





## **PRIIDU PÄRNA**

Korteriomanike ühisus:  
piiritlemine, õigusvõime, vastutus



Tartu Ülikooli Õigusteaduskond

TÜ õigusteaduskonna nõukogu otsusega 13.12.2010. a. on Priidu Pärna väitekirj  
lubatud kaitsmisele *doctor iuris* kraadi taotlemiseks TÜ õigusteaduskonna doktori-  
kraadide kaitsmise komisjonis

Juhendaja: prof. Paul Varul

Oponent: prof. Dr. Christian Armbrüster, Freie Universität Berlin

Kaitsmise aeg: 27. jaanuar kell 10.30 Iuridicumis, Näituse 20 aud. K-03

Väitekirja trükkimist toetas TÜ õigusteaduskond

ISSN 1406–6394

ISBN 978–9949–19–565–7 (trükis)

ISBN 978–9949–19–566–4 (PDF)

Autoriõigus: Priidu Pärna, 2010

Tartu Ülikooli Kirjastus

[www.tyk.ee](http://www.tyk.ee)

Tellimus nr. 804

# SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	7
1. KORTERIOMAND KUI KORTERIOMANIKE ÜHISUSE ALUS .....	12
1.1. Korteriomandi regulatsioon Eestis .....	12
1.2. Korteriomandi regulatsioon Euroopas .....	18
1.3. Korteriomandi koosseis .....	22
1.4. Vahekokkuvõte .....	30
2. KORTERIOMANIKE ÜHISUSE OLEMUS JA PIIRITLEMINE .....	32
2.1. Korteriomanike ühisuse regulatsiooni allikad .....	32
2.2. Korteriomanike ühisuse olemuse määratlemine .....	37
2.2.1. Korteriomanike ühisuse mõiste sisustamine .....	37
2.2.1.1. Korteriomanike ühisuse määratlusteooriad .....	37
2.2.1.2. Mõttelistes osades määratud isikute ühisus .....	38
2.2.1.3. Määramata osadega isikute ühisus .....	40
2.2.1.4. Ühisus kui <i>sui generis</i> õigusfiguur .....	41
2.2.1.5. Ühisus kui asjaõiguslik ühing (asjaõiguslik seltsing) .....	43
2.2.1.6. Ühisus kui juriidiline isik .....	45
2.2.2. Korteriomanike ühisuse mõiste kehtivas õiguses .....	47
2.3. Ühine valitsemine kui korteriomanike ühisuse põhieesmärk .....	51
2.3.1. Valitsemise mõiste ja organid .....	51
2.3.2. Valitseja pädevus .....	59
2.3.3. Valitseja määramine ja vastutus .....	64
2.4. Korteriomanike ühisuse piiritlemine .....	69
2.4.1. Korteriomanike ühisus ja teised isikute ühisused .....	69
2.4.2. Korteriomanike ühisus ja seltsing .....	72
2.4.3. Korteriomanike ühisus ja korteriühistu .....	75
2.4.4. Korteriomanike ühisus ja hooneühistu .....	78
2.4.5. Korteriomanike ühisus ja täisühing .....	80
2.5. Vahekokkuvõte .....	82
3. KORTERIOMANIKE ÜHISUSE ÕIGUSVÕIME .....	84
3.1. Ühisuse õigusvõime kriteeriumid ja ulatus .....	84
3.2. Õigusvõime kriteeriumitele vastavuse kontroll .....	88
3.3. Korteriomanike ühisuse osalemine tsiviilkäibes .....	92
3.3.1. Ühisus lepingupartnerina .....	92
3.3.2. Ühisus asjaõiguslikult õigustatuna .....	98
3.3.3. Ühisus tsiviilmenetluses .....	104
3.3.3.1. Ühisus kohtumenetluses .....	104
3.3.3.2. Ühisus täite- ja pankrotimenetluses .....	109
3.3.4. Ühisus muude õiguste kandjana .....	113
3.3.4.1. Ühisuse nimevõime .....	113
3.3.4.2. Ühisuse pärimisvõime .....	113
3.3.4.3. Ühisuse võime olla liige .....	114

3.3.4.4. Ühisus haldusmenetluse subjektina .....	115
3.4. Korteriomanike ühisuse õigusvõime realiseerimine .....	116
3.4.1. Ühisuse õigusvõime vormid .....	116
3.4.2. Osaõigusvõimeline ühisus WEG-reformi järel .....	120
3.4.3. Õigusvõimeline ühisus või juriidiline isik .....	127
3.4.4. Ühinguõiguslikud erisused .....	133
3.5. Vahekokkuvõtte .....	140
4. KORTERIOMANIKE ÜHISUSE VASTUTUSKONTSEPTSIOON .....	143
4.1. Vastutuskontseptsioon kehtivas õiguses .....	143
4.2. Õigusvõimelise ühisuse vastutuskontseptsioon .....	146
4.2.1. Ühisus vastutussubjektina .....	146
4.2.2. Korteriomaniiku vastutus ühisuse kohustuste eest .....	148
4.2.2.1. Omaniku lisavastutus solidaar- või osavastutusena .	148
4.2.2.2. Omaniku vastutuse tagamine ja piiramine .....	157
4.3. Vastutuskontseptsioon korteriomandi võõrandamisel .....	160
4.3.1. Omandaja vastutus ühisuse kohustuste eest .....	160
4.3.2. Omandaja vastutus võõrandaja kohustuste eest .....	162
4.3.3. Korteriomandi võõrandaja järelvastutus .....	164
4.4. Korteriomaniiku ja ühisuse nõuded kolmanda isiku vastu .....	166
4.5. Vahekokkuvõtte .....	167
KOKKUVÕTE .....	170
ZUSAMMENFASSUNG .....	175
KASUTATUD KIRJANDUS .....	242
KASUTATUD EESTI ÕIGUSAKTID .....	248
KASUTATUD VÄLISRIIKIDE ÕIGUSAKTID .....	250
KASUTATUD KOHTULAHENDID .....	251
KASUTATUD LÜHENDID .....	252

## SISSEJUHATUS

Korteriomand on sotsiaalsest aspektist vaadatuna kaasajal üks olulisemad õigusinstituute. Eestis on iga kolme elaniku kohta üks korteriomand, mis on tunduvalt rohkem, kui Mandri-Euroopas keskmiselt.<sup>1</sup> Korteriomandite arvukus on tingitud eluruumide erastamise ideoloogiast anda võimalikult suur osa avalikust omandist erakätesse. Uus tekkinud õigusobjekt, korter ja selle juurde kuuluv mõtteline osa kinnistust, vajab ka tsiviilõiguslikku reguleerimist, mis viis 1994. a korteriomandiseaduse (KOS) kui institutsionaalse seaduse vastuvõtmiseni. Kortermajade valitsemine pidi aga toimuma korteriühituseaduse (KÜS) alusel. Peagi selgus, et korteriomanike suhted vajavad täpsemat reguleerimist ka hoonetes, kus ühistud ei ole tekkinud. 2002. a jõustus uus KOS, millega viidi sisse seadusjärgne valitsemisstatuut ehk korteriomanike ühisuse liikmete vahel kehtivad valitsemisreeglid ja -organisatsioon.

Korteriomandi puhul on tegemist seadusega loodud konstruktsiooniga, mille puhul põimuvad asja-, võla- ja ühinguõiguse põhimõtted. Erilist tähelepanu on õigusteoorias ja -praktikas pööratud korteriomanike vahelistele õigussuhetele, s.t omanike sisesuhetele ja nende suhete toimele väljapoole. Korteriomandi instituudiga on “läbi murtud” klassikalisest eraõiguse aluspõhimõttest, kus maatükk ja selle olulised osad moodustavad käibes ühe terviku. Sellest tulenevalt ja eri õigusharude kokkupuutest on ja jääb korteriomandi olemus vaieldavaks, mistõttu on õigusteooria ülesanne seda seadusandja prgamaatilist lahendust sisustada ja piiritleda.

Eesti õiguskirjanduses ei ole korteriomandist ühtegi mahukamat uurimistööd. Isiku ühisustest on võrdlevalt juriidilise isikuga kirjutanud oma doktoritöös Kalev Saare.<sup>2</sup> Lisaks on avaldanud ajakirjas *Juridica* artikleid Kaupo Paal.<sup>3</sup> Käesolev doktoritöö peab täitma lünga Eesti õiguskirjanduses ja teoreetilises käsitluses ning pakkuma *de lege ferenda* lahendusi korterimajade valitsemise probleemidele. Käsitlus on aktuaalne, kuna Justiitsministeerium on välja töötanud korteriomandiseaduse reformikontseptsiooni,<sup>4</sup> milline keskendub samuti ühisuse õigusvõime ja vastutuse aspektidele. Vabariigi Valitsuse kinnitatud Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008–2013 peab samuti üheks

---

<sup>1</sup> Korteriomanditel on Eestis suur majanduslik tähendus, kuna märtsi 2010. a seisuga on Justiitsministeeriumi andmetel (JM nõuniku Piret Saaretee e-kiri 18.03.2010. a) 913 382 kinnistust 464 990 korteriomandid ja 1179 korterihoonestusõigused (51%). Seega on eraõiguslike isikute omandis olevate korterite osakaal tunduvalt suurem kui näiteks Saksa LV-s, kus on hinnanguliselt 5 miljonit korteriomandit, mis on üle 10% kõigist korteritest. Hügel 2007, lk 1.

<sup>2</sup> Saare. Eraõigusliku juriidilise isiku õigussubjektsuse piiritlemine. Doktoritöö, Tartu, 2004.

<sup>3</sup> Paal. Korteriomandiseaduse väljatöötamise alustest. *Juridica* IV/2001; Võlaõiguseaduse mõju valitseja nimetamisele ja õigussuhetele korteriomanikuga. *Juridica* V/2003.

<sup>4</sup> Korteriomandiseaduse ja korteriühituseaduse reformi kontseptsioon. Justiitsministeerium, 2008.

eesmärgiks eluasemevaldkonna õigusliku keskkonna kaasajastamist aastaks 2013.<sup>5</sup> Ühisuse õigusvõime puudumisest tulenevatele raskustele on tähelepanu juhtinud ka kohtupraktika. Doktoritöö praktilisus seisneb selles, et väga suur osa elanikkonnast elab kortermajades, kus ei ole moodustatud korteriühistus ning vastava regulatsiooni efektiivsus mõjutab oluliselt elamufondi majandamist ja korrashoidu. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi andmetel on Eestis eraõiguslike isikute omandis 96% elamufondist ning leibkondadest elab korterelamutes 70,5%, mis tuleneb nõukogude perioodi elamuehituse prioriteetidest.<sup>6</sup>

Korteriomandi regulatsioon ei ole puudusteta. Doktoritöös käsitletavate **põhiprobleemidena** tuleb välja tuua korteriomanike ühisuse õigusvõime puudumine, korteriomanike ebaselge vastutus võlausaldajate ees ja kortermajade erinevad valitsemisreeglid sõltuvalt asjaolust, kas on loodud korteriühistu. 1994. a ja 2002. a KOS aluseks on üheselt Saksa korteriomandiseadus (WEG), ilma et oleks analüüsitud korteriomandite regulatsiooni Euroopas laiemalt, kus ammu on jõutud korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamiseni. Täna on selleni jõudnud ka Saksa seadusandja – korteriomanike ühisusele on antud piiratud õigusvõime, mida kohtupraktika tunnustas juba varem. Korteriomandite valitsemise probleemid saavadki alguse ühisuse puudevast õigusvõimest. Kuna valitseja on korteriomanike õigusvõimetu ühisuse ehk korteriomanike esindaja, siis peab ka lepingud sõlmima korteriomanike nimel (kõik korteriomanikud on lepingupooleks) ning kohtumenetluse pooleks passiivse ja aktiivse protsessivõime mõttes on kõik korteriomanikud. See viib raskusteni lepingute sõlmimisel ja kohtu- ning täitemenetluse läbiviimisel. Võlausaldajatele jääb ebaselgeks korteriomanike vastutuskontseptsioon ning valitsemisega seotud vara (valitsemisvara) kuuluvus, mistõttu käibes on krediidi- ja avalike toetuste saajatena eelistatud korteriühistus kui selgepiirilised jurdiidilised isikud. Eesti kortermajade valitsemise eripäraks on dualism – majahaldus võib käia läbi seadusjärgse võlasuhte, mida reguleerib KOS või eraldi asutatud korteriühistu, mida sätestab KÜS. Selline dualism ning erinev regulatsioon (näiteks otsuste vastuvõtmisel ja vastutuse osas võlausaldajate ees) ei ole õigustatud, sest ei ole ju majade haldamisprobleemid erinevad majades, kus on ühistu ja seal, kus seda ei ole. Korteriühistu liikmete vastutus ühistu võlausaldajate ees jääb ebaselgeks, kuigi ühistu sooritustest rikastuvad korteriomanikud, samal ajal kui ühistul endal märkmisväärsel vara, millega vastutada (vastutusvara), ei ole. Majades, kus korteriühistus ei ole asutatud, tekib küsimus valitsemisvara kuuluvusest ja selle saatusest korteriomandi võõrandamisel. Notariaalpraktikas jääb valitsemisvara osa võõrandamine korteriomandi käsutamisel tähelepanuta. Samuti ei ole

---

<sup>5</sup> Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008–2013. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008. Arvutivõrgus kättesaadav <http://www.mkm.ee/index.php?id=336231>. Kahetsusväärset ei tooda arengukavas välja korteriomanike ühisuse õigusvõime puudumist kui probleemi, mis näitab selle koostajate piiratud lähenemist elamute valitsemise tõhustamise võimalustesse.

<sup>6</sup> Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008–2013, lk 16.

selgust uue korteriomaniku kohustuste osas, mis puudutab eelmise omaniku ajal ja poolt sõlmitud lepingutest (eelkõige ehituslaenud) tulenevate kohustuste kehtivust korteriomandi omandaja suhtes – kas need kohustused lähevad üle või kuidas need peaks üle minema ja milline on sel juhul eelmise omaniku vastutus (järelvastutus). Nendele küsimustele vastuste leidmine ja lahenduste variandid sõltuvad paljuski sellest, kas korteriomanike ühisuse õigusvõimet tunnustada või mitte ja kui tunnustada, siis mis vormis ning milliseks kujuneb korteriomanike ühisuse ja korteriühistu vahekord. Igatahes kasvab siit välja vajadus KÜS ja KOS regulatsioonide ühtlustamiseks.

Töö eesmärk on analüüsida korteriomanike ühisuse kui kehtivas õiguses olemasoleva õigusinstituudi õiguslikku olemust ja selle võimalikku arengut. Analüüsist tulenevalt otsin töö **põhieesmärgina** vastust kesksetele küsimustele, mis on korteriomanike ühisuse olemus ja milline see peaks olema; kas ja kuidas tunnustada korteriomanike ühisuse õigussubjektsust; milline on õigussubjektsusest tulenevalt korteriomanike ühisuse vastutuskontseptsioon.

Töö põhieesmärgist tulenevalt uurin läbi korteriomandi ühe komponendi – korteriomanike ühisuse, käsitledes selle olemust, tunnuseid, vastutusvara, õigus- ja vastutusvõimet. Euroopa õiguskorrad pakuvad siin erinevaid lahendusi, mida analüüsida. Samuti on Justiitsministeeriumis valminud III KOS kontseptsioon ja algeelnõu. Töö põhieesmärgist tulenevalt saab välja tuua alaeesmärgid. Töö **esimene alaeesmärk** on uurida ühisuse kujunemist, piiritleda seda teistest sarnastest institutidest nagu korteriühistu, täisühing, mittetulundusühing ja sissekandmata ühingud, seltsing ja kaasomand ning anda vastus küsimusele, kas korteriomanike ühisus on uus ja iseseisev õigusinstituut või mahub see mõne olemasoleva eelnimetatud ühise tegutsemise liigi alla. Vastust tuleb otsida küsimusele, kas korteriomanike ühisus üleüldse ei ole vales õiguslikus vormis konstitueeritud. **Teine alaeesmärk** on sellise ühisuse õigusvõime tunnustamise vajaduse ning võimalikkuse analüüsimine ja jaatava vastuse korral pakkuda lahendus ka seadusmuudatusteks, mis vormis kaasomanikud käibesse astuvad (õigusvõimeline ühisus või juriidiline isik). Eesmärk on käsitleda õigusvõime tunnustamise võimalikkust praktikas ka kehtiva õiguse raamides. Ka Euroopa õiguskorrad on jõudnud selliste subjektide õigusvõimeni esmalt kohtupraktika kaudu. Õigus- ja vastutusvõimet analüüsin nii korteriomanike ja ühisuse endi-vahelistes suhetes, kui ühisuse ja kolmandate isikute suhetes, kui sellega seonduvalt ka korteriomanike ja kolmandate isikute suhetes. Õigusvõime analüüsimisel tuleb otsustada ka korteriühistu kui õigusvõimelise isiku ja korteriomanike ühisuse vahekorrad. See võib viia ettepanekuni likvideerida korteriühistu kui iseseisev juriidiline isik ja tunnustada ühisuse õigusvõimet või ettepanekuni asutada alati ühisuse asemel korteriühistu juriidilise isikuna. **Kolmas alaeesmärk** kasvab välja eelmise küsimuse vastustest ja tuleb leida ühisuse ning selle liikmete optimaalseim vastutuskontseptsioon ehk vajadus piiritleda korteriomaniku vastutuse ulatus ühisuse kohustuste eest, sealhulgas eelmise omaniku vastutus ühisuse ees ja uue omaniku vastutus eelmise omaniku kohustuste eest.

Doktoritöö põhieesmärk ei ole korteriomandi kui iseseisva tsiviilkäibe objekti ning tema tunnuste uurimine, milline on töö kõrvaleesmärk, kuna ka seda ei ole teaduslikult käsitletud. Töö eesmärk ei ole otseselt korteriühistu kui valitsemisvormi analüüsimine, kuna sel juhul jõuame juriidilise isiku käsitluseeni. Doktoritöö peab samas andma vastuse küsimusele, kas kortermajade valitsemine peaks alati toimuma läbi juriidilise isiku moodustamise – kas korteriomanike õigusvõimelise ühisuse tunnused vastavad tegelikult juriidilise isiku tunnustele.

