
76. Das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht.- 15.03.1951 (BGBl. I S. 175) ... 05.12.2014 (BGBl. I I S. 1962) Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/index.html> (10.04.2018)
77. Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Loi n° 65-557, 10.07.1965; Version consolidée au 11 avril 2018). Arvutivõrgus: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256> (11.04.2018)

Rahvusvahelised õigusaktid

78. Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon. Euroopa Nõukogu, 4 november 1950. – RT II 1996, 11/12, 34.
79. Euroopa Liidu Põhiõiguste Harta.– C 326, 26.10.2012, p. 391–407. Arvutivõrgus: <https://eur-lex.europa.eu/legalcontent/ET/TXT/HTML/uri=CELEX:C2012/326/02&from=ET> (12.04.2018).
80. Inimõiguste ülddeklaratsioon. - Arvutivõrgus: http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/est.pdf (12.04.2018).

Kasutatud kohtupraktika

Riigikohtu lahendid:

81. RKTKo 3-2-1-105-02.
82. RKTKo 3-2-1-90-03.
83. RKHKO 3-3-1-62-03.
84. RKÜKo 3-2-1-59-04.
85. RKTKo 3-2-1-76-04.
86. RKTKo 3-2-1-63-05.
87. RKTKo 3-2-1-105-05.
88. RKTKo 3-2-1-121-05.
89. RKTKo 3-2-1-132-05.
90. RKTKo 3-2-1-38-06.
91. RKTKo 3-2-1-101-06.
92. RKTKo 3-2-1-107-06.
93. RKTKo 3-2-1-85-07.
94. RKTKo 3-2-1-110-07.
95. RKTKm 3-2-1-12-08.
96. RKTKm 3-2-1-84-08.
97. RKTKo 3-2-1-53-10.
98. RKTKm 3-2-1-149-10.
99. RKTKm 3-2-1-151-10.
100. RKTKo 3-2-1-50-11.
101. RKTKm 3-2-1-77-11.
102. RKTKo 3-2-1-116-11.
103. RKTKm 3-2-1-28-12.
104. RKTKm nr 3-2-1-45-13.
105. RKTKo nr 3-2-1-155-14.
106. RKTKo 3-2-1-29-15.
107. RKTKo 3-2-1-75-15.
108. RKTKm 3-2-1-139-15.

Maa- ja ringkonnakohtute lahendid:

109. TlnRnKo 01.10.2010, 2-07-47790.
110. TlnRko 14.06.2013, 2-12-37286.
111. TlnRnKo 23.09.2014, 2-13-38454.
112. HMKo 23.11.2007, 2-06-37509.
113. HMKo 25.03.2008, 2-04-1137.
114. HMKo 26.04.2010, 2-07-47790.
115. PMKm 05.07.2012, 2-10-26944.
116. HMKo 08.10.2013, 2-10-41071.
117. HMKo 11.12.2013, 2-11-41858.
118. HMKm 04.07.2014, 2-12-54659.
119. PMKo 08.10.2014, 2-13-61604.
120. TMKo 01.03.2017, 2-16-19046.

Saksamaa Liitvabariigi kohtupraktika:

121. BGH 20.09.2000. V ZB 58/99. - Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=6d2e519425169eb129c65b0f9c4bfb33&client=12&nr=22358&pos=0&anz=1> (11.04.2018)