Töö eesmärkidest tuleneb töö struktuur. Töö jaguneb neljaks peatükiks. **Esimene peatükk** käsitleb korteriomandi regulatsiooni teket ja arengut Eesti õiguses. Käsitlen ka korteriomandi koosseisu ja mõisteaparaati, et leida vastuseid terminoloogilistele probleemidele seoses ühisuse mõistega. Lisaks võrdlen korteriomandite instuudi sätestamist teistes Euroopa õiguskordades. Korteriomanike ühisuse tekkealuseks on korteriomand, mistõttu ei saa arvestamata jätta korteriomandi enda defineerimisprobleeme, kuna sellest sõltub ka ühisuse olemus ja koht tsiviilõigussüsteemis. **Teises peatükis** analüüsin kehtiva õiguse alusel korteriomanike ühisuse allikaid ja olemust erinevate määratlusteooriate abil. Teise peatüki ülesanne on analüüsida ka ühisuse olulisi tunnuseid, sealhulgas organisatsiooni. Pikemalt käsitlemist on leidnud valitseja kui keskne ühisuse valitsemisorgan (täiteorgan), kuna sellest arusaamine lihtsustab ka optimaalseima valitsemisvormi leidmist ning aitab välja tuua sarnasusi ühingu- tega. Valitseja puhul on analüüsitud tema pädevust ühisuse organi ja omanike esindajana, õigussuhte tekkimist korteriomanike ühisuse ja valitseja vahel ning valitseja vastutust omanike ees selle õigussuhte sisustamisel. Seejärel võrdlen ja piiritlen korteriomanike ühisust teiste ühise tegutsemise vormidega eesti õiguses ning otsin vastust küsimusele, kas korteriomanike ühisus on mõnega neist sarnane, mahub mõne piiritletava ühinguliigi alla või on tegemist uue iseseisva ühinguliigiga. **Kolmas peatükk** käsitleb korteriomanike ühisuse õigusvõimet. Määratlen kriteeriumid, mille järgi hinnata ühisuse õigusvõime tunnustamise võimalikkust kehtiva KOS alusel ning võrdlen tulemust, kui ühisus osaleks tsiviilkäibes õigusvõimelisena või õigusvõimetuna. Seejuures käsitlen ühisust kui lepingupoolt, kui asjaõiguslikult õigustatud, kui tsiviilkohtu-, täite- ja pankrotimenetluse osalist ja kui muude õiguste kandjat. Kolmanda peatüki lõpus otsin lahendust, mis vormis eelneva analüüsi positiivse vastuse korral korteriomanike ühisuse õigusvõimet tunnustada (piiratud õigusvõime või juriidiline isik) ning vaatlen pikemalt KOS mudelõiguse, Saksa WEG-reformi, õigusvõime omistamisel ühisusele. Õigusvõime käsitlemisel analüüsin, kas selle omistamine oleks erinev, kui ühisus konstrueerida õigusvõimelisena või juriidilise isikuna (korteriyühistuna). **Neljas peatükk** tuleneb kolmandas peatükis leitud lahendist ehk korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamisest ja analüüsib korteriomanike ühisuse vastutuskontseptsiooni. Seda teen kolmel tasandil: ühisuse enda kui vastutussubjekti kohustused kolmandate isikute ees, ühisuse liikmete kohustused ühisuse ees (sisesuhe) ja kolmandate isikute ees (välissuhe); vastutuskontseptsioon korteriomandi võõrandamisel (võõrandaja järelevastutus ja omandaja vastutus varasemate kohustuste eest). Vastutuse

käsitlemisel analüüsin, kas see vajaks erinevat reguleermist juhul, kui ühisus konstrueerida õigusvõimelisena või juriidilise isikuna (korterühistuna).

Kuna KOS osas on eestikeelne teoreetiline kirjandus olematu, siis rajaneb doktoritöö suures osas sarnaste õiguskordade lahenduste ja õiguskirjanduse võrdleva analüüsil. Kuna KOS<sup>7</sup> aluseks on väga suures osas Saksa LV 1951. a WEG,<sup>8</sup> siis käsitlen võrdlevalt probleeme, mille üle sealse õigusteaduses on ühisusega seoses aastakümneid diskuteeritud. Kui Eesti õigusloomele on tihti põhjendamatult ette heidetud seaduste kopeerimist saksa õigusest, siis KOS puhul on see etteheide õigustatud, kuna nii sarnast regulatsiooni kohtab harva. Saksa korteriomandi dogmaatilise kontseptsiooni kui meie mudeli areng on iseäranis huvipakkuv seetõttu, et 2007. a WEG-reformiga on jõutud korteriomaniike ühisuse õigusvõime kontsipeerimiseni, mis on mõjutanud kogu ajalooliselt kujunenud isikuühingute õiguslikku käsitlust saksa õiguses. Kuna Eesti kohtupraktika ei ole ühisuse (ega ka seltsingu) õigusvõimet tunnustanud, siis olen töös kasutanud ka saksa õiguskirjandust enne WEG-reformi, sest see on kohasem meie tänasele õiguslikule olukorrale ja pakub erinevaid lahendusi ühisuse õigusvõime tunnustamise argumenteerimisel. Pärast 2007. a WEG reformi on ilmunud palju allikaid, mis põhistavad korteriomaniike ühisuse õigusvõime- ja vastutuskontseptsiooni. Lisaks saksa õiguskirjandusele olen võrdlevalt kasutanud sama õigusperekonna, Austria ja Šveitsi, allikaid. Lisaks germaani õigusele olen võrdlusmaterjalina kasutanud romaani õigusperekonnast Prantsuse korteriomandiseadust ja germaani-romaani mõjutustest modernse tsiviilõiguseni jõudnud Hollandi korteriomandiõigust. Olgu öeldud, et kõikides võrreldud õigussüsteemides on tänaseks jõutud korteriomaniike ühisuse õigusvõime tunnustamiseni, küll erinevas vormis ja mahus. Lisaks seadustekstidele olen kasutanud kommentaare, käsiraamatuid ja muud erialajakirjandust. Eesti õigusallikatest olen enim kasutanud K. Saare ja K. Paali publikatsioone. Kasutanud olen ka ringkonnakohtute ja Riigikohtu praktikat.

---

<sup>7</sup> RT I 2000, 92, 601.

<sup>8</sup> Saksa keeles täisnimetus *Das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*.

# I. KORTERIOMAND KUI KORTERIOMANIKE ÜHISUSE ALUS

## I.1. Korteriomandi regulatsioon Eestis

1991. a omandireformi aluste seadus<sup>9</sup> lõi aluse nõukogude perioodil loodud elamufondi erastamiseks. ENSV Elamukoodeksi (EK) kohaselt kuulus elamufond riigile ja elanikud said seda EK § 45 ja 48 kohaselt kasutada täitevkomitee orderi alusel sõlmitud üürilepinguga.<sup>10</sup> 1993. a võeti vastu eluruumide erastamise seadus,<sup>11</sup> mille §3 kohaselt oli erastamise objektiks korter koos sellele vastava muu osaga elamust. Siinkohal tuleb mõõnda, et reformid käisid eraõiguse arengust eespool. Sellist asjaõiguslikku objekti, kui korter elamu reaalosana, tsiviilõigus ei tundnud. ENSV Tsiviilkoodeks (TsK) § 9 kohaselt võis isikule kuuluda elamu või selle osa, aga mitte korter kui iseseisev asi.<sup>12</sup> 1. detsembril 1993. a jõustunud asjaõigusseaduse (AÕS)<sup>13</sup> §14 sätestas, et asi võib tsiviilkäibes olla tervikuna, reaalosana või mõttelise osana, kuid korteriomandi instituuti siiski ei loodud ja ehitisi käsitleti AÕS §-s 16 üksnes maatüki oluliste osadena (*superficies solo credit*).<sup>14</sup> Uue tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) jõustumisega 1. juulil 2002. a viidi esemete regulatsioon asjaõigusseadusest TsÜS-i koosseisu ja AÕS §-s 14 toodud reaaloosa käibevoimelisuse põhimõtet sellisel laiaulatuslikul kujul ei säilitatud.<sup>15</sup> See on ka mõistetav, kuna asja reaaloosa on reeglina võlaõiguste objekt ning asjaõiguslikus käibes saab see olla üksnes seaduses toodud erandjuhtudel.<sup>16</sup> Korteriomand on kinnisasja käibe tervikkusest lähtuvat klassikalisi arusaamu läbimurdev seadusandja eesmärgist tulenev abinõu, mille olemus jääb alati vaieldavaks.<sup>17</sup> Siiski on ka hoonestusõiguse näol varasem kogemus maa ja oluliste osade kooskäibe ehk aksesuaarsprintsipi rikkuvast asjaõigusest olemas.<sup>18</sup> Juriidiliselt täiesti ebakorrektselt tuleb lugeda 1992. a Elamuseaduse § 20 sätestatud põhimõtet,

<sup>9</sup> RT 1991,21,257; 2006, 25, 184.

<sup>10</sup> Eesti NSV seaduste kogu, II köide, Tallinn, 1985, lk 214, 215.

<sup>11</sup> RT I 1993,23,411; 2006, 26, 191.

<sup>12</sup> Eesti NSV seaduste kogu, II köide, Tallinn, 1985, lk 30.

<sup>13</sup> RT I 1993, 39, 590; 2008, 59,330.

<sup>14</sup> Rooma õiguse põhimõtte maatüki ja ehitiste ühtusest. Staudinger, WEG 2005, §1–25, lk 64.

<sup>15</sup> AÕS komm, 2004, lk 18

<sup>16</sup> Hoonestusõigus ei pea ulatuma kogu kinnistule AÕS § 241 lg 2 kohaselt, kui hoonestusõiguse ala on selgelt piiritletav, kuid asjaõiguslikus mõttes on kooramatud hoonestusõigusega siiski kinnistu tervikuna. Ka kinnistu mõttelist osa lubab AÕS kooramata vaid juhul, kui see on kaasomanikule kuuluv ja ka sel juhul mõttelist osa üksnes tervikuna.

<sup>17</sup> Hartmann, lk 2.

<sup>18</sup> Weitnauer, WEG 2005, vor §1, rn 17.

mille kohaselt elamuühistus selle liikme kasutuses olev korter muutus tema omandiks pärast ühistu osamaksu tasumist.<sup>19</sup>

Korteriomandi instituudi sätestamata jätmine AÕS-ses on põhjendatav asjaoluga, et AÕS-e loomise aluseks oli 1940. aastaks valminud tsiviilseadustiku eelnõu (TsSE), mis ehitise reaaloa käivet ei tunnistanud. Tsiviilseadustiku eelnõu oli olemuselt 1864. a Balti Eraseaduse modifikatsioon, mis samuti kinnisaja reaaloa käivet ei reguleerinud<sup>20</sup> ja ka Euroopa õigusruumis ei tuntud enne II maailmasõda laialdaselt korteriomandi sarnaseid moodustisi tänapäevases tähenduses. Nii Tsiviilseadustiku eelnõu §1108<sup>21</sup> kui AÕS §227 sätestavad piiratud asjaõiguse, isikliku kasutusõiguse seadmise võimaluse elamule või selle osale olles kinnistusraamatusse sissekantava asjaõigusliku elamisõigusena vahe-etapiks võlaõigusliku üürilepingu ja ehtsa omandi<sup>22</sup> vahel. Korteriomandi kui ehtsa omandi tekkimiseni viis pärastsojajärgne tungiv vajadus püstitada arvukalt korrusmaju peavarjuta jäänud elanikkonnale ning luua elamuehitusele uusi finantseerimis- ja tagatisvõimalusi. Korteriomand, erinevalt üürikorterist, pakkus võimalusi paremaks tagatiseks.<sup>23</sup> Korteriomandit saab käsitleda ka kui kapitalimahutust.<sup>24</sup> Korteriomandi regulatsioonide kehtestamiseni on viinud ühiskondlik nõudlus minna üle üürikorterite kasutamisel omandis olevatele korteritele, samuti on selle instituudiga laienenud pärandvara jagamise võimalused.<sup>25</sup> KOS-le eeskujuks olnud Saksa WEG jõustus 15. märtsil 1951. a.

Eesti korterelamute rohkus tuleneb nõukogude perioodi elamuehituse prioriteetidest ja eramute ehitamise piiratusest.<sup>26</sup> Eluruumide erastamise käigus tuli tsiviilkäibesse sadu tuhandeid korteriomandi sarnaseid objekte, kusjuures eluruumide erastati selle all oleva krundita ning hiljem toimus enamasti maatüki tasuta üleandmine korteriomanikele ning korteriomandite kinnistusraamatusse kandmine (nn. korteriomandite seadmine)<sup>27</sup>. Korterelamute alune maa anti elamualuse pinna kahekordses ulatuses omandisse tasuta ja korteriomandite seadmiseks pidi eluruumide erastaja (üldreeglina kohalik omavalitsus) või omanikud ühiselt või elamus asutatud korteriühistu esitama kinnistusosakonnale notariaalselt kinnitatud avalduse. Avalduses tuli ära näidata korteriomandite reaaloa ja mõttelise osa andmed ning nende omanikud ning avaldusele tuli

---

<sup>19</sup> Elamuseadus, RT 1992, 17, 254.

<sup>20</sup> Kõve, lk 117.

<sup>21</sup> Traat, lk 134.

<sup>22</sup> saksa keeles *echtes Eigenum*.

<sup>23</sup> Bärmann. *Wohnungseigentum*, 1991, lk 1.

<sup>24</sup> Schuckmann, lk 129.

<sup>25</sup> Baur, lk 374.

<sup>26</sup> Korterelamu koosneb vähemalt kolmest korterist, millel on sissepääs üldjuhul ühisest esikust, koridorist või trepikojast ja valdavalt on tegemist mitmekorruselise hoonega või erandina ridaelamuga. Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008–2013, lk 5. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008. Arvutivõrgus kättesaadav <http://www.mkm.ee/index.php?id=336231>.

<sup>27</sup> Eluruumide erastamise seaduse § 21<sup>1</sup>.

lisada ehitusjärelvalve asutuse (kohaliku omavalitsuse) kinnitatud hoone reaaloosadeks jagamise plaan. Plaani kinnitamise eesmärk oli välistada omanike vahelised vaidlused ebaselgete piiride osas (nn kohaliku omavalitsuse piiritlemis-pädevus)<sup>28</sup> ning sellega sai täidetud ka omandiõigusele kui asjaõigusele nõutav määratletuse printsiip.<sup>29</sup> Samas ei laiene reaaloosa pindalaandmetele ja plaanidele kinnistusraamatu avalik usaldatavus.<sup>30</sup> Kuni korteriomandite seadmiseni olid erastatud eluruumid asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (AÕSRS) §13 lg 1 kohaselt erandina vallasasjad, st nende käsutamine käis vallasasjade kohta käivate sätete alusel. Siiski on AÕSRS §13 lg 6 käesolevaks ajaks piiranud eluruumide kui vallasasjade käivet ning ehitus või selle osa kui iseseisev vallasasi saab käibes olla alates 1. märtsist 2006. a reeglina vaid üldõigusjärgluse alusel.

Kuna paradoksaalselt kombel eluruumide erastamise käigus tekkinud käibevoimelisi objekte (elamu reaaloosi koos sinna juurde kuuluva muu osaga elamust) tsiviilõigus ei tundnud, siis tekkis hädavajadus vastava regulatsiooni loomiseks. 23. märtsil 1994. a jõustus KOS,<sup>31</sup> mis võttis otseselt aluseks WEG. KOS seletuskiri rõhutab seaduse tähtsust, mis peab andma uute majade püstitamisel tagatise nii omanikele kui ehitajatele, loob suuremat kindlustunnet, hõlbustab elamuehitusse investeerimist ja teeb selle odavamaks.<sup>32</sup> KOS §1 defineeris korteriomandina omandiõigust ehitise reaalosaks olevale korterile ning reaaloosa suurusele vastavale mõttelisele osale maatükist ja selle oluliseks osaks olevale ehitisele, mis ei ole korteriomandi reaalosaks. Selline korteriomand loeti seadusega kinnisasjaks, millele kohaldati AÕS-e kinnisomandi sätteid. KOS §13 võimaldas hoonestusõiguse jagada korterihoonestusõigusteks.<sup>33</sup> Kuigi KOS oli iseseisev õigusakt, sai seda lugeda asjaõigussüsteemi lahutamatuks, kuid kodifitseerimata osaks. Korteriomandi esemena käsitleti ehituslikus tegelikkuses piiritletud omaette kasutust võimaldavat eluruumi või mitteeluruumi, samuti selle ruumi juurde kuuluvaid ehitise osasid koos eluruumi üldpinna suurusele vastava reaalosaks mitteoleva ehitiseosa ja maatüki mõttelise osaga (KOS § 2 lg 2). Reaaloosa ja mõttelise osa eraldi käsutamine oli keelatud.

Seaduse regulatsioon oli siiski napp – vaid kolmteist paragrahvi, sest 1994. a KOS-st jäid välja korrusmajade valitsemist puudutavad sätted. Tollane õiguspoliitiline otsus nägi ette, et korrusmajade haldamine hakkab toimuma korteriühistute kui iseseisvate juriidiliste isikute kaudu ning KOS pidi üksnes looma materiaalõigusliku alusel korteriomandile kui sellisele. Alternatiivina säilis KOS §10 lõikes 2 võimalus valitsemiseks ühise tegutsemise lepingu alusel. Ühise tegutsemise leping oli TSK-s reguleeritud lepingu liik, mis on

---

<sup>28</sup> Hartmann, lk 4; Weitnauer WEG 2005, lk 38.

<sup>29</sup> MüKo 2009, WEG, lk 402.

<sup>30</sup> Tiivel, Kinnistusraamatuõigus, lk 334.

<sup>31</sup> RT I 1994,28,426.

<sup>32</sup> KOS seletuskiri, lk 1.

<sup>33</sup> Korterihoonestusõigus on siiski harv nähtus ja eksisteerib seal, kus omanik ajaloolistel põhjustel või peretraditsioonide tõttu ei ole soovinud kinnisasja ära käsutada. Abramenko, lk 555.

analoogiline VÕS 7. osas reguleeritud seltsingulepingule.<sup>34</sup> Seadus sisaldas siiski üldisi valitsemisprintsipe, mille kohaselt korteriomaniikud tegutsevad mõtteliste osade majandamisel ühiselt ja reaalosade puhul iseseisvalt (§10 lg1), kulutused ja maksud kantakse ja viljad jagatakse vastavalt mõttelise osa suurusele (§12) ning (igakordse omaniku suhtes kehtivad) otsused langetatakse omanike hääleteenamusega (iga korteriomand annab ühe hääle), kui korteriühistu põhikiri ei sätesta teisiti (§11). KOS (2004) ei sätesta seega otseselt korteriomaniike ühisuse mõistet, kuid nagu öeldud, sätestas §10 lg 1 ühise tegutsemise kohustuse.

2004. a KOS-ga samal ajal menetles Riigikogu korteriühistuseadust, mis jõustus 3. augustil 1995. a (st ligi kaks aastat pärast eluruumide erastamise algust).<sup>35</sup> Korteriühistute loomine oli seaduse §16 kohaselt kohustuslik korrusmajades, kus asus vähemalt viis erastatud eluruumi. Praktikast selgus tõsiasi, et korteriühistute loomine ei kulge plaanitult, kuna eluruumide omanikud ei olnud nõukogude perioodil harjunud iseseisvalt korrusmajade valitsemisel tegutsema ning oli vajadus ka alternatiivsete haldusvormide järele, kuna enamuses elamutes korteriühistud puudusid.<sup>36</sup> Olukorda kirjeldab 2001. a KOS eelnõu seletuskiri,<sup>37</sup> mille kohaselt ei sõltu kortermajade valitsemise vajadus sellest, kas eraldi juriidiline isik on moodustatud, samuti jäävad KÜS-s ebamääraseks korteriühistu ja tema liikmete kohustused.

1994. a KOS puudused viisid uue korteriomandiseaduse väljatöötamisele, mis lähtus veelgi otsesemalt WEG-st ja võttis üle ka selles sisalduvad korrusmajade valitsemisreeglid.<sup>38</sup> 1. juulil 2001. a jõustus uus KOS, mille §1 defineeris korteriomandit jätkuvalt omandiõigusena ehitise reaalosale, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaaloosa kuulub. Seadus on korteriomandi definitsiooni lihtsustanud, kuid ei loe korteriomandit enam otsesõnu kinnisasjaks, vaid §1 lg 1 kohaselt kohaldatakse korteriomandile reguleerimata küsimustes AÕS kinnisomandi sätteid.<sup>39</sup> Korteriomandit tuleb

---

<sup>34</sup> VÕS §580–609.

<sup>35</sup> RT I 1995, 61, 1025.

<sup>36</sup> Justiitsministeeriumi andemetel on 1.09.2008. a seisuga korteriomanditeks jagatud 16 980 kinnisasja, kuid korteriühistuid on asutatud ca 9000.

<sup>37</sup> KOS seletuskiri: „Praegune kehtiv seadus kohustab korteriomaniikke korteriomandi kaasomandiosade majandamiseks moodustama korteriühistu või sõlmima ühise tegutsemise lepingu. [...] Et korteriühistu vastutab oma kohustuste eest oma varaga, siis võib korteriomaniike maksete laekumata jäämise või juhtimisvigade tõttu tekkida üpris ruttu maksejõuetus [...] Valitseb õiguslikult absurdne olukord: korteriomaniikud rikastuvad korteriühistu tellitavate tööde arvelt, sest nende eest tasub ja vastutab korteriühistu oma varaga. Korteriühistu tegevuse määravad korteriomaniikud, kellest sõltub ka see, kas korteriühistu esitab korteriomaniike nõudeid.”

<sup>38</sup> KOS seletuskiri, lk 4.

<sup>39</sup> Ilmselt ei olnud seadusandja eesmärk piirduda korteriomandile üksnes AÕS kinnisomandi sätete kohaldamisega, vaid korteriomandile kohalduvad ka erisätetega katmata valdkonades muud väljaspool AÕS-st asuvad kinnisomandi kohta käivad sätted. TsÜS Kommentaar 2010, lk 194.

seega käsitleda kinnisasja sarnase õiguse esemena.<sup>40</sup> Kinnistusraamatusseaduse (KRS) §5<sup>1</sup> kohaselt on korteriomand siiski kinnistusraamatusse iseseisva üksusena (käibeobjektina) sissekantav (kinnistu).<sup>41</sup> Suurima muudatusena lisandus KOS-sse kortermajade valitsemise seadusjärgne regulatsioon korteriomanike ühisuse kaudu (2. ptk. Valitsemine), mis kohaldub täiendavalt ka juhul, kui elamu haldamiseks on loodud korteriühistu kui juriidiline isik.<sup>42</sup> Lisaks oli seaduse üheks eesmärgiks viia korteriomandi regulatsioon vastavusse jõustuva võlaõigusseaduse (VÕS) ja uue TsÜS-ga, muudatuste arvukus tingiski uue seaduse regulatsiooni väljatöötamise.<sup>43</sup>

Korteriomandi eseme reaalosa<sup>44</sup> on KOS § 2 kohaselt piiritletud eluruumid või mitteiluruumid ning nende juurde kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada ja lisada kaasomandit või teise korteriomaniku õigusi kahjustamata ja hoone välist kuju muutmata.<sup>45</sup> Reaalosa puhul on oluline eraldatuse nõue – reaalosa peab olema eraldatud seinte ja lagedega teistest reaalosadest, omama vee- ja küttevastust ja omaette suletavat juurdepääsu õuest või trepikojast.<sup>46</sup> Korteriomandi eseme reaalosa ei ole ehitise ja selle osad ega ehitise püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed, seda ka siis, kui need asuvad korteriomandi eseme reaalosa piires.<sup>47</sup> Reaalosa nimetatakse käibes korteriks, mis on majapidamist võimaldavate ruumide summa.<sup>48</sup> VÕS § 272 kohaselt on eluruum elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks, äriruum on majandus- või kutsetegevuses kasutatav ruum. Äriruumi ja mitteiluruumi ei saa lugeda samatähenduslikeks KOS kontekstis, kus mitteiluruumiks reaalosa tähenduses võivad lisaks äriruumidele olla ka ühiskasutatavad ruumid. Kaasomandi esemeks on maatükk ning ehitise osad ja seadmed, mis ei kuulu ühegi korteriomandi reaalosa hulka ega ole kolmanda isiku omandis (KOS §1 lg 2). Korteriomandi esemeks olevaid ehitise reaalosa ja kaasomandi mõttelist osa ei saa teineteisest eraldi võõrandada, koormata ega pärandada, kuna need moodustavad asjaõigusliku terviku. Võrreldes varasema seadusega ei pea reaalosa juurde kuuluv mõtteline osa olema proportsionaalses vastavuses reaalosa suurusega, st konkreetse reaalosa ja reaalosade pindalade summa

---

<sup>40</sup> TsÜS Kommentaar 2010, lk 194.

<sup>41</sup> RTI 1994,94,1609; 2008, 59,330.

<sup>42</sup> Vt KOS §8 lg 1, RT I 2000, 92, 601.

<sup>43</sup> Paal. Korteriomandiseaduse ..., lk 270.

<sup>44</sup> WEG kasutab siin eriomandi mõistet, mis defineerib omaniku ainuomandit, kui korteriomandi ühte komponenti. MüKo 2009, WEG, lk 402.

<sup>45</sup> KOS kasutab ka terminit "korteriomandi reaalosa (§ 3 lg 4), mis on ebatäpne, kuna omandiõigusel ei saa olla reaalaosa, milline saab olla omandi esemel – asjal. Tiivel, Kinnistusraamatuõigus, lk 324.

<sup>46</sup> Schuckmann, lk 133.

<sup>47</sup> Reaalosa (eriomandi) ja mõttelise osa eristamine on definitsioonist tulenevalt sageli raske teatud hooneosade suhtes (balkonid, põrandakatted, katuseterassid, parkimis-kohad, topeltvälisus, topeltklaasid jne).

<sup>48</sup> Schuckmann, lk 133.

suhtega. KOS (2004) -sse tuli selline suhestumine eluruumide erastamise seadusest, mille § 3 kohaselt oli erastamise objektiks korter koos sellele vastava muu osaga elamust.<sup>49</sup> Kuna mõttelise osa suurus on otsustav koormatiste kandmisel, tekib korteriomandite seadmisel vajadus eriomandi ja kaasomandi osa väärtussuhte (mõttelise osa) määramiseks.<sup>50</sup> Väärtussuhe võib tuleneda eelkõige reaalosa asukohast (korrus, väljavaade, juurdepääs, asend päikese suhtes, valgustuse astmest, kaugus liftist jms), kasutatud materjalide väärtusest või reaalosade erinevast kubatuurist.<sup>51</sup>

KOS (2001) põhimuudatused on siiski seotud korteriomanike ühisuse ja valitsemisreeglite lisamisega 2. ptk näol, mis sisaldab valitsemise üldpõhimõtteid, valitsemisorganisatsiooni üldkoosoleku, majanõukogu ja valitseja näol, nende kompetentse ja otsuste langetamise korda. Kui eluruumide erastamise eesmärk oli elamutele tagada eraomaniku huvi kaudu parem ning efektiivsem hooldus ja vabastada riik elamute säilitamiskohustusest, siis paljude eraomanike tõhusaks koostoimimiseks ei piisa üksnes eluruumide erastamisest, vaid on vaja ka paljude omanike ühist tegutsemist reguleerivaid toimivaid seadussätteid. Uue KOS-e vastuvõtmisel pidas seadusandja seejuures oluliseks kehtestada nii vähemuse kui ka enamuse kaitseks täiendavad õigused (§14 sundvõõrandamiskohustus, §16 omanike konsensusnõue ümbekorraldusteks, §11 kasutamispõhised piirangud, §15 valitsemisnõuded).<sup>52</sup>

KOS (2001) § 8 lg 1 sisaldab üldpõhimõtet, mille kohaselt võivad korteriomanikud kokkuleppe alusel korraldada kaasomandi esemega seotud õigus-suhteid (korteriomanike ühisus) seaduses sätestatud valitsemispõhimõtetest erinevalt, välja arvatud juhul, kui seadus selle otse välistab. Kui korteriomanikud otsustavad asutada korteriühistu, siis valitsevad nad kaasomandi eset korteriühistu õigusvõime tekkimisest alates KÜS-e järgi ja sel juhul kohaldatakse kaasomandi eseme valitsemise suhtes käesolevat seadust niivõrd, kui võrd see ei ole vastuolus KÜS-ga.

Uue KOS-ga säilitati seega valitsemine korteriühistute kaudu ja lisati seadusest tulenevad valitsemisreeglid (2. ptk), kui ühistut ei ole loodud. Analoogiat võib selle lahenduse puhul tuua nii pärimis- kui perekonnaõigusega, kus seadusjärgne pärimine kohaldub juhul, kui pärandaja ei ole teinud testamenti<sup>53</sup> või kus kehtib seadusjärgne abikaasade varareziim, kui nad ei ole sõlminud abieluvaralepingut.<sup>54</sup> Selline valitsemise dualism on Euroopa õiguskordade võrdluses üpris ainulaadne,<sup>55</sup> millega seondub käesoleva töö üks uurimiseesmärkidest, st kas dubleeritud valitsemisvormide säilitamine on vajalik.

---

<sup>49</sup> EES § 3 lg 1.

<sup>50</sup> Tiivel, Asjaõigus, lk 206, 211.

<sup>51</sup> Schuckmann, lk 136.

<sup>52</sup> Paal. Korteriomandiseaduse ..., lk 270.

<sup>53</sup> Päs §10 lg 1.

<sup>54</sup> PKS §7, 2010 PKS §24.

<sup>55</sup> WEG ei sisalda valitsemist kahe erineva valitsemisvormi alusel ning ainsa võimalusena sätestatakse valitsemine läbi seadusjärgse võlasuhte.

KOS § 8 lg 1 sisalduv üleminekuklausel seadusjärgsetelt valitsemisreeglitelt valitsemisele ühistu kaudu oli kompromiss, sest korteriühistute esindusorganisatsioonid ei olnud vaimustuses seadusjärgse valitsemisuhete sätestamisega kartes ühistute loomise pidurdumist ning nende positsiooni nõrgenemist.<sup>56</sup> Seadusjärgse valitsemisvormi täiendamine võrreldes KOS (1994)-ga oli siiski hädavajalik, kuna väga suures osas elamutes olid ühistud moodustamata. KOS § 8 lg 1 annab elamutes, kus valitsemiseks on loodud korteriühistu, eeliseisundi KÜS-le ning KOS sätteid kohaldatakse niivõrd, kuivõrd need ei ole vastuolus KÜS-ga. Samas tühistas uus KOS korteriühistuse asutamise kohustuslikkuse nõude. On siiski selge, et KOS (2001) peab valitsemist seaduse alusel esmaseks haldusvormiks.<sup>57</sup>

Praktikas ei ole osutunud seadusjärgse valitsemisvormi rakendumine probleemituks. Eesti Korteriühistute Liidu seisukohalt on elamud, kus on asutatud korteriühistud, paremini ja efektiivsemalt valitsetud kui ühisustega majades.<sup>58</sup> Korteriomanike ühisuse õigusvõime puudumine raskendab lepingute sõlmimist korteriomanike nimel ning krediidi saamist elamute renoveermisel (sageli on krediiditooted ja avalikud abipaketid suunatud üksnes korteriühistutele), samuti on ebaselged ühistu liikmete endivahelised vastutusküsimused ja vastutus kolmandate isikute suhtes. Hetkel on Justiitsministeeriumis valminud III KOS kontseptsioon, mis peab andma lahenduse problemaatiliseks osutunud ühisuse õigusvõime küsimustele, otsustama korteriühistu ja korteriomanike ühisuse kui valitsemise paralleelvormide ühendamise võimalused ja piiritlema korteriomanike vastutuse.<sup>59</sup>

## I.2. Korteriomandi regulatsioon Euroopas

Mandri-Euroopas on tänaseks korteri- või korrusomandite instituut erinevates vormides üldlevinud, kuid samas ei ole mitte igas õiguskorras korteriomandi koosseisus reaalse omandiõigust. Alljärgnevalt käsitlem Euroopa erinevates õiguskordades korteriomandi reguleerimist, mis sai uue tõuke pärast II maailmasõda, kui purustatud linnad vajasis ülesehitamist ja elanikud vajasis suurel määral elamispinda. Vaatluse alla ei tule Saksa WEG, kuna selle sätteid

---

<sup>56</sup> Paal. Korteriomandiseaduse ..., lk 271.

<sup>57</sup> KOS seletuskiri: „Seaduseelnõu välja töötades on põhiliselt lähtutud Saksa korteriomandiseadusest ja õiguspraktikast. Eesti korteriomandiseaduse ülesehitus on jäänud samaks, lisatud on valitsemist käsitlevad sätted ning menetlussätted, mille vajadus tuleneb valitsemisätetest. [...] Eelnõu kohaselt jääb korteriühistu meie õigusesse korteriomanike ühisuse alternatiivina. Eelnõu kaotab korteriühistu kohustuslikkuse nõude. [...] Eelnõuga ei piirata olemasolevate korteriühistute tegevust ega uute korteriühistute asutamist mitte mingil moel.”

<sup>58</sup> Eesti Korteriühistute Liidu kiri 03.03.2010. a. Justiitsministeeriumi dokumendiregister.

<sup>59</sup> vt Kontseptsioon.

on töös läbivalt kajastatud ja KOS regulatsioon on Saksa WEG-ga väga sarnane.

Kuigi klassikaline rooma õigus järgis üksnes põhimõtet *superficies solo cedit*, siis Justinianuse 6. sajandi koodeks sisaldas siiski viiteid korterile kuuluva omandi suhtes. Omandi korteri suhtes oli tuntud ka Vanas-Kreekas, Babüloonias ja Egiptuses. Saksa keskaegses partikulaarõiguses oli tulenevalt keskaegsete linnade kitsikusest tuntud korrusomand, mis võis ulatuda lisaks tervele korrusele ka konkreetsetele ruumidele näiteks keldris või ka naaber-majas. Selline omand tekitas palju vaidlusi, sest sageli oli katus ja trepikoda ühe omaniku omandis, kaasomandis oli vaid krunt ja puudusid selged valitsemis-reeglid. 19. sajandil kasvasid rooma õiguse mõjud ja BGB loojad otsustasid korrusomandi kui “reeglivastase erandi” kodifikatsioonist välja jätta. 1804. a Code Civil nägi samuti korrusomandit “välja surevana”, kuid sätestas siiski teatud ühise valitsemise reeglid. 1912. a Šveitsi tsiviilkoodeks keelas samuti uute korrusomandite moodustamise, kuna lisaks valitsemisprobleemidele tekkisid raskused ka selle sissekandmisega uude kinnistusraamatusse.<sup>60</sup>

*Pick* eristab selles võrdluses ehtsast ja mitteehtsast korteriomandit.<sup>61</sup> Ehtne korteriomand on levinud romaani õigusest mõjutatud aladel (Prantsusmaa, Itaalia, Hispaania, Portugal, Belgia, Lõuna- ja Kesk-Ameerika riigid) ja selle tunnuseks on eriomandi (reaalosa) olemasolu korteriomandi koosseisus. Mitteehtne korteriomand eksiteerib Austrias, kus kaasomandiosaga on seotud servituuditaoline kasutusõigus ja Šveitsis, kus erilistele tunnustele vastavat kaasomandi osa kvalifitseeritakse korteriomandina. Lisaks eksteerib Eesti hooneühistule sarnane ühinguõiguslik lahendus, kus reaalosa kasutusõigus tuleneb osalusest aktsiaseltsis või ühistus (Šveits, Skandinaavia).

Šveitsi korrusomand (*Stockwerkeigentum, propriété par étages*) on tsiviilkoodeksi 1965. a täienduste kohaselt (ZGB § 712) kinnisasja erilisel kujundatud modifitseeritud kaasomandiosa, millise omanikule kuulub jagamis-plaaniga kindlaksmääratud ruumide ainukasutusõigus (*Sonderrecht*).<sup>62</sup> Seega on kinnistu ja seal olev hoone tervikuna kaasomandis ja kaasomandiga seotud reaalosa nn eriomandina ei määratleta. Kaasomandi mõttelise osa suurus on siiski seotud korteri suurusega ja korteri ainukasutusõigus on sisult sarnane reaalosa definitsiooniga. Erinevalt KOS-st ei suleta korteriomandite registri-osade avamisel maatüki kohta avatud registriosa ja sinna märgitakse korteri-omanike teke (analoogiliselt registreeritakse Eestis kinnistusraamatusse § 49<sup>3</sup> kohaselt hoonestusõigust). Korteriomand on siiki käibes kui kinnisasi. Korteriomanikud moodustavad korteriomandite valitsemisel õigusvõimelise ühisuse.<sup>63</sup>

---

<sup>60</sup> Hartmann, lk 5, 39.

<sup>61</sup> Bärmann, WEG 2008, lk 37.

<sup>62</sup> Schnyder, lk 951; Honsell, lk 1223.

<sup>63</sup> Hartmann, lk 63.

Austria esimene korteriomandiseadus pärineb juba aastast 1948, mis on asendatud uuega 1975. a ja mida on oluliselt uuendatud korteriomanike ühisuse õigusvõime osas 2002. a Tegelikult viidi juba 1995. a sisse muudatused, mille kohaselt omas kaasomanike ühisus piiratud õigusvõimet ja ühisust nähti quasi-õigusvõimega quasi-juriidilise isikuna. 2002. a seaduse muudatuste kohaselt on sellele ühendusele omandatud ka piiratud õigusevõimega juriidilise isiku staatus, milline ei vaja siiski eraldi registreerimist. Juriidilise isikuna on selle õigusvõime sätestatud piiratud nagu Saksa WEG ühisuse puhul. Austria korteriomanike ühisust peetakse kõige lähemal seisvamaks täisühingule.<sup>64</sup> Korteriomandit käsitletakse § 2 kohaselt kaasomanikele kuuluva asjaõigusena isemajandatavale korteriomandi esemele (korteriile, panipaigale, äriruumile, parkimiskohale jt) olles kaasomandi erivormiks ning mis saab kinnistusraamatus iseseisva kinnistu staatuse.<sup>65</sup> Sellest definitsioonist tulenevalt ei saa üks omanik korteriomandeid moodustada. Kaasomandi osade suurused määratakse korteri väärtussuhte alusel teistesse korteritesse. Kaasomandi mõttelise osaga on lahutamatu seotud korteriomandi eseme, st konkreetse korteri või muu ruumi ainukasutusõigus (lähtutakse mõttelise osa primaarsusest).<sup>66</sup>

Prantsusmaal kehtib eraldi korteriomandiseadus (KOS 1965. a). Varasem KOS pärines 1938. aastast, mis nägi lisaks individuaalsele korteriomandile teise variandina võimaluse luua asjaõiguslik ühing (*société de construction*), kus kinnisasi ja hoone kuulusid ühingule ja korteriomanikel oli ainukasutusõigus hoone piiritletud osale (analoog Eesti hooneühistuga). 1938. a KOS ei lugenud korteriomanike ühisust siiski juriidiliseks isikuks. Kehtiva õiguse järgi koosneb korteriomand (*copropriété*) eriomandist (*parties privatives*) ja ühisest omandist (*parties communes*) ehk korteriomand on kahe erineva ehtsa omandi tervik, mida lahus ei saa käsutada. Tulenevalt Prantsuse ühinguõigusest on korteriomanike ühisus juriidiline isik, mida esindab valitseja (*syndic*) ja mille organid on lisaks üldkoosolek (*assemblée générale*) ja nõukogu (*conseil syndical*).<sup>67</sup>

Itaalias sätestab korteriomandi kui kaasomandi allvormi tsiviilkoodeks (CC art 117 – 1139) ja see sarnaneb saksa korteriomandile, kus on seotud eriomand (*propriété esclusiva*) ja ühisomandi osa (*propriété commune*) ning korteriomaniikud moodustavad isikute ühisuse.<sup>68</sup> Analoogiline instituut *sui generis* eksisteerib Hispaania õiguses (*propriedad horizontal*) tulenevalt eraldiseisvast seadusest horisontaalse omandi kohta.<sup>69</sup> Belgia TsK art 577 – 3 jj järgivad prantsuse õigustraditsioone ja seadus käsitleb korteriomandit hoone sundkaasomandina, mille omaniku ühing omab õigusvõimet (*Rechtspersönlichkeit*), põhikiri tuleb korteriomandite tekkimisel kanda kinnistusraamatusse ning ühingu organiteks on üldkoosolek ja majavalitseja.<sup>70</sup>

---

<sup>64</sup> Hartmann, lk 89.

<sup>65</sup> Kohl, lk 231.

<sup>66</sup> Dittrich, lk 1067.

<sup>67</sup> Hartmann, lk 40–41; Hübner, lk 209.

<sup>68</sup> Frank, lk 499–450; Bar 2001, lk 377–380.

<sup>69</sup> MüKo 2009, WEG, lk 413; Bar 2001, lk 522–524.