Muud allikad

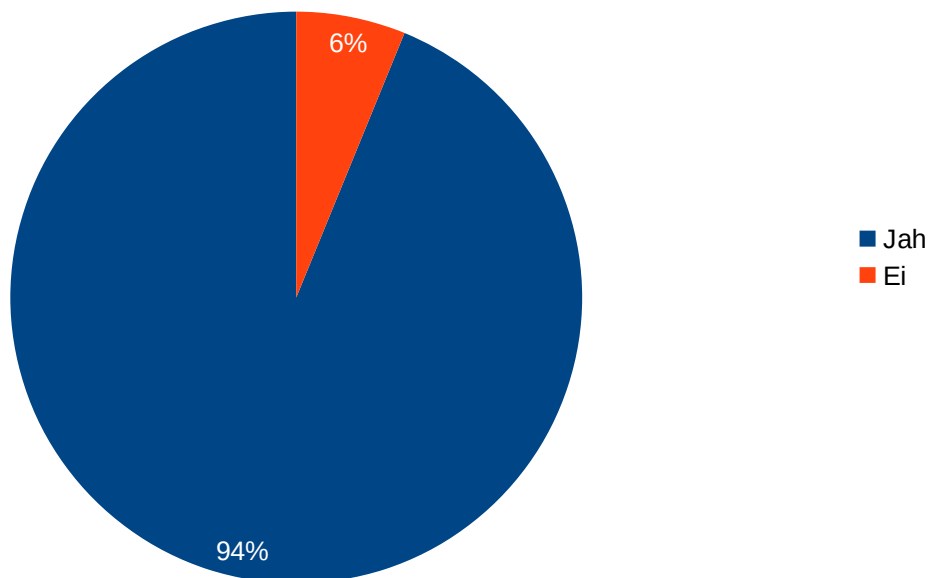
122. Autori teabenõue korteriühistute arvu kohta Eestis. Registrate ja Infosüsteemide Keskuse äriregistri talituse kiri 15.01.2018. Autori valduses.
123. Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008. Arvutivõrgus: https://www.mkm.ee/sites/default/files/eluasemevaldkonna_arengukava_2008_2013.pdf (10.04.2018)

124. Eesti Korterühistute Liidu vastuskiri Justiitsministeeriumile. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu. 27.01.2012.a. nr S-1/5. Arvutivõrgus: http://ekyl.ee/wp-content/uploads/2015/11/EKYL_ettepanekud_11.11.pdf (11.04.2018)
125. Eesti Korterühistute Liit: maja sisekorra eeskiri aitab tülisid vältida. Arvutivõrgus: <http://www.adaur.ee/eesti-korteriuhistute-liit-maja-sisekorra-eeskiri-aitab-tulisid-valtida/> (18.04.2018)
126. Eesti statistika. Eluruumid Eestis rahvaloenduste andmetel. Arvutivõrgus: <https://www.stat.ee/dokumendid/62865> (10.04.2018)
127. Eha Võrk: Pealinn teeb korteriühistutega tõhusat koostööd. Arvutivõrgus: <http://www.tallinn.ee/est/Uudis-Eha-Vork-Pealinn-teeb-korteriuhistutega-tohusat-koostood.> (18.04.2018)
128. EKÜL tuletab meelde: rõdul ei grillita ja aiapeod tuleb kokku leppida. Arvutivõrgus: <https://www.err.ee/536070/ekul-tuletab-meelde-rodul-ei-grillita-ja-aiapeod-tuleb-kokku-leppida> (11.04.2018)
129. Keldrimäe tn 2 ja Korterühistu Juhkentali 23. Arvutivõrgus: <http://www.juhkentali-keldrimae.eu/kogukond/keldrimae-tn-2-ja-ku-juhkentali-23> (12.04.2018)
130. KORTERELAMUTE RENOVEERIMISTURU ÜLEVAADE JA PERIOODI 2010 – 2014 KORTERELAMUTE REKONSTRUEERIMISTOETUSE MÕJU ANALÜÜS. Arvutivõrgus: https://energiatalgud.ee/img_auth.php/2/21/Kredex._Korterelamute_anal%C3%BC%C3%BCs_2010-2014.pdf (10.04.2018)
131. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohta selgituse andmine. Justiitsministeerium. 26.10.2017 nr 10-4/6841-2. Autori valduses.
132. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ehitusregistri talituse peaspetsialisti 14.03.2018 vastus autori päringule. Autori valduses.
133. Notarite Koja arvamus korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohta. 24.04.2013 nr 4-1/103. Arvutivõrgus: <http://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/e723d06d-f608-4032-b9b3-a133bafdc768#9ogKSLw2> (10.04.2018)
134. Parrest, N. (õiguskantsleri asetäitja-nõunik õiguskantsleri volitusel). Seisukoht põhiseadusega vastuolu puudumise kohta. Korteriomandi- ja korteriühistu seaduse erinevad normid. 07.05.2014 nr 6-1/140613/1402055. Arvutivõrgus: http://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/6iguskantsleri_seisukoht_vastuolu_mittetuvastamise_kohta_korteriomandi-ja_korteriuhistu_seaduse_erinevad_normid.pdf (11.04.2018)