<sup>70</sup> Bar 2001, lk 110.

Hollandi uues tsiviilõiguses on korteriomandi normid (*appartamantsrechten*) kodifitseeritud 1992. a tsiviilkoodeksi osaks (5. raamat – asjaõigus), kuid see instituut tekkis iseenesest juba 1951. a korteriomandiseadusega. Tsiviilkoodeks sätestab nn korteriõiguse koos teiste piiratud asjaõigustega (art 5: 106–147), mistõttu ei ole tegemist omandiõigusega, vaid iseseisva käbeväimega ainukasutusõigusega plaanil näidatud hooneosale või ka maatüki piiritletud osale (parkimiskoht). Legaaldefiniitsiooni kohaselt (art 5: 106 lg 1) saab omanik oma õigused kinnisasjale ja selle oluliseks osaks olevale hoonele korteriõigusteks jagada ja selline jagamine võib toimuda ka hoonete kaupa, samuti võib omanik oma korteriõigust hiljem omakorda jagada. Korteriõiguse alla kuulub osa(lus) jagamisest puudutatud varadest (art 5: 106 lg 3). Hoone ja maatükk kuuluvad omanikele ühiselt (*gemeinschaftliches Eigentum*), mida nad on kohustatud koos valitsema, ainukasutusõigust valitseb igäüks seevastu iseseisvalt. Kui jagamisavaldus ei määra teisiti, on omanike õigused ühises omandis ja kohustused kulude kandmisel võrdsed (art 5: 113). Tsiviilkoodeksi 3 raamatu (varaõiguse üldosa) 7 osa käsitleb ühisuse instituuti, mis art 7: 166 kohaselt tekib siis, kui kahe või enama isiku varad mõttelistes osades ühiselt kokku kuuluvad ning see regulatsioon kohaldub vastavalt ka omanike vahelistes suhetes. Õigem on rääkida korteriõiguse omajast kui omanikust, kuna korteriõigus ei ole iseseisev omandi liik. Küll on praktikas selle eristamine nn täisõigusest raske, kuna ka korteriõigust saab iseseisva kinnistuna võõrandada ja asjaõigustega koormata. Kaasomandi osa ja reaalosa kasutusõiguse lahus käsutamine on keelatud. Sellise asjaõigusliku kasutusõiguse tekkimine eeldab analoogiliselt korteriomanditeks jagamisega avalikule registrile notariaalselt tõestatud avalduse esitamist, mis sisaldab endas nii jagamiskava kui elamu kodukorda ning ühisuse põhikirja. Korteriõiguse omaja on seaduse alusel korteriomanike ühisuse (*vereniging van eigenaars*) liige, milline on seaduse kohaselt juriidiline isik.<sup>71</sup> Korteriõiguste konstrueerimisel lähtub hollandi õigus nagu ka austria ja šveitsi õigus nn monistlikust lähenemisest (*systeme unitaire*), kus säilitatakse kinniasja asjaõiguslik ühtsus jagamata seda eriomanditeks nagu teeb seda eesti või saksa õigus.

*Common law* õigussüsteem korteriomandit tundnud ei ole. Suurbritannias kuulub maa formaalselt kroonile (riigipeale) ja korterid on käibes nn *leasehold estate* vormis, kus ühekordse makse eest antakse korter väga pikaks ajaks nn ostja kasutusse (tähtajaline liising) õigusega liisingut edasi anda (hoonestusõigusele sarnane instituut). Sisuliselt on tegemist eluruumi kasutusõigusega, mis on võrdsustatud omandiga. 2002. a seadusmuudatused lõid Mandri-Euroopa eeskujud arvestades sarnase instituudi, kus eluruum antakse valdusesse tähtajatatu liisinguna (*freehold estate*) ja krunt ning ühised hooneosad on korterivaldajate ühisvalduses (*common hold*).<sup>72</sup> Skandinaavias on levinud korterite valdamine läbi jurdiilise isiku. Soomes on võimalik korterit vallata

---

<sup>71</sup> Bar 1999, lk 232.

<sup>72</sup> Frank, lk 177; Bar 2000, Bnd 1, lk 121.

korteriaktsiaseltsi liikmena (1991. a *Asunto-osakoyhtiölaki*)<sup>73</sup> ja Rootsis läbi elamuühistu (*bostadsrättsförening*).<sup>74</sup> Mõlemal juhul on tegemist tähtajatu kasutusõigusega korterile läbi varalise õiguse või väärtpaberi.

Ida-Euroopat õigussüsteeme analüüsides tunneb Poola õiguskord korteriomandi instituuti, mida reguleerib eraldi seadus eluruumide omandist ja lisaks kohalduvad tsiviilkoodeksi kaasomandi valitsemise sätted. Poola korteriomand (*Raumeigentum*) on olemuselt sarnane saksa *Wohnungseigentum*’ile. Korteriomanikud moodustavad õigusvõimelise ühisuse (omandab enda nimel õiguse ja kohustusi ning on kohtumentluse pooleks), millel peab olema eestseisus juhul, kui omanikke on üle seitsme ning milline vastutab oma varaga ja omanikud lisaks osavastutuse alusel.<sup>75</sup> Ungaris on eraldi korteriomandiseadus (2003. a),<sup>76</sup> germaani korteriomandisüsteem kehtib ka Tšehhis<sup>77</sup> ja Horvaatias.<sup>78</sup> Korteriomandit reguleerib ka Vene Föderatsiooni TSK ptk 18, mis lubab eluruumi ja selle juurde kuuluva hooneosa ning maatüki tsiviilkäivet, kuigi domineeriv on korterite käive elamukooperatiivide osakute kaudu. Venemaa kinnisvaraõiguse eripära on see, et nii ehitis kui ka maatükk loetakse eraldiseisvateks kinnis-asjadeks.<sup>79</sup>

Korteriomandi sarnaseks tuleb lugeda regulatsioone, millised annavad korterile asja- või võlaõiguslikud õigustused elamuühistute liikmesuse kujul (Itaalia, Norra, Rootsi, Belgia jt), ühisjoooni on ka rahvuvahelise korterite vahetussüsteemiga (*time-shering*),<sup>80</sup> mida käsitleb VÕS § 379 jj. *Time-shering* võib olla organiseeritud ka korteriomandite kaudu, kuid sel juhul peab kodukord arvestama oluliste erisustega võrreldes tavapäraste kortermajadega.<sup>81</sup>

### I.3. Korteriomandi koosseis

KOS § 1 lg 1 kohaselt on korteriomand on omand ehitise reaalosa üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalosa kuulub. Reaalosa elu- või mitteeluruumi kujul on korteriomandiku ainuomandis. Saksa õiguses kasutatakse reaalsosa asemel minu hinnagul täpsemat mõistet – eri-omand (*Sondereigentum*), kuna ruumi omandiõigust on raske materiaal-õiguslikult sisustada. Lisaks on reaal- ja mõttelise osaga KOS § 8 lg 1 kohaselt seotud korteriomandike vahelised õigussuhted, mis moodustavad korteriomandike ühisuse. Kuna isikute ühisuse regulatsioonil ei ole eesti õiguses üldosa, siis tuleb iga isikute ühisuse puhul eraldi vaadelda sellele seadusega antud iseloomulikke

---

<sup>73</sup> Frank, lk 253.

<sup>74</sup> Frank, lk 1202.

<sup>75</sup> Frank, lk 950; Bar 2000, Bnd 2, lk 38- 40.

<sup>76</sup> Frank, lk 1610; Bar 2000, Bnd 2, lk 206.

<sup>77</sup> Frank, lk 1486; Bar 2000, Bnd 2, lk 125.

<sup>78</sup> Frank, lk 580.

<sup>79</sup> Frank, lk 118–119.

<sup>80</sup> Bärmann, WEG, 2008, lk 25.

<sup>81</sup> Seuß, lk 205.

tunnuseid. Korteriomanike ühisuse defineerimisel tuleb vaatluse alla võtta lisaks võlaõigusele ka selle instituudi seosed ühinguõigusega, sest korteriomandite valitsemisega on seotud valitsemisorganid, mis on just ühingute ja mitte ühisomandi tunnuseks.<sup>82</sup> Korteriomanike ühisuse määratlemise eelduseks on korteriomandi olemuse defineerimine ja siin eksisteerib teooriate paljusus. Määratlemise muudab raskeks asjaolu, et korteriomandi mõiste koosseisus võib eristada mitmeid komponente (maatükk, korter, korteriomanike valitsemisvara, hääleõigused jne). See tekitab küsimuse, mis on korteriomandi puhul tsiviilkäibe objekt – kas esiplaanil on mõtteline osa või sellega seotud eriomand.<sup>83</sup> Majanduslikus mõttes seatakse esiplaanile kindlasti reaalosa ja see on ka korteriomandi omandamisel ostja jaoks määrav.<sup>84</sup> Korteriomandi teeb eriliseks asjaolu, et selle tekkimiseks ei pea reaalosa realselt eksisteerima (vt KOS § 3 lg 1) – korteriomandeid võib luua ka ehitatava ehitise projekti alusel.<sup>85</sup> Korteriomand on *propriētē mixte*.<sup>86</sup>

Saksa õigusteoorias on korteriomandi olemuse üle vaieldud aastakümneid.<sup>87</sup> Tervikuteooria (*Einheitstheorie*) kohaselt WEG § 1 käsitleb eriomandist (reaalosa)<sup>88</sup> ja kaasomandiosast tulenevaid omanike vahelisi seadusest ja kokkulepetest tekkivaid õigussuhteid ühe õiguslikult tervikliku õigussuhtena,<sup>89</sup> kus kaasomandiosa on vajalik selleks, et korteriomandit saaks kanda kinnistusraamatusse. Selle teooria esindajad on oma erisustega *Röll, Börner, Wesenberg*. Tervikuteooriale sekundeerib teooria „korteriomandist kui eriliselt ülesehitatud kaasomandist, mis on eriomandi kaudu tugevdatud ja kus asjaõiguslikus osas tuleb lähtuda asjaõiguse normidest ja mis puudutab korteriomanike ühisust, siis isikuõiguslikus osas võlaõiguse normidest“<sup>90</sup> või korteriomandist kui „modifitseeritud kaasomandist, mille koosseisus on eriomand“ (*modifiziertes Miteigentum*).<sup>91</sup> Teooria esindajad (*Weitnauer, Westermann, Baur, Palandt, Erman*) seavad esiplaanile kaasomandi osa, seadmata kahtluse alla reaalosa majan-

---

<sup>82</sup> Saksa õigusteoorias on korteriomandi ühinguõigusteooria jäänud senini isoleerituks, kuid KOS tuleneva korteriühistu asutamise võimaluse ja saksa ühinguõigusteooria vahel on palju kokkulangevusi. Paal. Korteriomandiseaduse ..., lk 274.

<sup>83</sup> Brehm, lk 380.

<sup>84</sup> Saksa tsiviilkäibes kasutataksegi sõna *Wohnungseigentum* (korteriomand) asemel pigem terminit *Eigentumswohnung* (eraomandis olev korter), mis rõhutab eriosa olulisust. Hartmann, lk 3.

<sup>85</sup> MüKo 2009, WEG, lk 408.

<sup>86</sup> Weitnauer, vor §1 rn 24.

<sup>87</sup> Juriidiliselt vaieldamatu oleks korteriomandi suhtes kasutada terminit „ühine ruumiomand“. Pick, lk 38.

<sup>88</sup> Wesenberg mõnab, et korteriomand kui omand korteriomandiseaduse tähenduses on eriomand kahes tähenduses – selle koosseisus on eriomand ja see ise on eriomand. Brehm, lk 12.

<sup>89</sup> Bärman. *Wohnungseigentum*, lk 9.

<sup>90</sup> Bärman. *Wohnungseigentum*, lk 11.

<sup>91</sup> Brehm, lk 380; Bärman 2008, WEG, lk 31; Wilhelm, lk 762.

duslikke eeliseid, kuid eriomand on nende arvates kaasomandi osa ripats.<sup>92</sup> Samuti möönavad nad kolme komponendi (asjaõiguslik eri- ja kaasomand ning võlaõiguslik osavõtt ühisusest) olemasolu, kuid ei näe neid ühtesulanud tervikuna, kus osasid enam iseseisvatena ei eristata.<sup>93</sup> Eriomand on kaasomandi raames omanikule kuuluv teiste õigusi välistav ainuvalitsemisõigus hoone reaalaosa suhtes – õigus oma “neljale seinale”. *Tiiveli* arvates on korteriomand kaasomandi erivorm, mis koosneb kahest osast, millest määravam on mõtteline osa.<sup>94</sup> Eriomand on kaasomandi mõttelise osa õiguslikuks koostisosaks.<sup>95</sup> Reaalosa ei ole iseseisev.<sup>96</sup> Korteriomand kui kaasomand ei ole kinnisasja-sarnane õigus (*kein grundstückgleiches Recht*), kuid seda käsitletakse siiski sellisena erinevalt tavalisest kaasomandi osast.<sup>97</sup> *Merle* soovib pöörata tähelepanu lähteluse tagurpidi ja loeb korteriomandi kinnisasja sarnaseks (liikmes)õiguseks, mis sisaldab ka asjaõiguslikke komponente.<sup>98</sup> Kaasomand ja eriomand on kaks võrdse tähtsusega teineteisega üheks õigustervikuks segunenud õigust, mis alluvad kinnisasja, mitte kaasomandi reeglitele (korteriomandit saab erinevalt kaasomandiosast koormata servituudiga, saab jagada ja mitu sama omaniku korteriomandit ei lange kokku üheks, see saab kuuluda kaasomandisse, sellel saavad olla päraldised, avatakse eraldi registriosa kinnistusraamatus, erinevalt kaasomandiosast saab korteriomandit sisesuhtes sundvõõrandada).<sup>99</sup> Vahe-märkusena olgu öeldud, et KOS (1994) §1 luges korteriomandi kinnisasjaks, mis oli ekslik, kuna kinnisasjaks saab olla omandiõiguse ese, mitte omandiõigus ise. Ka *Junkers* peab korteriomandit asjaõigusliku ühingu (seltsingu) osaks ja liikme ühinguõiguslikuks reaalosa kasutusõiguseks.<sup>100</sup> *Bärmann* on seisukohal, et kui seadusandja tahtis luua vaid erilisel kujundatud kaasomandit, oleks piisanud BGB täiendustest, kuid seadusandja tahtis luua uue objekti uues kvaliteedis rõhutades seda eraldi seadusega.<sup>101</sup> *Bärmann* loob teooria korter-iomandist kui kolmeosalisest tervikust (*Trinität*), mis asub dogmaatilisel kaas- ja ühisomandi vahel.<sup>102</sup> Korteriomand on saksa valitseva arvamuse kohaselt olnud seaduse selgest sõnastusest lähtuvalt erilisel kujundatud kinnisasja kaasomand ja tegelik omand,<sup>103</sup> mitte servituudilaadne asjaõigus, kuid pärast

---

<sup>92</sup> Võrdlusena Riigikohtu 11.04.2006. a otsuse 3-2-1-164-05 kohaselt on erastamise tulemusena tekkinud korteriomandi puhul esiplaanil just eriomand (korter), mistõttu abikaasa lahuvaraks olev korter ei muutu abikaasade ühisvaraks ka korteriomandi seadmisel, kui see toimub abielu kestel.

<sup>93</sup> *Weitnauer*, lk 40.

<sup>94</sup> *Tiivel*, Kinnistusraamatuõigus, lk 324. Sama ka AÕS 2004 komm, lk 144.

<sup>95</sup> *Tiivel*, Asjaõigus, lk 206.

<sup>96</sup> *Schuckmann*, lk 131.

<sup>97</sup> *Niedenführ*, WEG, lk 41; *Erman* 2008, lk 3860.

<sup>98</sup> *Bärmann* 2008, WEG, lk 32; *MüKo* 2009, WEG, lk 403.

<sup>99</sup> *Staudinger* 2005, WEG §1–25, lk 16.

<sup>100</sup> *Staudinger* 2005, WEG §1–25, lk 11.

<sup>101</sup> *Bärmann* 2008, WEG, lk 33.

<sup>102</sup> *MüKo* 2009, WEG, lk 402; *Staudinger* 2005, WEG §1–25, rn 2–3.

<sup>103</sup> *Staudinger* 2005, WEG §1–25, rn 24.

WEG-reformi on esiplaanile tõusnud *Bärmani* teooria korteriomandist kui kolmeosalisest tervikust, mida selgitan täpsemalt ka alajaotises 2.1.2.<sup>104</sup>

Korteriomandi defineerimisel huvitavad meid omandi ja sellega seotud ühisuse liikmesühiguste seosed. Saksa valitsev arvamus on seisukohal, et seadusandja tahtis korteriomandi sätestamisel luua uue ehtsa omandi (*echtes Eigentum* BGB §903 tähenduses), mitte ümber kujundada kaasomandit. Ehtsale omandile omaste tunnustena saab seda vabalt võõrandada ja koormata, sh pandida, reaalosast tulenevaid nõudeid saab omanik esitada iseseisvalt, korteriomandit saab jagada ja ühendada. Ehtsa omandi kaitse vajadusest tulenevalt ei saa kaasomanike ühisust lõpetada kolmandate isikute nõudel.<sup>105</sup> Korteriomand on kinnisasi eraühiguse ja kinnistusraamatuühiguse tähenduses.<sup>106</sup> Valitsev arvamus mõõnab siinkohal, et ühise omandi ja eriomandiga on seotud mitmed korporatiivsed elemendid.<sup>107</sup> *Bärmani* terviku teooria käsitleb korteriomandit kolmeosalisena: lisaks eriomandile ning kaasomandiosale ka liikmesuse element ehk korteriomaniike ühisusest tulenevad õigused ja kohustused.<sup>108</sup> Vahemärkusena võib lisada, et liikmesust kui korteriomandi ühte elementi korteriomandi legaaldefiniitsioon ei sisalda. Ühisuse puhul jäävad seejuures asjaühiguse normid tahaplaanile. Seega kuulub korteriomand olemuslikult segatud õigustüüpi, mis koosneb asja-, võla- ja ühinguõiguslikest elementidest ja mis viib uue erilise omandivormini. Ühegi elemendi primaarsusest ei saa rääkida ning see on ühine käsutusobjekt.<sup>109</sup> Elementide ühtsus viib selleni, et korteriomandi võõrandamisel lähevad omandajale üle ka ühisuse liikmesusest tulenevad õigused,<sup>110</sup> samuti ei võimalda see teooria vaadelda korteriomandit hoonestusühiguse eeskujul kinnisasja koormatisena.<sup>111</sup> Doktoritöö autori arvates on põhjendatud käsitleda korteriomandit kui kolmekomponendist tervikust ja seda ka eesti õigust silmas pidades (KOS §1 eristab omandit reaalosale ja sellega lahutamatuult kaasomandi mõttelist osa ning KOS § 8 lisab siia korteriomaniike ühisuse kui isikute vahelise võlasuhte).

Korteriomandi koosseisu kuuluvad ühisusega seotud liikmesühigused moodustavad ühisuse põhikorra (*Gemeinschaftsordnung*), mis on mitmetasandiline ning

---

<sup>104</sup> MüKo 2009, WEG, lk 404; Weitnauer, lk 39; Paal, KOS..., lk 270.

<sup>105</sup> MüKo 2009, WEG, lk 404.

<sup>106</sup> Pick, lk 41.

<sup>107</sup> Weitnauer, lk 53.

<sup>108</sup> Pick, lk 39.

<sup>109</sup> Staudinger 2005, WEG §1–25, rn 2–3.

<sup>110</sup> Saksa kohtupraktika tunneb ka allühisuse mõistet. Nimelt kui mingeid ruume või hoone osi (lifte, garaaže) kasutab vaid osa korteriomaniikke, siis tekib nende valitsemiseks iseseisev ühisus koos õiguste ja kohustustega nende isikute vahel, kes nende ruumide suhtes omandit teostavad. Bärman. Wohnungseigentum, lk 28.

<sup>111</sup> Brehm leiab, et korteriomand on struktuurilt pigem sarnane kinnistusraamatus järjekohta mitteomava piiratud asjaühigusega, mitte omandiga BGB tähenduses, mõõnab siiski, et tegu on omandiga samamoodi ülesehitatud subjektiivse õigusega, millel ei ole siiski omandile omast kvaliteeti. Brehm, lk 379.

loob korteriomanike ühissuhted (*Gemeinschaftsverhältnis*).<sup>112</sup> Korteriomanike ühisuse õigusvõime korral tekib vajadus eristada omanike ja ühisuse õigusi ning kohustusi, sest need ei kattu. Esimesel astmel on korteriomandiseaduse ja asjaõiguse imperatiivsed normid (*Gesetzstatut*), mida ei saa muuta otsuse ega lepinguga ja milliste normide rikkumine toob kaasa vastava otsuse või kokkuleppe tühisuse. Seadus kannab läbi oma dispositiivsete normide nn abifunktsiooni, kuivõrd ei ole olemas omanike vahel teistsugust kokkulepet. Seega on korteriomandiseaduse normidel topelfunktsioon.

Teisel astmel on korteriomanike kokkulepped (*Vertragsstatut*, ka *Allstimmigkeitprinzip*), mis võivad muuta ka seaduse dispositiivseid norme ja olla asjaõiguslikustatud läbi kande. Kokkulepped on võlaõigusliku iseloomuga mitmekülgsed lepingud (võlaõiguslik kollektiivleping), millele lainevad võlaõiguse üldosa sätted.<sup>113</sup> Kõik sellised kokkulepped moodustavad ühisuse põhikorra (nn põhikirja) ja selle saab üheaegselt kinnisasja korteriomanditeks jagamisega ka kinnistusraamatusse sisse kanda.<sup>114</sup> Eesti notariaalpraktikas on levinud, et kinnisasja korteriomanditeks jagamisega kantakse sisse ka kaasomanike vaheline ühise omandi kasutuskorra kokkulepe, mis reguleerib reeglina parkimiskohtade ja panipaikade kasutust. Vaidlused on selle üle, kas seda saaks teha alles esimese müügiga, kuna siis tekib omanike paljuses. Siiski tuleb jaatada võimalust, et kaasomanike kasutuskorra saab sisse kanda jagamisel ainuomaniku avalduse alusel ning seda tuleb vaadelda kui tingimuslikku tulevikus jõustuvat kokkulepet. WEG §5 lg 4 ja §10 lg 3 kohaselt kuuluvad sellised erikasutusõigused (parkimiskoht, panipaik) sissekandmisele eriomandi koosseisu, mida KOS ei luba reaalsana defineerida (reaalosa mõiste on liiga kitsas, käsitledes sellena iseseisvaid elu- ja äriruume).<sup>115</sup> Erinevalt kaasomandist ei oma sellised eriomandi koosseisuna sissekantud kokkulepped kinnistusraamatus järjekohta ja ei kustu täitemenetluses.<sup>116</sup> WEG erikasutusõigus (*Sondernutzungsrecht*) on ühele või mitmele omanikule reserveeritud kestev ainuõigus pindade, rajatiste või seadmete kui ühise omandi või võõra eriomandi ainukasutuseks välistades teiste omanike õigused, mis võivad olla kokku lepitud võlaõiguslikult või kandega kinnistusraamatusse ka asjaõiguslikult.<sup>117</sup> Selline erikasutusõigus on eriomandi sisuks, aga mitte esemeks, mistõttu saab seda võõrandada ja kasutusse anda ka teiste kaasomanike nõusolekuta (võõrandamine on lubatud siiski teisele korteriomanikule, kuna erikasutusõigus vajab

---

<sup>112</sup> Jennissen, lk 129.

<sup>113</sup> Jenissen, lk 43.

<sup>114</sup> Hogenschurtz, lk 5; Elzer, Das neue WEG-Recht, lk 460.

<sup>115</sup> KOS järgi ei ole erinevalt saksa õigusest keelatud iseseisvate korteriomandite moodustamine, mille reaalsaks on painipaik, garaaziosa või muu kõrvalruum. Selliste korteriomandite omanike huvid, kui neile elamus eluruumi ei kuulu, võivad mõjutada elamu valitsemist negatiivselt.

<sup>116</sup> Weitnauer, vor §1 rn 36.

<sup>117</sup> Schwab, lk 219.

registriosa, mille juurde see kuulub).<sup>118</sup> KOS vajab eriõiguste regulatsiooniga täiendamist, et seeläbi lisada paindlikkust kortermaja kasutusõiguste jagamisel korteriomanike vahel. *Tiiveli* arvates saab kokkuleppega reguleerida korteriomandi võõrandamise piiranguid, kaasomandi kasutamist ja eriomandi kasutamise piiranguid (keelde), kaasomandi erikasustusõigusi ja maksude ning kulude kandmist erinevalt seaduse regulatsioonist.<sup>119</sup>

Korteriomanike kokkulepete sissekandmine tagab kestva kooselu korralduse ja kokkulepete asjaõiguslikustamise.<sup>120</sup> Sissekandmisega ei muutu need siiski asjaõigusteks, vaid alluvad jätkuvalt võlaõiguse reeglitele ning kande ainus eesmärk on muuta need siduvaks eriõigusjärglase suhtes. Kokkulepped moodustavad sissekandmisega nn põhikorra asjaõigusliku struktuuri. Iseenesest on kokkulepete sissekandmine vabatahtlik, kuna (osad) kokkulepped võivad olla kehtivad ka sisesuhtes ja on sel juhul võlaõiguslikud kokkulepped või ka väljakujunenud tavade järgimine. Uuele omanikule tuleb võõrandamisel sissekandmata kokkulepped võlaõiguslikult üle kanda, samas kui üldõigusjärglase suhtes kehtivad ka need kokkulepped eraldi ülekandmiseta. Kokkulepete sissekandmine saab toimuda kas omanike poolt ühise kinnistamisavalduse alusel või valitsejale antud volituse alusel. Iseküsimus on selliste kokkulepete sissekandmise koht, sest kui need kokkulepped on üldises järjekohasuses, võib see kaasa tuua nende kustumise täitemenetluses. See pole aga õigustatud lahendus, kuna lammutab elamu väljakujunenud valitsemiskorra.<sup>121</sup> KrS §49<sup>3</sup> analoogia alusel tuleks sellised kokkulepped kanda kinnistusregistri esimesse jakku korteriomandi sisuna (nagu hoonestusõiguse puhul), samas tuleks WEG § 5 lg 4 eeskujul sätestada reegel, et ka erikasutusõiguse muutmiseks on vaja sellest puudutatud isiku nõusolekut.<sup>122</sup> Ei saa ju selliste õiguste järjekohasuste ärakaotamine kaasa tuua pandipidaja huvide kahjustamist, kui korteri juurest osalejate kokkuleppel näiteks parkimiskoht võõrandatakse ja sellega vähendatakse tagatise väärtust.

Korteriomanike ühisuse põhikorra kolmandal kohal on seadusjärgsed dispositiivsed normid, mida ei ole kokkuleppega muudetud (*Auffangstatut*, ka koondstatuut). Neljandal kohal on korteriomanike koosoleku otsused (KOS §15 lg 3, lg 6), mis viivad ellu seadust või korteriomanike kokkuleppeid (*Beschlussstatut*).<sup>123</sup> Otsuste langetamine valitsemisabinõuna on omane just ühingutele.

---

<sup>118</sup> AÕS § 72 järgi saab kaasomanike kasutuskorra kokkulepet muuta vaid kõigi nõusolekul (näiteks tõsta ühte parkimiskohta teise korteriomandi juurde). Kinnistamispraktikas on siiski levinud kanded üksnes kahe korteriomandi omanike avalduste aluse, kui kasutuskorra kokkulepe sisaldab omanike õigust sõlmida nn allkasutuskorra kokkuleppeid.

<sup>119</sup> Tiivel, Kinnistusraamatuõigus, lk 338.

<sup>120</sup> Weitnauer, lk 45.

<sup>121</sup> Probleemne olukord tekib eelkõige juhul, kui täitementluse käigus kustub märge ühelt korteriomandilt ja teistele jääb alles.

<sup>122</sup> Tiivel, Märgete ..., lk 614–624.

<sup>123</sup> Jaapani KOS lubab korteriomanike kokkuleppeid ja otsuseid langetada ja koosolekut pidada ka elektroonilisel teel. Maruyama, lk 191.

Enamusprintsiiibi rakendamine otsustamisel vajab seadusjärgset või kokkuleppel rajanevat alust (legitimatsiooni). Otsused võivad muuta ka dispositiivseid seadusi, kui need tehakse otsustuskompetentsi raames. Korteriomaniike otsustega on võrdsustatud kohtuotsused. KOS kontseptsioonis on enamuse otsus pigem erand ja selles mõttes erineb ühisus ühingutest, kus otsused on kõikehõlmavad reguleerimisvahendid. Põhjus on selles, et korteriomand on põhiseadusega kaitstud “tõeline” omand, mitte ühinguõiguslik osalemine ja kus enamusotsus seisab vastastikku põhiseaduse piiridega. Samas WEG-reform on laiendanud korteriomaniike otsustuspädevust ja vähendanud konsensusprintsiiibi osatähtsust.<sup>124</sup> Ka Prantsuse KOS 1985. a muudatused olid suunatud ühisuse tegevuse lihtsustamisele ning enamusotsustuskompetentsi suurendamisele.<sup>125</sup> Korteriomaniike otsuseid saab vaadelda kui valitsemise ja korrapärase majandamise lihtsustamise ja efektiivsuse tõstmise vahendeid (majanduskava vastuvõtmine jms) ning ka kui enamuse kaitsmise abinõud vähemuse ebakonstruktiivsuse vastu.<sup>126</sup> Otsuseid saab erinevalt kokkulepetest vastu võtta vaid kitsamas valitsemisvaldkonnas ja seetõttu on õigustatud, et need kehtivad ka sissekandmata kolmandate isikute suhtes. Otsused kehtivad siiski vaid korteriomaniike sisesuhtes.<sup>127</sup> *Tiiveli* arvates ei kuulu otsused korteriomandi asjaõigusliku sisu hulka ja neid ei kanta seetõttu kinnistusraamatusse.<sup>128</sup> Vähemuse kaitseks on otsuste jõustumise ja edasiakebamise osas ka seadusega reguleeritud erikord. Kokkuleppel ja otsusel on erinev vastuvõtmise kord, erinev sisu, vorm ja toime õigusjärglastele. Otsus on korteriomaniike koosoleku kui organi ühise tahtekujunduse instrument ja korporatiivne akt.<sup>129</sup> Tuleb eristada ka otsuste ja kokkulepete õiguskvalitatiivset erinevust – ühehäälnes otsus ei muutu sellega veel kokkuleppeks.<sup>130</sup> KOS reformimisel tuleb elamute valitsemise efektiivsuse tõstmiseks suurendada otsuste osatähtsust korrapärase valitsemise abinõude rakendamisel.

Otsuste ja kokkulepete sisukontrolli osas ei tohi need esmalt olla vastuolus KOS imperatiivsete ja seejärel üldiste tsiviilõiguse imperatiivsete normidega ja KOS põhieeglitega. AOS osas tuleb vaadata ühisuse kohta täiendavalt kinnisomandi sätteid (KOS §1). Võlaõiguse üldised dispositiivsed reeglid on kehtivad niivõrd, kuivõrd need ei ole vastuolus omanike kokkulepete või otsustega.

Üldkoosoleku otsuseid ja kohtuotsuseid ei kanta kinnistusraamatusse, kuid need kehtivad sellest hoolimata kolmanda isiku (eriõigusjärglase) suhtes (KOS § 8 lg 4). Saksa WEG-reformi järgselt peab valitseja neid küll süstematiseerima

---

<sup>124</sup> Ajendiks oli BGH 20.09.2000. a. otsus, millega kitsendati enamuse otsuse kasutamist kulutuste tegemise otsustamisel ja asendati see konsensusnõudega, mis raskendas elamute valitsemist (V ZB 58/99, ZMR 2000, 771).

<sup>125</sup> Hübner, lk 209.

<sup>126</sup> Paal, KOS..., lk 270.

<sup>127</sup> Hartmann, lk 9.

<sup>128</sup> Tiivel, Kinnistusraamatuõigus, lk 325.

<sup>129</sup> Drasdo, Die Eigentümersammlung..., lk 129.

<sup>130</sup> Jennissen, lk 42.

WEG § 24 lg7 kohaselt, aga usaldusväärset ülevaadet ühisuse “põhiseadusest” täies ulatuses siiski ei eksiteeri.<sup>131</sup> Kinnistusraamatu avalikule usaldusväärsele ei saa omandaja seega tugineda, mis puudutab ühist valitsemist, samas on tema eelnejate langetatud otsused omandajale kohustulikud.<sup>132</sup> Kõigi otsuste kogumine kinnistustoimikusse või nende avalikustamine läbi kande oleks tehniliselt väga keeruline.

Korteriomaniike ühisus (korteriomaniike liikmesusõigused) tekib siis, kui sellel on vähemalt kaks liiget (KOS §8 lg1). Kui kaasomanikud jagavad kinnisasja kokkuleppel korteriomanditeks, siis tekib kandega samaaegselt seadusjärgselt korteriomaniike ühisus. Kui kinnisasi jagatakse ainuomaniku avalduse alusel, siis tekib korteriomaniike ühisus pärast esimest võõrandamist. Saksa WEG § 2 ja 10 käsitlevad ühisuse tekkimist analoogiliselt. Prantsuse KOS kohaselt on korteriomandid vaja registreerida registris (*état descriptif*), kuid need on käibevoimelised alles siis, kui korteriomandite ainuomanik võõrandab ühe neist ja samal ajal tekib ka korteriomaniike ühisus (*syndicat*). *Syndicat* ei vaja eraldi registreerimist mingis registris, vaid tekib seadusjõuliselt ja on iseseisev piiramatu õigusvõimega juriidiline isik (õigusvõime on piiratud vaid sisesuhtes, kus see on seotud ühise valitsemisega). Kui korteriomandid langevad ühe isiku kätte, siis lõpeb automaatselt ka *syndicat*; kui mõni korteriomand taas võõrandatakse, tekib uuesti ka *syndicat*.<sup>133</sup>

Hollandi õigus eristab samuti korteriomandi koosseisus liikmesusõigusi. Hollandi TsK art 5: 125 kohaselt on iga korteriomaniik seaduse alusel korteriomaniike ühingu (*vereniging van eigenaars, Vereinigung*) liige ning liikmesus lõppeb korteriomandi võõrandamisega automaatselt. Ühing on juriidiline isik (art 5: 124) ja sellele kohaldatakse viiteliselt tsiviilkoodeksi 2. raamatu (isikud) jurdiiliste isikute üldsätteid ning mõningaid ühingute (*Verein*) sätteid. Korteriomanike ühing tekib seaduse alusel kinnisasja korteriõigusteks jagamisega ja lõpeb seaduse alusel korteriõiguste lõppemisega, kusjuures seadus sätestab ka ühingu likvideermismenetluse. Selline ühing tekib varasemalt siiski alles siis, kui võõrandatakse esimene korteriõigus. Art 5: 111 ja 5: 112 sisaldavad nn jagamisreglementi (*splitsingsreglement*). Korteriomanditeks jagamise avaldus sisaldab selle kohaselt eraldi osana ka ühisuse põhikirja (*statuten*, praktikas kasutatakse näidispõhikirja), samuti kokkuleppeid (*regelement*) selle kohta, kuidas jagunevad kulud, kuidas aastaaruannet koostatakse, kuidas ühist omandit kasutatakse, valitsetakse ja korras hoitakse, millises osas hoone kindlustatakse ja millisest tegevusest peab omanik korteri kasutamisel loobuma (üürikeeld, sihtotstarbe muutmise keeld, ühisuse õigused ainukasutusõiguse suhtes jt). Kui jagamisreglementi kohta tehakse kanne üheaegselt jagamisega, siis registrisse ei kanta eraldi kehtestatavat täpsustavat kodukorda, mis aga ei tohi sisaldada enam olulisi piiranguid.<sup>134</sup> Jagamis-

---

<sup>131</sup> Jennissen, lk 130.

<sup>132</sup> MüKo 2009, WEG, lk 489.

<sup>133</sup> Hartmann, lk 42.

<sup>134</sup> Bar 1999, lk 232–233.

dokumenti võib muuta vaid kõigi omanike kokkuleppel ja korteriõigusi koormavate piiratud asjaõiguste omajate nõusolekul, viimast ei ole vaja, kui muudatus puudutab vaid *regelement*'i (art 5: 139).<sup>135</sup> Jagamisreglemendi osaks olev põhikiri peab sisaldama korteriomani ke ühingu nime (lühend ja aadress), asukohta, ühingu eesmärki, perioodiliste sissemaksete korda, organite kokkukutsumise ja hääle jagunemise ning hääletamise korda.

Kokkuvõttes on korteriomand ainulaadne kolmekomponendiline õigusinstituut (typus sui generis), mis koosneb eri- ja kaasomandist ning nendega seotud liikmesusõigustest. Korteriomand on ka sisuliselt kujundatav originaalne omand, sest korteriomani ke kokkulepetega ja otsustega võib nende ühisuse sisu kujundada niivõrd, kui see ei ole seadusega keelatud.

## I.4. Vahekokkuvõte

Korteriomand on elamumajanduse vajadustest ning eluruumide erastamisest tekkinud uus õigusinstituut, mis eirab ajaloolise maatüki ja tema oluliste osade ühtsuse teooria aluspõhimõtet. Korteriomand on omandiõigus kinniasja reaalsosa ja mõttelise osa tervikule, mis tsiviilkäibes moodustab iseseisva kinniasja-sarnase käibeobjekti. Korteriomand ei ole Euroopas unikaalne õigusobjekt ning seda defineeritakse kui eriomandi ja kaasomandi osa sümbioosi või kaasomandi osaga seotud reaalsosa ainukasutusõigust. Korteriomandi asjaõiguslik raamistik loodi 1994. a. KOS-ga, mis ei sisaldanud korteriomani ke vahel tekkivate õiguste ja kohustuste põhjalikku regulatsiooni. Korteriomandite valitsemisel esineb õigusajaloolistel põhjustel valitsemisvormide dualism, mis ei ole siiski erienvate regulatsioonide tõttu põhjendatud. Kortermaju võib hallata korteriühistu kui iseseisva juriidilise isiku kaudu ja kui seda ei ole moodustatud, siis kohaldub korteriomani ke vahelistele valitsemisuhetele seadusjärgne võlasuhe. Kortermajade valitsemise seadusjärgsed reeglid lisati Saksa WEG eeskujul 2002. a KOS-ga. Selliseid korteriomani ke vahelisi kitsalt võlaõigussuhteid käsitleb KOS § 8 korteriomani ke ühisusena.

Korteriomani ke ühisuse analüüsimiseks tuleb esmalt välja selgitada korteriomandi kui ühisuse tekkealuse olemus. Korteriomand on ainulaadne kolmekomponendiline õigusinstituut (*typus sui generis*), mis on ka sisuliselt kujundatav originaalne omand, sest korteriomani ke kokkulepetega võib nende ühisuse sisu kujundada. Korteriomand(iõigus) koosneb seotud ainuomandiõigusest reaalsosale (eriomand) ja kaasomandi mõttelisest osast (KOS § 1) ning korteriomani ke ühisuse liikmete vahel kehtivatest võlaõiguslikest liikmesusõigustest (KOS § 8 lg1). Korteriomand on KOS § 1 ja § 8 kohaselt kolmekomponendiline (tegelik) omandiõigus, mis KrS §5<sup>1</sup> kohaselt on kinnistusraamatusse sissekantav iseseisva kinnistuna. Seadusjärgsed ja omanike kujundatud liikmesõigused (kokkulepped ja otsused) moodustavad ühisuse põhikorra. KOS § 8 lõiked 2–4 lubavad korteriomandi sisuks olevaid liikmesusõigusi

---

<sup>135</sup> Westerdijk, lk 298.