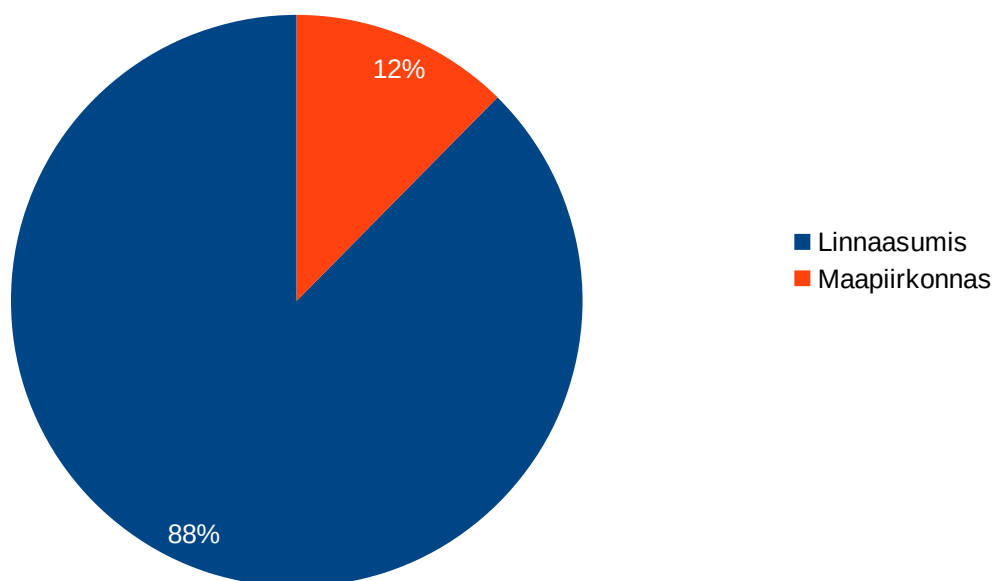
135. Sõiduautode arv 1000 elaniku kohta. Statistikaameti andmed. Arvutivõrgus:
<https://www.stat.ee/34300> (10.04.2018)
136. Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna spetsialisti 25.03.2018 vastus autori päringule. Autori valduses.
137. Tõnurist, A. REL2011: leibkondade elamistingimused. Arvutivõrgus:
<https://www.stat.ee/25102013-pressikonverents> (10.04.2018)
138. Usage privatif d'une partie commune (droit de jouissance exclusive). Arvutivõrgus:
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31518> (11.04.2018)

Lisa 1. Küsitluse tulemuste kokkuvõte

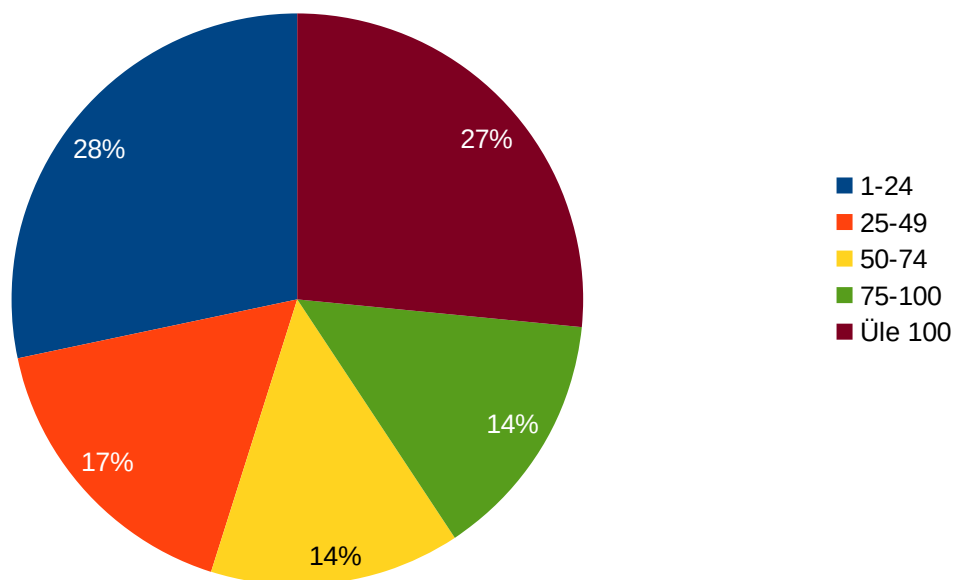
Kas teie korterelamu on ehitatud enne 1990. aastat?



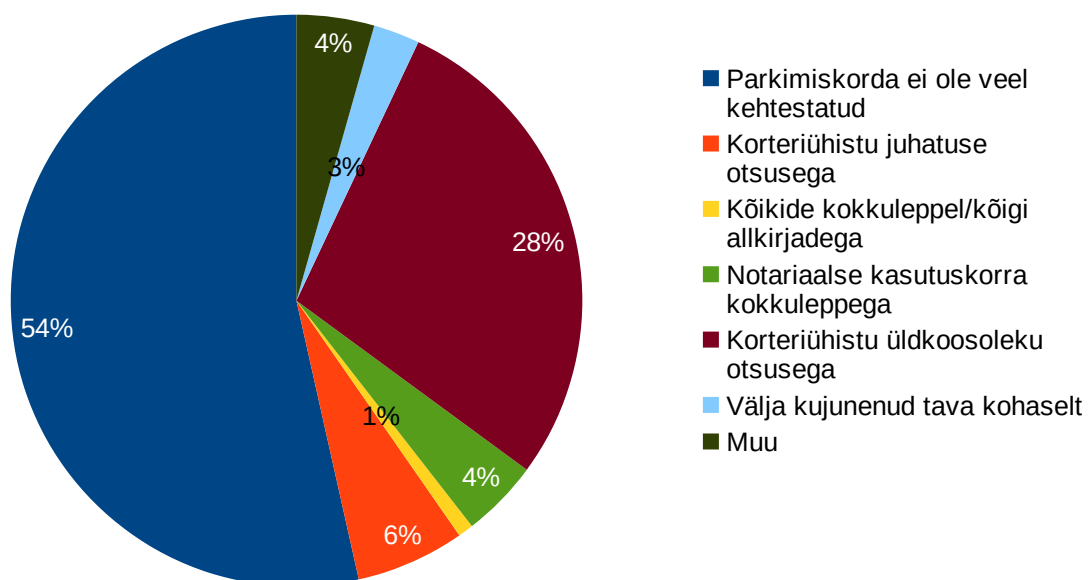
Teie korterelamu asub



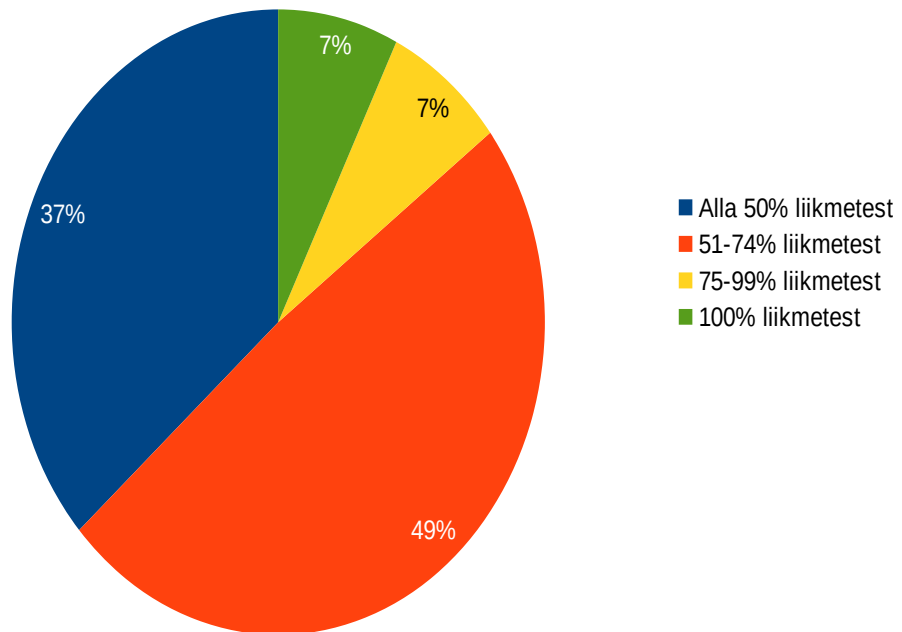
Kui palju on teie korterelamus kortereid?