üldjoontes vabalt kujundada. Eriõigusjärglase suhtes kehtib see niivõrd, kui võrd sellised seadusest erinevad kokkulepped on kantud kinnistusraamatusse. Hollandi ja Prantsuse korteriomandiõiguse eeskujul saab väita, et liikmesõigustest koosnev põhikord eksiteerib ka juhul, kui korteriomanike ühisus on konstrueeritud juriidilise isiku vormis. Sellisel juhul teostavad korteriomanikud oma liikmesõigusi juba juriidilise isiku liikmetena. Alajaotises 2.2.2 ja 2.2.3. analüüsin, millises õiguslikus vormis korteriomanike ühisus kehtiva õiguse kohaselt toimib ja kas on võimalik ka selle iseseisvumine juriidilise isiku tekke kaudu.

## 2. KORTERIOMANIKE ÜHISUSE OLEMUS JA PIIRITLEMINE

### 2.1. Korteriomanike ühisuse regulatsiooni allikad

Korteriomanike ühisus rajaneb KOS § 8 lõikel 1, mis käsitleb korteriomanike ühisusena korteriomanike vahel kaasomandi esemega seoses tekkivaid õigussuhteid.<sup>136</sup> Lahendusena valitsemisprobleemidele, kus korteriühistud juriidiliste isikutena enamuses kortermajades puudusid, nägid 2001. a KOS autorid seadusest tulenevate võlaõigussuhete tekitamist korteriomanike vahel: „Et korteriomand tekitab vastavast valdkonnast tulenevaid spetsiifilisi, juriidiliste isikute olemasolust või lepingute sõlmimisest sõltumatuid kohustusi ja vajadusi, oleks probleemsest olukorrast väljapääsemiseks vaja kehtestada normid, mis sätestavad seaduse alusel tekkiva õigussuhte. Korteriomanike ühisuse puhul on tegemist **võlaõigusliku suhtega**, mis nähakse ette korteriomandiseaduses ja mida täpsustavad asjaõigusseadus, tsiviilseadustiku üldosa seadus, jõustumisel ka võlaõigusseadus ja muud seadused.“<sup>137</sup> *Weitnaueri* järgi on korteriomanike ühisuse puhul tegemist seadusjärgse võlaõigusliku varaõigusliku suhtega laiemas tähenduses, mille osalised on seaduse alusel igakordsed korteriomandite omanikud ja mis allub olululise aspektina privaat-autonoomiast tulenevale kujundusõigusele (lepinguvabadus piires, kus see ei välju struktuursetest kaasomanike ühisuse tunnustest).<sup>138</sup>

Alljärgnevalt analüüsin, kuidas täpsustavad KOS seletuskirjas nimetatud tsiviilseadused korteriomanike ühisust, st kuidas leiame tuge TsÜS,<sup>139</sup> AÕS<sup>140</sup> ja VÕS<sup>141</sup> normidest.

Korteriomanike ühisuse regulatsiooni teeb problemaatiliseks see, et puudub selge definitsioon ühisuse kohta ja eksisteerib terminoloogiline probleem. Isikute ühisuse kohta puuduvad üldosa normid erinevalt juriidilisest isikust, mille üldreeglid on sätestatud TsÜS 2. peatükis. Vastupidiselt KOS seletuskirjas väljendatud lootusele, ei leia me ühisuse otsesest käsitlust ei TsÜS-st ega VÕS-st. Viimatinimetatud seadus ei olnud KOS väljatöötamisel veel jõustunudki. VÕS-st leiame korteriomanike ühisusega sarnase instituudi – seltsingulepingu (VÕS § 580 jj). Mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) § 2 lõike 2 kohaselt ei ole registrisse kandmata mittetulundusliku iseloomuga isikute ühendused juriidilised isikud ja nende suhtes kohaldatakse seltsingu kohta sätestatud. Siit võib järeldada, et korteriomanike ühisuse suhtes tuleb samuti kohaldada seltsingu

---

<sup>136</sup> Neid kaasomandi esemega seotud omanikevahelisi suhteid tuleb käsitleda eriomandi sisuna või korteriomandi sisuna, mitte üksnes kaasomandi sisuna. Tiivel, Kinnistus- raamatuõigus, lk 332.

<sup>137</sup> KOS seletuskiri, lk 4.

<sup>138</sup> *Weitnauer*, vor §1 rn 31–32, lk 255.

<sup>139</sup> RT I 2002, 35, 216.

<sup>140</sup> RT I 1993, 39, 590.

<sup>141</sup> RT I 2001, 81, 487.

sätteid.<sup>142</sup> Isikute ühisuse moodustavad ka abikaasad,<sup>143</sup> kelle vara on seaduse kohaselt määratlemata osadega ühisomandis ja mille suhtes AÕS §70 lõikest 6 tulenevalt kohaldatakse täiendavalt kaasomandi sätteid.<sup>144</sup> Isikute ühisuse moodustavad ka kaaspärijad.<sup>145</sup> Klassikalised isikute ühisused nagu täisühing ja usaldusühing on eesti õigus lugenud pragmaatilistel kaalutlustel juriidilisteks isikuteks (TsÜS § 25 lg 1). Isikute ühisuse moodustavad ka seltsinglased (VÕS § 580 jj) ja mõõndusega Euroopa majandushuvi ühenduse moodustavad isikud.<sup>146</sup>

Siiski sätestati 1999. a AÕS §-i 70 lõikes 7 esmakordselt ühisuse mõiste. Kui õigus kuulub mitmele isikule ühiselt (ühisus), kohaldatakse selle suhtes ühise omandi kohta käivaid sätteid, kui seadusest ei tulene teisiti. Nimetatud lõige tekkis asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, kinnistusraamatuseaduse ja täitemenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõusse<sup>147</sup> algataja (Justiitsministeeriumi) initsiatiivil eelnõu vastuvõtmise eel ning seetõttu puudub eelnõu seletuskirjas sellise muudatuse põhistus. *Kõve* on seda nimeetanud “vaikseks germaniseerimiseks.”<sup>148</sup> Seega on eesti õiguses ühisuse üldmõistet defineeritud asjaõiguse kaudu ehk (ühise) omandi sätete kohaldamise kaudu. Kui asi kuulub mitmele isikule, siis eeldatakse kaasomandi olemasolu; kui õigus kuulub mitmele isikule, saame eeldada õiguse kuulumist isikutele mõttelistes osades ning mõtteliste osadega seotud õiguste ja kohustuste teostamisel lähtutakse kaasomandi reeglitest. Tulenevalt AÕS §70 lõikest 4 ja 7 võib seaduses sätestatud juhul asi olla ka isikute määramata osadega ühisomandis või õigus olla isikute määramata osadega ühisuses. Ühisus on AÕS §70 kontekstis laiem mõiste kui kaasomand, sest omand on vaid üks võimalikest õigustest, mis võib isikutele kuuluda ühiselt.

Kui AÕS § 70 käsitleb ühisusena õiguste ühist kuuluvust, siis KOS § 8 lõige 1 käsitleb korteriomanike ühisusena kaasomandi esemega seotud õigussuhteid laiemalt, st vastastikuseid õiguseid ja kohustusi, kuid ka õigusi ja kohustusi kolmandate isikute suhtes. On ilmne, et AÕS § 70 lõikes 7 ja KOS § 8 lõikes 1 toodud ühisuse mõisted ei ühti ja kasutatakse erinevate suhete tähistamiseks sarnaseid (eksitavaid) õigusmõisteid. Korteriomanike vahel tekkivate õiguste ühist kuuluvust võib küll käsitleda kui AÕS §70 lg 7 ühisuse

---

<sup>142</sup> Samal seisukohal ka Saare, *Seltsing ...*, lk 58.

<sup>143</sup> PKS §1 lg 1, 2010 PKS §1.

<sup>144</sup> Seltsingut tuleb käsitleda isikute ühisusena, nagu ka abikaasasid, mõlemal juhul kuulub ühisusele vara agamata osadena (ühisomandina). Saare. *Eraõigusliku ...*, lk 78.

<sup>145</sup> 01.01.2009. a jõustunud Päs §147 kohaselt kuulub ka pärandvara kaaspärijatele ühiselt (pärandvara ühisus), millele kohaldatakse kaasomandi sätteid. Kaaspärija ei või käsutada iseseisvalt pärandvara hulka kuuluvaid esemeid, küll aga mõttelist osa pärandvara ühisusest.

<sup>146</sup> Euroopa Liidu Nõukogu määruse (EMU) NR 2137/85 “Euroopa Majandushuviühingu kohta” rakendamise seaduse §1 lg 3 kohaselt käsitletakse sellist ühingu äriühinguna ja sellele kohaldatakse täisühingu sätteid.

<sup>147</sup> RT I 1999, 27, 380.

<sup>148</sup> *Kõve*, lk 155.

erivormi, kuid KOS sisaldab piisavalt erireegleid selle ühisuse sisustamiseks. Lisaks õiguste ühisusele kui korteriomaniike ühistele õigustele, tekib ka korteriomaniike endi paljususe ehk korteriomaniike ühisus kui isikute ühisus (*Verband*). Tundub, et seadusandja on KOS § 8 lg 1 soovinud korteriomaniike ühisuse mõistega defineerida seda kahel viisil: kui ühiseid õigussuhteid ja kui subjektide ühisust.

KOS §1 lg 1 kohaselt kohalduvad korteriomandile AÕS kinnisomandi regulatsioon, sealhulgas ka kaasomandi sätted. KOS 2. peatükist tulenevalt on selge, et AÕS kaasomandi sätete asemel tuleb korteriomaniike ühisusele kohaldada eelkõige ulatuslikke erinorme tulenevalt KOS-st või korteriomaniike kokkuleppest (nn kujundusõigus).<sup>149</sup> WEG § 10 lõike 2 sõnastust saab pidada õnnestunumaks, sest see sätestab konkreetselt, et korteriomaniike vahelistele suhetele kohaldatakse BGB ühisuse sätteid (§ 741 jj), kuivõrd korteriomandi seadusest ei tulene teisiti.<sup>150</sup> Korteriomanike vahel eksisteeriva seadusjärgse võlaõigusliku suhte täitmisel tuleb iseäranis järgida hea usu põhimõtet.<sup>151</sup>

BGB § 741 jj käsitletakse ühisust kui õiguste (asjaõiguste, nõuete, ka valduse) ühist mõttelistes osades kuuluvust (*Gemeinschaft nach Bruchteilen*) võlaõiguse raamatu eriosas (BGB §-d 741–758)<sup>152</sup> ja selle ühisuse sätted tulevad WEG §10 lõige 2 kohaselt kohaldamisele ka korteriomaniike vahelistes suhetes. Ühisuse erivormideks on saksa õiguses nii BGB asjaõiguse raamatus sätestatud kaasomand (§ 1008–1011, *Miteigentum*)<sup>153</sup> kui eriseadusega reguleeritud korteriomand (*Wohnungseigentum*). Ühisuse sätted kohalduvad täiendavalt ka muudele ühise tegutsemise vormidele nagu seltsing (*Gesellschaft*) või teised isikute ühisused (*Gesamthandsgemeinschaft*) selles osas, milles nad teostavad ühiselt kuuluvaid õigusi, kuid reeglina sisaldavad vastavad seadused piisavalt erinorme.<sup>154</sup> Võrdlusena AÕS § 70 lg 6 ja 7 kohaselt kohalduvad jagamata osadega ühisomandile (asjadele) ja jagamata osadega õiguste ühisusele täiendavalt kaasomandi regulatsioon, kui eriseadusest ei tulene teisiti. Ühise omandiõiguse vormideks kitsamas tähenduses on ka saksa õiguses kaasomand ja ühisomand (*Gesamthandseigentum*).<sup>155</sup>

Korteriomanike ühisuse mõistmisel tekitab probleeme seega asjaolu, et sellele puuduvad üldosa normid. Et saada selgust ühisuse mõistest eesti õiguse järgi ning lahendada sellega seotud terminoloogiline probleem, peame tagasi minema meile lähedase saksa õiguse isikute õpetuse juurde. BGB kohaselt on jurdiiline isik isikute ühendus või organisatsioon (sihtasutus), mille õigusvõimet seadus tunnustab ja mille osas kas kandega registrisse või erilise riikliku tunnustuse alusel on tagatud piisav publitsiteet ning millised vastutavad enda varaga.<sup>156</sup>

---

<sup>149</sup> KOS § 8 lg 2–4.

<sup>150</sup> Palandt 2009, lk 1132.

<sup>151</sup> MüKo 2009, WEG, lk 403; Armbrüster, ZWE, lk 361 jj.

<sup>152</sup> BGBl. I lk 42S. 2909. 2003 I S. 738.

<sup>153</sup> Jauering, lk 1338.

<sup>154</sup> Creifsfelds, lk 533.

<sup>155</sup> Erman 2008, lk 3858.

<sup>156</sup> Prütting, BGB, lk 29.

BGB õpetus tunneb varaliste õiguste kandjana lisaks füüsilisele ja jurdiilisele isikule ka (väliseid) isiku ühisusi,<sup>157</sup> kus õigused kuuluvad isikutele määramata osades ühiselt ja seotult (*Geimeinschaft zur gesamten Hand, Gesamthand*).<sup>158</sup> Isikute ühisuse õpetus on saksa õigusdogmaatikas üks vaieldavamaid ja kulmineerub küsimusega, kas see ühisus on õigussubjekt või ainult liikmete ühiselt seotud erivara.<sup>159</sup> Isikute ühisus on erinevate õigussubjektide kogum, mis ei moodusta valitseva arvamuse kohaselt seejuures ise uut õigussubjekti. Jagamata osadega isikute ühisuse kui rühmamõiste alla kuuluvad peavormina seltsing (*Gesellschaft des Bürgerlichen Rechts*) ja sellega sarnased täisühing, usaldusühing, pärijate ühisus, abikaasade ühisus, mitteregistreeritud ühendus (*nichteingetragener Verein*) ja Euroopa majandushuvi ühendus.<sup>160</sup> Ka juriidiline isik on rühmamõiste, mille alla kuulub erinevaid ühinguliike. Isikute ühisust oma struktuuriliste eripäradega (organisatsiooniga) saab nimetada ka isikuühinguks (*Personengesellschaft*).<sup>161</sup> BGB seltsingut nimetatakse praktikas täisühingust eristamiseks ka tsiviilõiguslikuks ühinguks.

BGB § 741 sätestab võlasuhtena õiguste ühist kuuluvust mõttelistes osades (eesti õiguse mõttes kaasomand asjadele ja ühisus õigustele AÕS § 70 lg 3 ja 7 tähenduses), mis on objektipõhine lähenemine. Objekt saab mitmele isikule kuuluda ühiselt kas mõtteliste osadena (*Bruchteilgemeinschaft*) või mõtteliste osadeta (*Gesamthand*). Esimene eksisteerib üksikesemetele, teine reeglina erilistele varakogumitele. Kuna mõtteliste osadeta isikute ühisus on mõtteliste osadega ühisuse modifikatsioon, siis kasutatakse esimese eristamiseks ka terminit lihtne (korrapärane) ühisus (*schlichte Gemeinschaft*), sest termin “ühisus” (*Gemeinschaft*) on üldmõisteks nii jagamata kui jagatud osadega ühisusele. Lihtsat ühisust tuleb seega eristada seltsingust (*Gesellschaft*) ja muudest ühisomandil rajanevatest isikute ühisustest. Esmalt puudub BGB § 741 järgsel ühisusel objekti pinnalt kaugemaleulatuv eesmärk ja osalejate huvid piirduvad ühise esemega. Teisalt võib kaasomandis oleva eseme valitsemiseks tekkida ka (sise)seltsing, kui sellega viiakse ellu mingit ühist eesmärki, milleks võib olla ka ühine valitsemine. Seltsingut ja nn lihtsat ühisust eristab teise olulise tunnusega erinev varaline korraldus ühisomandi ja kaasomandi näol. Lihtne ühisus ei ole kunagi organiseeritud ühendus, ei ole iseseisev õigusandja, ei oma iseseisvat erivara ega osale käibes.<sup>162</sup>

BGB järgi ei ole õigusevõime enam personaalühenduste ja jurdiiliste isikute eristamise alus, kuna õigusvõimet omistatakse nii täis-, usaldusühingule kui kohtupraktikas ka seltsingule, mistõttu ainsaks eristamise aluseks on nende erinev tekkimine: juriidiline isik tekib läbi kande või erikontsessiooni,

---

<sup>157</sup> Schmidt, lk 181.

<sup>158</sup> Saare tõlge *Gesamthand* – isikute ühisus (Saare, Eraõigusliku ..., lk 74) ei ole päris täpne, kuna ka kaasomanikud moodustavad isikute ühisuse, millele subjektsust ei omistata.

<sup>159</sup> Schmidt, lk 196–197.

<sup>160</sup> Creifsfelds, lk 548.

<sup>161</sup> Saare, Eraõigusliku..., lk 75.

<sup>162</sup> Prütting, BGB, lk 1448.

personaalühenduste puhul on selleks leping (seltsing) või seadus (pärijate ühisus, korteriomanike ühisus).<sup>163</sup>

Isikute ühisuse all tuleb mõista liikmete erilist varalist seost, mis väljendub isikute ühisusse koondunud liikmete identiteedis nende poolt sellise koondumise kaudu moodustatud varakogumiga.<sup>164</sup> Isikute ühisuste tunnusteks on olnud iseseisva õigusvõime puudumine, astmelise organisatsiooni olemasolu ning ühiste õiguste jagamatus ja sellega vastandumine juriidilise isikuga. Saksa isikute ühisuse kontseptsioon saab alguse *Buchda*'st, kes isikute ühisuste puhul (nagu abikaasad) seadis esile idee jagamatust ühisõigustest. Õigusvõimeliste ja õigusvõimetute üksuste eristamisega saab minna Rooma õiguseni ja nimelt *societase* ja *universitase* vahet tegemisele, kus esimene tähistas võlaõiguslikku ühisele eesmärgile orienteeritud lepingulist suhet ja teine õigusvõimelist kehalist üksust.<sup>165</sup> *Gierke* 19. sajandi orgaaniline teooria vastandas isikute ühisuse tahtekoosluse juriidilisele isikule omase ühistahtega ning nägi isikute ühisuses jurdiilise isiku kõrval isesisevat organisatsiooni, millisele ta juba siis omistas õigusvõimet ning õiguste kollektiivset teostamist (tervikuteooria) ja mille vara kuulus isikute ühisusele, mitte aga selle liikmetele otse. Saksa õigusdogmaatika klassikaline senivalitsenud lähenemine isikute ühisusele on olnud ühisuse käsitlemine lihtsa liikmetele kuuluva erivarana, kus isikute ühisus ei ole iseseisev õiguskandja, vaid selleks on liikmed (kes moodustavad ühisusena seotud paljususe, aga mitte terviku ja seda ka varalises mõttes).<sup>166</sup> Isikute ühisuse õigusvõime teooriat on kaasajal edasi arendanud *Flume*<sup>167</sup> ja *Schmidt*.<sup>168</sup> *Gierke* tervikuteooriast on saanud alguse ka *Bärmanni* käsitlus korteriomandist kui kolmeosalisest tervikust. Enne WEG-reformi lähtuti ka korteriomanike ühisuse puhul klassikalisest erivara teooriast ja selle esindajaks on olnud eelkõige *Weitenauer*. Seltsingu õigusvõime tunnustamine kohtupraktikas ja WEG reform annavad tunnistust varasema terviku- ehk subjektiteooria mõjulepääsemisest saksa õiguselus.