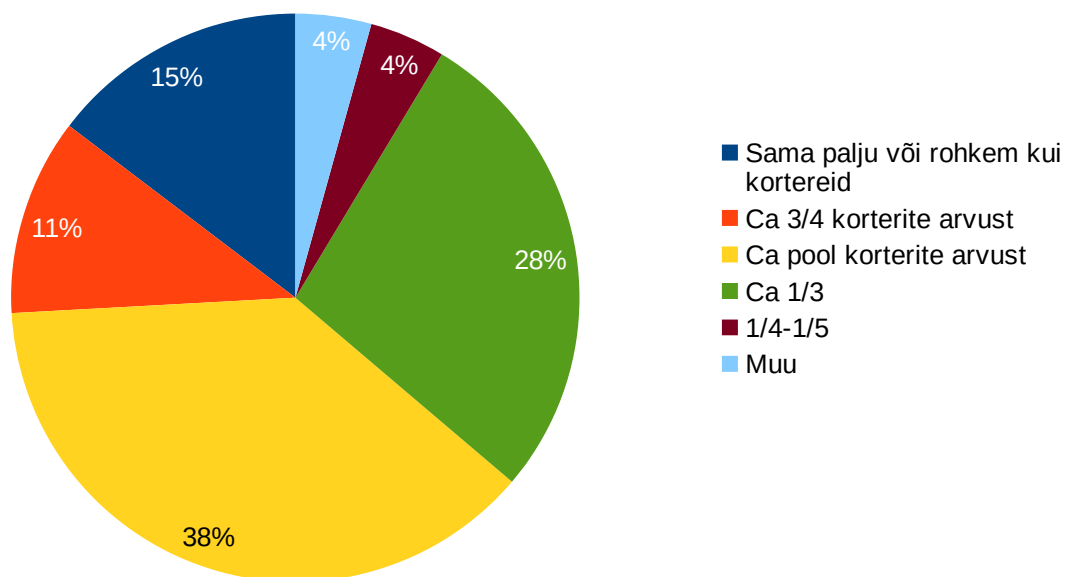
Teie ühistu parkimiskord on kehtestatud:



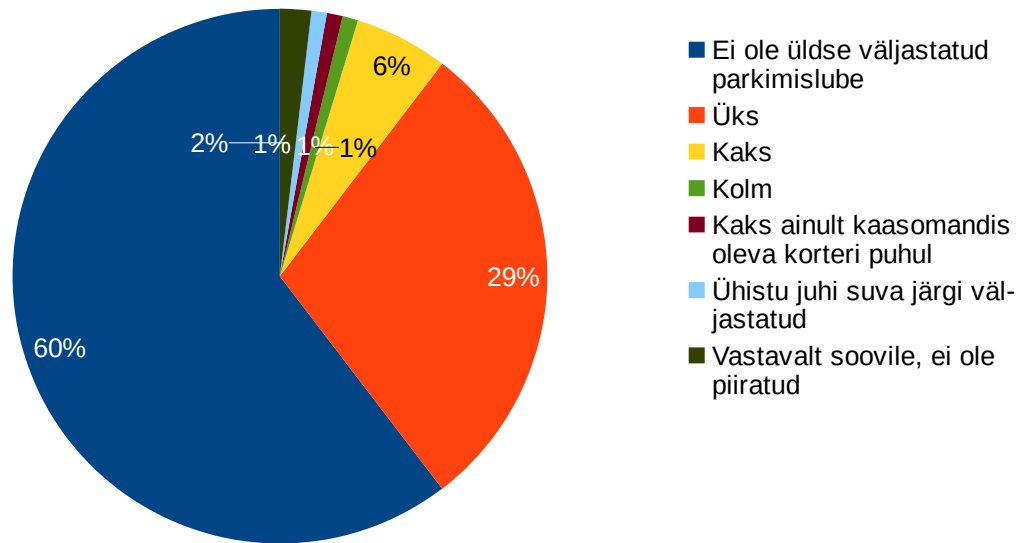
Kui parkimiskord on kehtestatud üldkoosoleku otsusega, siis kui palju ühistu liikmeid osales üldkoosolekul, kus parkimiskord vastu võeti



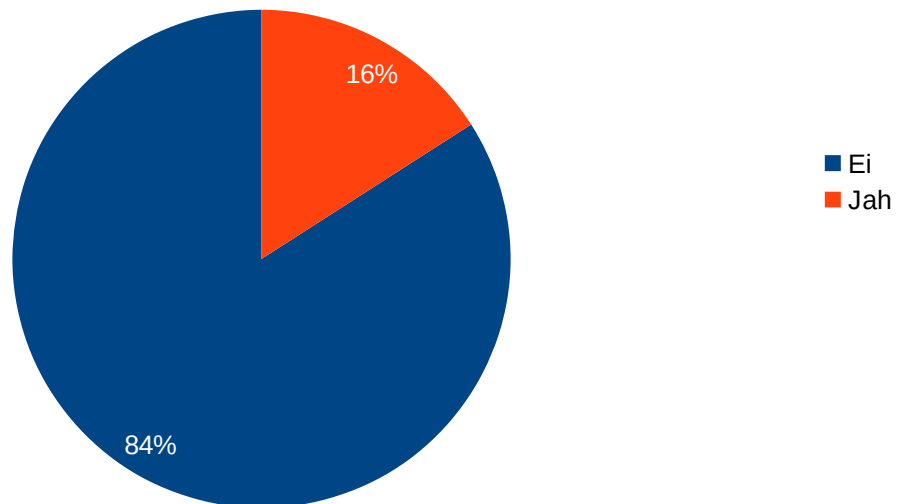
Kui palju on teie ühistus parkimiskohti võrreldes korterite arvuga?



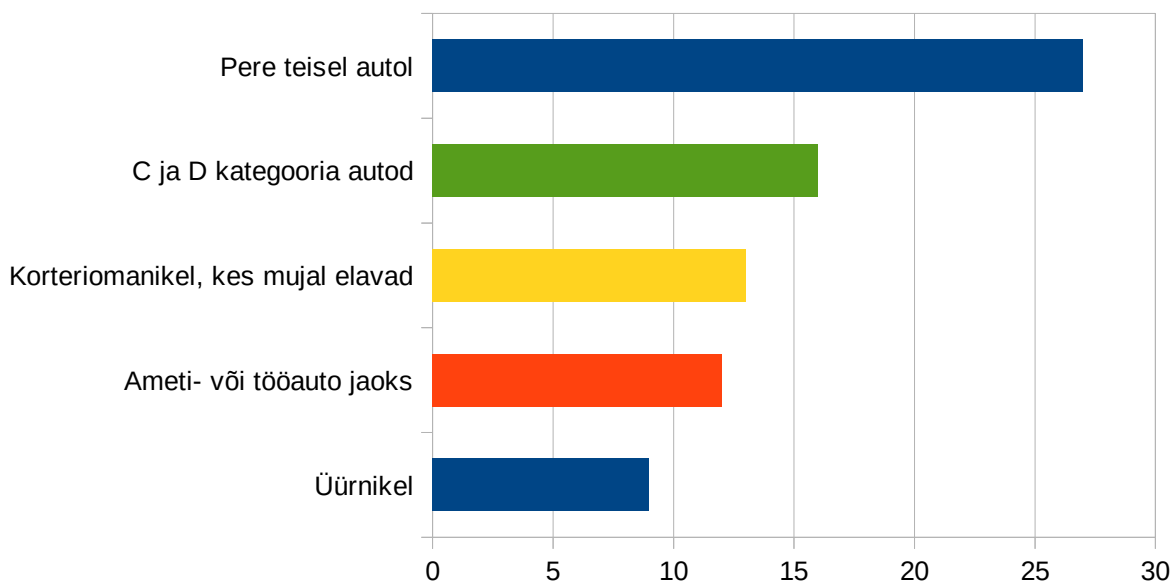
Mitu parkimisluba on igal korteril õigus saada (arvestamata külaliste parkimislube)?