Tulles tagasi eesti õiguse juurde, siis tulenevalt eelkäsitletud isikute ühisuse õpetusest on AÕS § 70 lg 7 sätestatud ühisusel erinev ja kitsam tähendus, kus ühisus tähistab õiguste ühist kuuluvust murdosades või seaduses sätestatud juhtudel murdosadeta mitmele isikule, mitte aga isikute ühendusi nende sisemises seoses.<sup>169</sup> Seda terminoloogilise kattuvuse probleemi tuleb ühisuse mõiste kasutamisel silmas pidada. Õnnestunuks ei saa pidada ka KOS § 8 sõnastust, kus kaasomandiga seotud õigussuheted on võrdsustatud korteriomanike ühisusega. Korteriomanike ühisus saab olla ikkagi isikute ühisus, mille liikmete vahel eksisteerivad kaasomandi eseme valitsemisega seotud õigus-

---

<sup>163</sup> Prütting, BGB, lk 29.

<sup>164</sup> Saare, Eraõigusliku ..., lk 74.

<sup>165</sup> Saare, Seltsing...lk 63, Bäermann, Wohnungseigentum, lk 117.

<sup>166</sup> Bäermann, Wohnungseigentum, lk 118–119;

<sup>167</sup> Flume, Allgemeinen Teil des Bürgerlichen Rechts.Bnd 1. Teil I Die Personengesellschaft. Heidelberg 1977.

<sup>168</sup> Schmidt, lk 206 jj.

<sup>169</sup> Samal seisukohal ka Saare. VÕS kommentaar I, lk 636.

suhted. Seadusandja kimbatuses tuleb aga aru saada, sest isikute ühisus instituut oli õigusteaduses väljakujunemata ja nagu öeldud, puudub eesti õiguses isikute ühisusel üldosa käsitlus.

*Saare* on arvamisel, et isikute ühisus on selline isikutest koosnev ühisus, mis ei oma isiku õiguslikku seisundit.<sup>170</sup> Selle dogmaatilise seisukoha püüan käesoleva tööga vähemalt korteriomanike ühisuse puhul ümber lükata. Samuti on raske nõustuda täies ulatuses *Saare* seisukohaga, et põhiseadusest tuleneva ühinemisvabaduse tõttu ei ole isikute ühisuse liikide loetelu ammendav. AÕS § 70 lg 5 kohaselt kui tekib mitme isiku varaliste suhete ühisus, siis sellised varalised suhted korraldatakse läbi kaasomandi ja ühisomand saab tekkida vaid seaduses sätestatud juhul (*numerus clausus*). Seega isikute ühisused peavad varaõiguslikus mõttes mahtuma mõne seadusega lubatud ühise tegutsemise vormi alla. MTÜS § 2 lg 2 kohaselt mittetulundusliku iseloomuga isikute ühendused, mis ei ole kantud registrisse, ei ole juriidilised isikud ja neile kohaldatakse seltsingute (kui määramata osadega varasuhtes olevate isikute) kohta sätestatud.

## 2.2. Korteriomanike ühisuse olemuse määratlemine

### 2.2.1. Korteriomanike ühisuse mõiste sisustamine

#### 2.2.1.1. Korteriomanike ühisuse määratlusteooriad

Korteriomandite seadmisel tekib korteriomanike sisesuhtes eriline isikute ühendus (*Personenverband eigener Art*).<sup>171</sup> Ühisuse liikmesusel on eelkõige varaline sisu. Eriomandiga on lahutamatu seotud kaasomandi osa, kuid kaudselt ka igale ühisuse liikmele kuuluv osa ühisuse varast. Ühisuse vara (valitsemisvara) tekib korteriomanike sooritustest, milleks nad on kohustatud oma kaasomandi osa suurusele vastavalt, kuid sinna kuuluvad ka kohustused, valitsemiseks vajalik vallavara, nõuded teiste korteriomanike, kolmandate isikute ning valitseja vastu, ühise omandi viljad, kasutuseelised jne.<sup>172</sup> Ühisuse vara ei kuulu eriomandiga seotud kaasomandi hulka, vaid see kuulub kaasomandist eristatuna isikute ühisusele – ühisuse liikmesus sisaldab endas õigust sellest varast osa saada. Ühisusele kuuluvate nõuete suhtes ei ole tegemist ühise võlasuhtega, mille puhul saaksid endale täitmist nõuda kõik korteriomanikud. Nõue tuleb täita ühisusele kui sellisele. Küsimus tekib sellise ühisusele kuuluva vara jaotumise põhimõtetest ühisuse liikmete vahel.

---

<sup>170</sup> Saare, Eraõigusliku ..., lk 80.

<sup>171</sup> Samas ei ole korteriomandite tekkimine ja ühisuse tekkimine alati omavahel seotud, sest ühisus saab tekkida korteriomandite ühe omaniku omandis olles alles esimesel võõrandamisel. Hartmann, lk 8.

<sup>172</sup> Bärmann. Wohnungseigentum, lk 33–34.

KOS § 1 lõige 2 piiritleb kaasomandi eseme selliselt, et korteriomanike kaasomandisse kuuluvad maatükk ja ehitise osad, mis ei ole ainuomandis. Seega tekib Eesti õiguskorras küsimus ühiselt kogutava vara kuuluvuse kohta. Sisuliselt kuulub igale korteriomanikule iseseisev osa ühisuse varast, kuid milline on korteriomaniku käsutusõigus selles varas või võlausaldaja nõudeõigus korteriomaniku vastu ja kas varaosa läheb üle koos korteri võõrandamisega või tuleks selles osas sõlmida eraldi leping? Vastused nendele küsimustele peab abikonstruktsioonina andma korteriomanike ühisuse olemuse ja vormi defineerimine läbi erinevate (saksa) õigusteooriate, mis saavad lähtepunkti korteriomandi koosseisu sisustamisest (vt alapeatükk 1.3.). Korteriomanike ühisust on käsitletud mõttelistes osades isikute ühisusena, määramata osadega isikute ühisusena, isesesisva õigusfiguurina, asjaõigusliku seltsinguna või juriidilise isikuna. Põhivalikud seisnevad selles, kas tegemist on tavalise kaasomanike ühisusega või iseseisvama ühingusarnase moodustisega või saab ühisus käibesse astuda ka juriidilise isiku vormis. Alapeatükis 2.2.3. analüüsin, kuidas need ühisuse defineerimisteooriad kohalduvad eesti õiguse järgsele korteriomanike ühisusele.

### 2.2.1.2. Mõttelistes osades määratud isikute ühisus<sup>173</sup>

Saksa valitseva arvamuse kohaselt kirjanduses ja õigustumõistmises on korteriomanike ühisuse puhul tegemist erilisel üles ehitatud kaasomanike ühisusega, kus ühisuse liikmete ühisuseosad on määratud mõtteliste osadega, kuna korteriomand ise on erilisel kujundatud kaasomand.<sup>174</sup> Selle teooria peaesindaja on *Weitnauer*. Seejuures on tegemist erilisel kujundatud mõttelistes osades määratud isikute ühisusega, mille iseloomulikeks eripäradeks on lõpetamatus, organisatsioon ja korraldatud majandusjuhtimine.<sup>175</sup> Korteriomanike ühisus tähistab seaduse alusel kaasomandist (mitte valitsemisvara pinnalt) tekkivat võlasuhet, kus õigused kuuluvad mitmele isikule ühiselt ja ka korteriomanike paljusust. Ühisusele selle organisatsioonitüübi kohaldamise kasuks räägib asjaolu, et seaduse kohaselt on kõige aluseks olev kinnisasi ise kaasomandis ja kaasomandi sätete kohaldamisega ühisusele soovis seadusandja määratleda korteriomanike ühisuse kohta tsiviilõigussüsteemis.<sup>176</sup> Iseenesest võiks seadusega kohaldada korteriomanike ühisusele ka muud isikute ühenduse vormi, sest nagunii sisaldab korteriomandi regulatsioon nii arvukalt erinevaid võrreldes kaasomandiga. WEG § 10 lg 2 viitab otse BGB § 741 jj ehk nn lihtsa mõttelistes osades määratud ühisuse sätetele. Seda ühisust peab BGB huvideühisuseks, mitte eesmärgiühisuseks:<sup>177</sup> osalejate huvid ühisuses on samad, aga

---

<sup>173</sup> saksa keeles *Bruchteilgemeinschaft*.

<sup>174</sup> Hartmann, lk 11; MüKo 2009, WEG, lk 404; Staudinger 2005, WEG §1–25, rn 15.

<sup>175</sup> Weitnauer, vor §1, rn 31.

<sup>176</sup> Weitnauer, lk 253.

<sup>177</sup> saksa keeles *Interessengemeinschaft ohne Zweckgemeinschaft*.

eesmärgid erinevad, ühise eesmärgi puudumine eristab seda ühisust seltsingust.<sup>178</sup> Korteriomanike ühisust ei saa lugeda seltsinguks ega ühisomandil rajanevaks isikute ühisuseks just puuduva ühise eesmärgi ja lepinguliselt kokkulepitud ühiste panuste puudumise pärast.<sup>179</sup> Kaasomanike ühisust peetakse nõrgalt seotud iskute ühenduseks, kus ühisusel puudub oma erivara, kaasomandi osa vaadeldakse vabalt teostatava täisomandina (seda saab võõrandada, pantida ja selleks ei ole vaja teiste nõusolekut), sellel puuduvad käibesse astumiseks võimelised organid ja see võib tekkida nii seaduse alusel (ühinemine, ühendamine) kui tehingulisel omandamisel mitme isiku poolt.<sup>180</sup> Viimasel juhul tuleb arvestada, kas omandajad ei moodusta seltsingut, millal tekivad hoopis teiselaadilised varalised suhted. Eeltoodud tunnused on omased ka AÕS kaasomanike ühisusele. Kaasomanikud on ise käibes osalejad, reeglina solidaarvõlgnikud ja kaasvõlausaldajad. Eeltoodud tunnuste tõttu tavalisele kaasomanike ühisusele õigusvõime omistamine ei ole põhjendatud.

Korteriomanike ühisuse eriline ülesehitus tähendab seda, et kaasomandi regulatsiooni on korteriomandinormides täiendatud eelkõige organite osas.<sup>181</sup> Ühisuse organisatsiooni olemasolule ei vasta samas tema puuduv õigusvõime.<sup>182</sup> Vaieldav on valitsemisvara õiguslik korraldus. Saksa valitseva arvamuse kohaselt tekkis enne ühisuse õigusvõime tunnustamist korteriomaniikul kaasomand igale asjale või õigusele vastavalt korteriomandi mõttelise osa suurusel, st see ei ole ühisomandis.<sup>183</sup> Samas ei teki selle seisukoha järgselt korteriomaniikul ühte kaasomandit valitsemisvarale kui sellisele, vaid iga eseme suhtes tekib eraldi kaasomand. Selle tulemusena ei ole need kaasomandid seotud korteriomandiga ja neid võiks vabalt eraldiseisvalt käsutada (võõrandada, pantida). Võimalik on, et korteriomaniikud lepivad sisesuhtes kokku, et varaosa ei käsutata kellelegile teisele kui korteriomandi ostjale. Korteriomandi võõrandamisel on vaja iga kaasomandiosa ühisvarast käsutada, kuivõrd ei ole tegu päraldisega, et tagada ühisuses liikmelisuse ja valitsemisvaras omandiõiguse kokkulangevus. Samuti ei lähe omandajale automaatselt üle eelmise ühisuse liikme õigused ja kohustused.<sup>184</sup> Probleem tekib täitemenetluses, kus ei ole omandamisel lepingut uue ja vana omaniku vahel. Seevastu *Rapp* leiab, et kuigi WEG §1 seda otsesõnu ei toeta, ei pea siiski kaasomandi osa valitsemisvarast eraldi käsutama – valitsemisvara on ühe tervikuna kaasomandis nagu kinnisasja koosseisus olev kaasomand ja seda BGB § 97 sätestatud päraldise mõistet laiendades.<sup>185</sup>

---

<sup>178</sup> Palandt, lk 1130.

<sup>179</sup> Weitnauer, lk 256.

<sup>180</sup> Hartmann, lk 135.

<sup>181</sup> Renner, lk 31.

<sup>182</sup> Hartmann, lk 140.

<sup>183</sup> Staudinger 2005, WEG §1–25, rn 16–17.

<sup>184</sup> Weitnauer, lk 257; Staudinger WEG §1–25, rn 38.

<sup>185</sup> Rapp, lk 557–564; Staudinger WEG §1–25, rn 39.

### 2.2.1.3. Määramata osadega isikute ühisus<sup>186</sup>

Määramata osadega isikute ühisus on lähedaseim eesti õiguses tuntud ühisomandile, mille oluliseimaks tunnuseks on ühise erivara olemasolu, ilma et omanikel tekiks osaomandit konkreetsetes esemetes. Valitsemisvara on olemuselt ja eesmärgilt sarnane seltsinguvaraga, milline on ühisomandis.<sup>187</sup> Ühiselt seotud ühisvara printsiibi rakendamine õigusvõimetule korteriomanike ühisusele annab võimaluse teoreetiliselt põhjendada, miks korteriomaniik ei saa valitsemisvarast üksikuid esemeid käsutada.<sup>188</sup> Sellise ühisuse liikmed ei saa käsutada osalust konkreetsetes esemetes või üksinda eset tervikuna, kuid võimalik on üle anda enda (kvotaalselt määratletud) osalus ühisvaras tervikuna, kui see ei ole seadusega piiratud (pärija võib võõrandada oma osaluse pärandvaras, samas kui seda ei saa teha abikaasa, sest omandaja peaks olema abielus teise ühisuse liikmega).<sup>189</sup> Selline osalus omab võlaõiguslikku, mitte asjaõiguslikku kvaliteeti, st on võlaõiguslik osa ühisusest ning selle osa üleandmine allub võlaõiguse reeglitele.<sup>190</sup> Ühisuse liige ei saa asjaõiguslikult käsutada ühisusele kuuluvaid esemeid, sest seda saavad nad teha ühiselt. Ühisvara valitsemine, kasutamine ja käsutamine toimub ühiselt. Selline vara koostamine teenib võlausaldajate huve (pärandi puhul on võlausaldaja huvides, et pärandvara ei killustuks) ja täitedokument peab olema seega suunatud täitmiseks ühisvarast kõigi liikmete vastu (vt TMS § 14,15). Sellise vara iseseisvus viib tahes-tahtmata küsimusele korteriomanike ühisuse võimalikust õigusvõimest, eriti kui seda tingivad praktika vajadused (seltsingu ja korteriomanike ühisuse puhul). Isikute õpetuse rajaja *Otto von Gierke* nägi juba 19. sajandil sellist ühisust kui üheks subjektiks koondunud iseliigilist õigusvormi, isikute kogumit (*kollektive Einheit*), lugedes seda õiguslikult seotud gruppi õiguste ja kohustuste kandjaks, ilma et see grupp looks juriidilise isiku.<sup>191</sup> Sarnaselt juriidilise isikuga saab ka ühisuse puhul rääkida liikmesõigustest, mis lähevad osaluse võõrandamisega üle omandajale.<sup>192</sup> Määramata osadega isikute ühisuse osas kehtib *numerus clausus* printsiip, st see saab tekkida vaid seaduses sätestatud juhul.

*Schulze-Osterloh* esindab seisukohta, et korteriomanike ühisus on olemuselt määramata osadega ühisus, kuna selline suhe tekib alati, kui “paljud erinevate isikute esemed ühisel eesmärgil koos seisavad”. Nagu ühisomandigi puhul saab korteriomaniik käsutada kogu valitsemisvara, aga mitte osa sellest. Korteri-

---

<sup>186</sup> saksa keeles *Gesamthandgemeinschaft*.

<sup>187</sup> 2005. a BGH otsusega on korteriomanike ühisusele laiendatud seltsingu õigusvõimet, mistõttu on argumenteeritud korteriomanike valitsemisvara näha seotud ühisvarana. Õigusvõime laiendamise diskussioon puudutab eelkõige ühisvaral rajanevaid ühisusi. Staudinger WEG § 1–25, rn 72.

<sup>188</sup> Becker, Kümmel, Ott, lk 434.

<sup>189</sup> Baur, lk 20 rn 27.

<sup>190</sup> Hartmann, lk 145.

<sup>191</sup> Gierke, lk 343.

<sup>192</sup> Hartmann, lk 139.

omandi võõrandamisega läheb üle ka määramata omandiosa ühisomandis. Selle seisukoha aluseks on WEG § 20 reguleeritud ühise valitsemise põhimõte.<sup>193</sup>

*Merle* saab korteriomandist aru kui kinnisasjasarnasest isesesivast õigusest (*grundstückgleiches Recht eigener art*), kusjuures möönab, et korteriomandi koosseisus eksisteerib kaasomand, mis siiski ei ulatu varale, mis on vajalik kaasomandi valitsemiseks. Ühisusel on ühinguõiguslik struktuur. Valitsemisvara omab isesesivat õiguslikku eksistentsi ja on korteriomani ühisomandis. Ühise valitsemise käigus sõlmitakse vaikimisi seltsinguleping ning valitsemis, kontrolli-, otsuste vaidlustamise ja infoõigused on korteriomani ühisomandis korraldatud kui ühinglastel. Ühisuse liikmed on kestvas sotsiaalses intensiivses naabrussuhtes. Ühisvaraosa on subjektiivne-asjaõiguslik õigus, mis läheb seadus jõul üle omandajale (analoogia BGB §-ga 96, mille kohaselt õigus on asja koostisosa) ja ei vaja eraldi käsutust eesmärgiseose tõttu.<sup>194</sup> *Erman* toetab neid seisukohti.<sup>195</sup> *Weitenaueri* arvates saab sellise sideme luua vaid seadusega ning ei ole mingit põhjust ega ka vajadust lugeda korteriomani ühisust mõtteliste osadeta isikute ühisuseks, kuna saab oma struktuuri kaasomandist, millel korteriomand rajaneb.<sup>196</sup> *Staudinger*'i järgi ei eksisteeri siin seltsingulepingut ja ühisomand saab tekkida vaid seaduses sätestatud juhtudel.<sup>197</sup>

#### 2.2.1.4. Ühisus kui *sui generis* õigusfiguur

*Bärmann* asub seisukohale, et korteriomani ühisuse puhul on tegemist uue õigusfiguuriga, mida ei saa samastada kaasomani ühisusega, jurdiilise isikuga ega seltsinguga. Uue õigusfiguuri teooriani on jõutud tänu luhtunud katsetele ühendada asjaõiguslikke ja ühinguõiguslikke omandimõisteid kehtiva dogmaatika raames.<sup>198</sup> Eriseaduse vastuvõtmisega soovis seadusandja ära pöörata kaasomandi sätetest ja WEG §-s 10 tehtud viide kaasomani ühisuse sätete kohaldamisele ei ole oluline ja on eksitav, sest WEG sisaldab piisavalt erinevaid norme. See viide ei tee korteriomani ühisust kaasomani ühisuseks, sest viide pidi vaid aitama täita võimalikke lünki. *Bärmanni* arvates pole seaduse ülesanne defineerida ühisuse korraldust, vaid seda peab tegema õigusteadus. Korteriomand on *typus sui generis*, kus eriomand, kaasomand, liikmesõigused-kohustused, sh valitsemisvara liituvad (valitsemisvara võib lugeda ka neljandaks komponendiks) ning loob sel moel uue asjaõigusliku legitimatsiooni sellele erilisele omandivormile, mis iseenesest BGB mõisteaparatuuri ei sobi. Need kolm komponenti on lahutatavad ja moodustavad terviku. Tekkinud

---

<sup>193</sup> Schulze-Osterloh, lk 154; Weitnauer, vor § 1 rn 45.