Kas teie ühistus on parkimiskorruga kindlaks määratud kindlad parkimiskohad kindlatele korteritele ja mõnedel korteriomanikel ei ole õigust ühistu parklas parkida?



Parkimisõigust ei ole teie ühistu parkimiskorra järgi



Ära on toodud vastanute arv.

Muud vastused:

Võõrastel, kõrvalmajade elanikel, mitte ühistu liikmetel – 3

Nendel korterioomanikel, kes ei ole parkimist soovinud ja ei maksa tasu parkla korrashoiu eest – 1

Kui korterioomanik ei ole auto tehnilises passis auto omanik – 1

Külaliskorterites viibijatel – 1

Kui omanik annab parkimisõiguse üürnikule, siis ta parkimisluba ei saa kui elab kusagil mujal – 1

Pikemad kui 5 m või tehniliselt mitte korras – 1

Meil toimub avalik enampakkumine (oksjon) korterioomanike vahel parkimiskoha saamiseks – 1

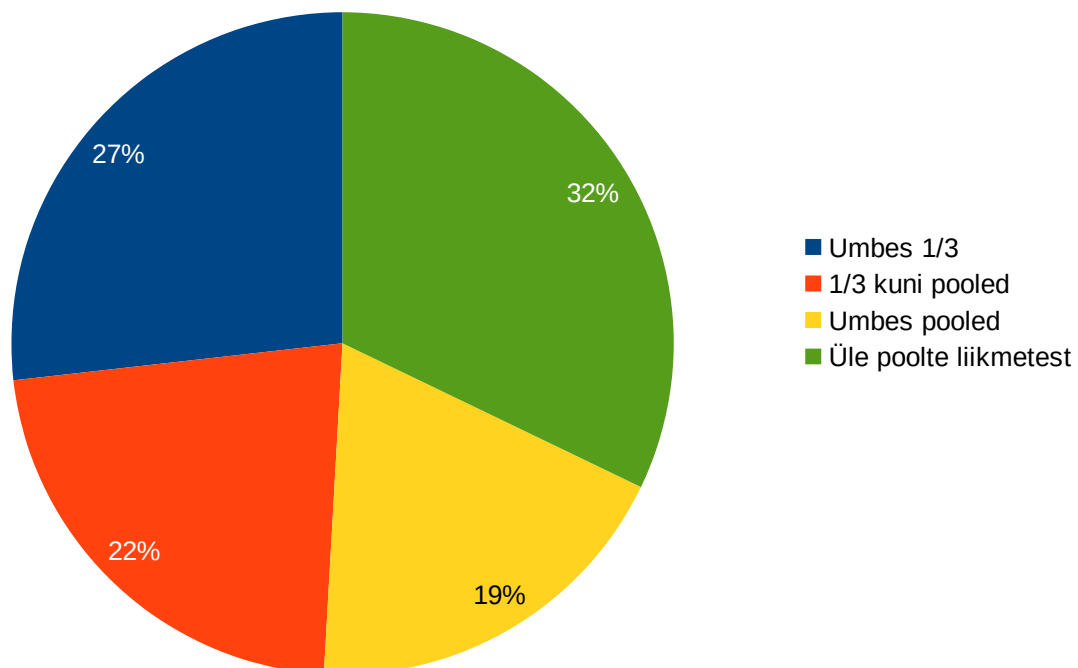
Igal korteril on üks auto, mis tohib parkida. Tuvastatud numbrimärgi alusel – 1

Iga korter võib parkida ühe sõiduauto ja omanik peab elama selles korteris – 1

Neil kel pole piisaval arvul kaarte – 1

Ühistu parkimisplatsil üürile antud korterite üürnike tuttavatel – 1

Kui palju osaleb tavaliselt liikmeid teie korterelamus ühistu koosolekutel?



Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, **Tuuli Arvi**,

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

„Korteriomanditeks jagatud kinnisasja kaasomandi eseme ainukasutusse andmine ja kasutuse reguleerimine korteriühistutes parkimise korraldamise näitel”,

mille juhendaja on *mag.iur.* **Kaupo Paal**,

- 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
- 1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, 22.aprillil 2018