<sup>194</sup> Merle. Das Wohnungseigentum im System ..., lk 114 jj; Staudinger 2005, WEG §1–25, rn 6, 40.

<sup>195</sup> Erman 2008, lk 3859.

<sup>196</sup> Weitnauer, lk 53.

<sup>197</sup> Staudinger 2005, WEG §1–25, rn 48.

<sup>198</sup> MüKo 2009, WEG, lk 406.

õigusfiguur asub iseenesest juriidilise isiku ja isikute ühisuse vahel ning omab osaõigusvõimet. Toimimisorganisatsioon on korteriomanike ühisusel üle võetud ühingutel, kus eksisteerib üldkoosoleku institutsioon ja valitseja asendab juhatust. Ka otsuste vastuvõtmine ja vaidlustamine on sarnane ühingutele, mitte aga kaasomandile. Vähemuse kaitse sätted on samuti sarnased ühinguõigusele ja ka asjaolu, et ühisust ei saa lõpetada ühepoolset eristab korteriomanike ühisust kaasomandist. Valitsemisvara osas leiab *Bärmann*, et ühtegi korteriomandi kolmest komponendist ei saa eraldi käsutada – valitsemisvara osa läheb automaatselt üle korteriomandi võõrandamisega ja seda varaosa ei saa iseseisvalt käsutada ja pantida (sh täitemenetluses), kuna sellel osal ei ole iseseisvat käibeõimet.<sup>199</sup> Valitsemisvara on korteriomandi koostisosa, selle kandja on ühisus ja see on ühisomandis, kuid see ei kuulu erinevalt seltsingust omaniku lahkumisel allesjääjatele, vaid varaosa läheb seaduse jõul üle uuele korteriomanikule. Osaõigusvõimeline korteriomanike ühisus on palju tunnuseid laenanud sissekandmata ühingult, kuid ka ühisomandil rajanevalt seltsingult ning täisühingult ja juriidiliselt isikult (osaühingult, ühistult).<sup>200</sup> *Bärmann* arvates korteriomanike ühisuse kui *typus sui generis* eksisteerimise eeldused on järgmised:<sup>201</sup> korteriomand ei saa eksisteerida ühisuseta; ühisus tekib seaduse alusel *ipso jure*; ühisus toimib korteriomandiseaduse või seadusega lubatud korteriomanike kujundusõiguse (kokkulepete) kaudu; ühisuse liikmed saavad olla vaid korteriomanikud (sundliikmesus); korteriomanik ei saa ühisust lõpetada, mis tähendab, et ta ei saa ka valitsemisvara eraldi osadena lahus korteriomandist võõrandada ega pantida; korteriomanike ühisust ei saa samastada ühegi teise isikute ühendusega. Ka *Hügel* arvates on tegemist iseseisvat liiki õigussubjektiga – nimelt seadusega iseseisvasse organisatsiooni haaratud isikutepaljusega (*Personenmehrheit*).<sup>202</sup> *Pick* võrdleb seda kolmekomponendilist ühtsust võlaõiguses tuntud segatud lepingutüübiga (*gemischten Vertrag*), millel on tsiviilkäibes mõtet vaid kõigi komponentide koostoimes. Nii ka korteriomand sisaldab nii võla-, asja ja ühinguõiguslikke komponente, mida tuleb käsitleda vastava õigusharu sätete järgi, kuid mis käibe jaoks omavad tähendust vaid ühe kokkusulanud tervikuna.<sup>203</sup>

WEG-reform 2007. a. ei muutnud arusaama korteriomandist kui modifitseeritud ja eriliselt kujundatud kaasomandist, küll aga on valitsevaks tõsunud just *Bärmani* teooria iseseisvast ühisusest *sui generis*, kus ühisuses liikmeks-olemine on sundliikmelisus ja mida eraldisesivalt ei saa loovutada ega pantida.<sup>204</sup> Enne WEG-reformi oldi seisukohal, et *Bärmani* teooria ei ole siiski kooskõlas seadusega, mis selgelt viitab mõttelistes osades kaasomanike ühisuse sätete kohaldamisele ja mis seega moodustas korteriomanike ühisuse põhi-

<sup>199</sup> *Bärmann*. Ein Beitrag zur ..., lk 278 jj; *Weitnauer*, WEG, vor §1 rn 44; *Staudinger* 2005, WEG §1–25, rn 41.

<sup>200</sup> *Staudinger* 2005, WEG §1–25, rn 5, 10.

<sup>201</sup> *Bärmann* 2008, WEG, lk 39.

<sup>202</sup> *Hügel* 2007, lk 2.

<sup>203</sup> *Bärmann* 2008, WEG, lk 36.

<sup>204</sup> *Elzer, Hügel* 2007, lk 21, 457.

olemuse.<sup>205</sup> Korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamisel kuulub valitsemisvara sellele ühinguarnasele ühisusele, mitte enam otse omanikele.

### 2.2.1.5. Ühisus kui asjaõiguslik ühing (asjaõiguslik seltsing)<sup>206</sup>

Rida autoreid peab korteriomanike ühisust küll iseseisvaks õigusfiguuriks, kuid sarnaseks ühingule. *Tiekötter* näeb ühisust oma kehalise struktuuri tõttu sisesuhtes lähedasena ühingule, kuid välissuhetes kolmandate isikutega mitte, mistõttu seda oleks õige nimetada reaalühisuseks (*Realgemeinschaft*).<sup>207</sup> *Pick* näeb sarnasusi sissekandevõimetu ühinguga.<sup>208</sup> Huvipakkuv on *Junkersi* käsitlus korteriomanike ühisusest kui uuest asjaõiguslikust isikuühingust (ka asjaõiguslikust seltsingust), mis võtab lähtealuseks ühinguõiguse, mida on WEG normidega tugevdatud.<sup>209</sup> *Junkersi* teooria omab sarnasusi Eesti hooneühistu kontseptsiooniga, kuid hooneühistu on siiski iseseisev juriidiline isik. Tema käsitlus lähtub *Merle* arusaamast korteriomandist kui kinnisasja sarnasest liikmesusõigusest.<sup>210</sup> Kriitika saab alguse sellest, et saksa valitsev arvamus peab korteriomandi koosseisu kuuluvat eriomandit korterile “tõeliseks omandiks BGB tähenduses”. BGB § 903 kohaselt on omand võimalik vaid asjadele, mis on § 90 tähenduses kehalised esemed. WEG kohaselt on võimalik, et korter (eriomand) koosneb vaid geomeetrisest ruumist, mis ei ole aga esemaliste puuduste tõttu omandivõimeline. Korteriomandiseadus ei saa laiendada eraõigusliku omandi mõistet ja ruum ei ole asi, mille suhtes tekib omandiõigus. Samale hoonele ei saa erinevad isikud omada erinevas vormis omandit, üks omandivorm (kaasomand) samale asjale ei saa olla piiratud teise omandivormi (reaalosa eriomandi) kaudu. Klassikalisest omandist tõukab eriomandit eemale asjaolu, et kokkuleppega saab eriomandi kasutusõigust oluliselt rohkem piirata, samuti sisaldab WEG omandile mitteomaseid käsutuspiiranguid (üürile andmise piirang, eriomandi ja kaasomandi osa lahus käsutamise keeld, käsutamise seadmine sõltuvusse korteriomanike nõusolekust, sundvõõrandamisnõue).

*Junkersi* arvates on korteriomand hoopis asjaõiguslik ühinguosa (*ein dinglicher Gesellschaftsanteil*).<sup>211</sup> Eriomand on osa sellest ühinguosast. WEG on loonud uue ühinguvormi, asjaõigusliku ühingu (seltsingu). WEG § 3 lg 1 nimetatud korteriomandeid loov leping on ühinguleping (seltsinguleping) ja ühinglasi nimetatakse korteriomanikeks. Ühised varalised väärtused, mis korteriomanikele sel eesmärgil kuuluvad, sealhulgas kinnistu ja hoone, moodustavad ühinguvara, kus omanike osad on määratud kvotaalselt. Korteriomand kui asjaõiguslik ühinguosa koosneb ühise omandi kaasomandi osast ja eriomand

---

<sup>205</sup> Hartmann, lk 13.

<sup>206</sup> Sks k *dingliche Gesellschaft*.

<sup>207</sup> Tiekötter, lk 77 jj.

<sup>208</sup> Renner, lk 38.

<sup>209</sup> Junker, lk 279–280; MüKo 2009, WEG, lk 405.

<sup>210</sup> Weitnauer, lk 48.

<sup>211</sup> Staudinger 2005, WEG §1–25, rn 7–8.

kujutab endast selle ühinguosaga seotud uut piiratud asjaõiguslikku kasutusõigust. Iga ühinguosa sisaldab asjaõiguslikult määratletud konkreetset hooneosa ehk eriomandit, kuid seda mitte eraõigusliku omandi tähenduses, vaid ühinguvara asjaõigusliku osa vormis.

Korteriomanike ühing täidab ühingule esitatavad eeltingimused. See on õigustehingulisele kokkuleppele rajanev mitmete isikute otsus, kes kohustuvad ühise koostöö ühist eesmärki "säilitada ja valitseda" (*"Halten und Verwalten"*) saavutama. Ühingu eesmärk on asjaõiguslike õiguste omamine korterile ja valitsemisvarale. Ühingulepingu sõlmimisega langevad kõik varalised väärtused, mis sel eesmärgil ühinglastele kuuluvad, ühinguvarasse, sh kinnisasi läheb kaasomanikelt ühinglaste omandisse. Korteriomandi võõrandamine on asjaõigusliku ühingu osa loovutamine. Kuna sellele ühingule ei ole seadusandja poolt omistatud õigusvõimet, ei ole ühing selle vara omanik, vaid ühinglased oma ühingulises seotuses (ühisvarasuhe).

Asjaõiguslik ühing omab *Junkersi* arvates arvukaid paralleele teiste ühinguvormidega. Eriti tähenduslikud on paralleelid osaühinguga. Sarnane on valitseja määramine korteriomanike poolt ja tegevjuhi määramine osaühingus. Sarnaselt on reguleeritud ka ühinguosade üleandmine. Ühistuga on sarnane ühinglase väljaarvamine korteriomanike seast. Sarnaselt kapitaliühingutega on korteriomanike ühing kaitstud puuduliku ühingulepingu sõlmimise vigade eest, kui korteriomandid on kantud registrisse. Nagu ühingute puhul saab korteriomanike otsusel selle lõpetada. Ühinguõigusliku iseloomuga on korteriomanikele kuuluv õigus endivahelisi suhteid kokkuleppega reguleerida ja need kokkulepped eriomandi koosseisu haarata. Sellised kokkulepped on ühingulepingu osaks, milline määrab kinnisasja kasutusõiguse jaotuse omanike vahel. Ühingule tuleb kohaldamisele HGB §124 analoogia, st võime välissuhtes omal nimel õigusi ja kohustusi võtta, hageda ja olla hagetud olemata seejuures uus jurdiiline isik. Otsuste langetamine käib ühingus enamasti enamusotsusega, mis kehtib ka korteriomanike vahelistes suhetes. Korteriomanike ühingulepingu muutmiseks WEG kohaselt on vaja  $\frac{3}{4}$  omanike häali, st kehtib sama põhimõte, mis osaühingu ja asktiseltsi puhul. WEG-st võib leida korteriomanike vähemuse kaitseks analoogilisi sätteid ühinguõigusega (diskrimineermise keeld, osa nõusolekuta vähendamise keeld, kaasvalitsemise- ja kontrolliõigused).

Vastutuskonseptsiooni osas lähtub *Junkers* eeldusest, et ühingu vara kuulub ühinglastele. Kuna ühingu struktuur on sarnane osaühinguga, siis oleks ülekohtune panna korteriomanikele ühisvastutuse riisikot juhtorganite tegevuse eest. Vastutuspiirang on seotud ühingu puuduva õiguskehalisusega ja korteriomaniiku vastutusosa vastab kvotaalsele osale ühingus.

*Junkersi* teooria kriitika väidab, 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.<sup>212</sup> Seltsingut ei teki, kuna puudub seltsingu

---

<sup>212</sup> MüKo 2009, WEG, lk 405; Weitnauer, lk 51.

loomisakt, mis fikseeriks seltsinglaste ühise eesmärgi.<sup>213</sup> Pärast WEG-reformi on õigusteooria pidanud möönma korteriomandi kui kinnisomandi lähenemist ühinguõiguslikule osalemisele.<sup>214</sup>

### 2.2.1.6. Ühisus kui juriidiline isik

Mandri-Euroopa õigustraditsioonide kohaselt ei ole juriidilise isiku defineerimine seaduse, vaid õigusteooria ülesanne. TsÜS § 24 järgi on juriidiline isik seaduse alusel loodud õigussubjekt (*numerus clausus*) ning võib eksisteerida eraõigusliku või avalik-õigusliku isikuna. Eraõiguslik juriidiline isik on loodud erahuvides (TsÜS § 25). Saksa õigusteoorias käsitletakse kokkuvõtvalt juriidilist isikut füüsilisele isikule samaväärse isikute või varade õigustehnilise kokkuhõlmamisena, millele õiguskord omistab iseseisva õigusvõime, mis omab iseseisvat identiteeti, saab oma toimevõime läbi oma organisatsiooni ja käibe- võime läbi oma organite.<sup>215</sup> Schmidt eristab tahtekujundamisorganeid (üldkoosolek), juhtimisorganeid (juhatuse) ja järelvalveorganeid (nõukogu).<sup>216</sup> Organid võivad olla ka võõrorganid (selle võivad moodustada isikud väljapoole liikmeid) ja omavad välissuhtes piiramatut esindusõigust. Organid moodustavad isikud, kes käibes jurdiilise isiku kasuks toimivad ja juriidilise isiku põhikirjaliste eesmärkide saavutamiseks otsuseid langetavad. Juriidilise isiku asutajale kuuluvad vaid liikmesõigused, mis liiguvad käibes koos osalusega. Juriidiline isik ei ole kunagi identne oma liikmetega, vaid omab iseseisvat kvaliteeti.<sup>217</sup> Jurdiilise isiku tunnuseks on selle kandmine avalikku registrisse läbi riikliku eelkontrolli, sest sel viisil saab käibes kindlaid andmeid sellise subjekti, tema esindusõigsuse ja piisava vastutusvara kohta.<sup>218</sup> Jurdiiline isik on sama õigusvõimeline kui füüsiline isik ja anglo-ameerika õiguses tuntud *ultra-vires* õpetus<sup>219</sup> juriidilise isiku õigusvõime piiramisest põhikirjaga välissuhtes ei kehti. Korteriomanike ühisuse seisukohalt ei ole olulised ka saksa õigusteoorias 19. sajandist kestvad diskussioonid selle üle, kas jurdiiline isik on vaid fiktsioon (*Fiktionstheorie*) või tegelikult eksisteeriv õiguskeha (*Realitätstheorie*). Juriidilise isiku eripäraks on nn õigusvõimelise erivara olemasolu, millega välistatakse liikmete isiklik vastutus, samuti sõltumatus oma liikmetest ja nende vahetumisest; isikuühingud rajanevad aga liikmete usaldussuhtel ja liikmesuse võõrandamine vajab kokkulepet ning toob kaasa nõuded ühisvara suhtes.<sup>220</sup> Juriidilise

<sup>213</sup> Staudinger 2005, WEG §1–25, rn 27.

<sup>214</sup> Elzer 2007, lk 474.

<sup>215</sup> Hartmann, lk 132.

<sup>216</sup> Schmidt, lk 408.

<sup>217</sup> Saare, Seltsing ..., lk 62.

<sup>218</sup> Korteriomandite kinnistusraamatusse kandmist võib teatud tingimustel siiski formaalselt vaadelda kui juriidilise isiku tekkeks vajalikku eelkontrolli ja sellele järgnevat kannet. Staudinger 2005, WEG §1–25, lk 43.

<sup>219</sup> Schmitd, lk 214.

<sup>220</sup> Rühlicke, lk 265.

isiku loomine toob alati kaasa ohu, et selle varast ei jätku võlausaldajate nõuete rahuldamiseks.<sup>221</sup>

Korteriomaniike ühisuse kui juriidilise isiku tunnustamise teed on läinud austria, prantsuse ja hollandi õigus. Tegelikult on ebakorrektnel juhul rääkida ühisusest kui juriidilisest isikust, sest juriidiline isik on muutunud autonoomseks korteriomaniike kui subjektide kogumist ning korteriomaniike õigussuhted realiseeruvad juba juriidilise isiku liikmesusõigustena. Saksa teooria leiab, et korteriomaniike ühisus on oma struktuurilt erinev (isiku)ühingust, kuigi möönab, et WEG-reformi järgselt on korteriomaniike ühisuse puhul samuti rangelt elluviidud liikmelisusõiguste ja ühisuse vara lahususe põhimõte ning nagu ühingu puhul ei kaasne korteriomaniiku ühisusest lahkumisega mingit nõuet ühisuse vara osa kompenseermise suhtes.<sup>222</sup> Juriidilise isiku kontseptsioon eeldaks võlausaldajate kaitse seisukohalt kapitali olemasolu ja selle säilitamise kontrolli. Ei oleks ju korteriomaniike ühisuse puhul tegemist nn ideeühinguga, kuna elamu valitsemine on selgelt majanduslik tegevus.<sup>223</sup> *Schmidt* näeb ühisuse struktuuri sarnasena osaühingule.<sup>224</sup> Valitsemisorganite tõttu leiab *Brehm*, et korteriomaniike ühisus on samamoodi organiseeritud nagu juriidiline isik.<sup>225</sup> *Bub* on seisukohal, et korteriomaniike ühisusele on omased kaks juriidilisele isikule omast tunnust: sõltumatus oma liikmetest ja iseseisva vara olemasolu, kuid puuduvaks tunnuseks on omaniike iseseisev vastutus ühisuse kohustuste eest, mis ei tekita seega juriidilisele isikule omast vastutuskontseptsiooni. Vastuargumendina sellele saab tuua täisühingu regulatsiooni HGB §124 näol, mis omistab ühingule õigusvõime sõltumata osanike isiklikus vastutusest. *Rühlicke* seevastu näeb korteriomaniike ühisuse puhul rohkem sarnasusi õigusvõimelise ühistu, mittetulundusühingu ja osaühinguga kui personaalühingutega.<sup>226</sup> *Staudinger*'i järgi eristab korteriomaniike ühisust ja juriidilist isikut oluliselt asjaolu, et häälte arv juriidilise isiku puhul sõltub sageli osaluse suurusest, ühisuse puhul on liikmel üks hääl, juriidilise isiku puhul on juhatuse kohustuslik, ühisuse puhul tegelikult fakultatiivne, samuti on erinev juhatuse ja valitseja otsuste langetamise iseseisvuse määr, korteriomandi võõrandamine ei ole piiratud, osaühingu puhul võib see olla sõltuvuses osanikest.<sup>227</sup>

Võttes kokku käesolevas alapeatükis toodud valdavalt saksa õigusdiskussioonile rajanevad seisukohad, saab korteriomaniike ühisust põhistada nii kaasomaniike ühisusena, määratlemata osadega isikute ühisusena, täiesti uut liiki iseseisva isikute ühisusena, kui ka asjaõigusliku ühinguna (seltsinguna) või konstrueerida seda ka juriidilise isikuna. Järgmises alapeatükis analüüsin,

---

<sup>221</sup> Flume, Bnd 1 Teil 1, § 5 I.

<sup>222</sup> Elzer 2007, lk 458.

<sup>223</sup> Staudinger 2005, WEG §1–25, lk 44.

<sup>224</sup> Schmid. Die Wohnungseigentümergeinschaft im System..., lk 141–144.

<sup>225</sup> Brehm, lk 380.

<sup>226</sup> Rühlicke, lk 265.

<sup>227</sup> Staudinger, WEG §1–25, rn 28, 29, 31.

kuidas eelpooltoodud käsitlused kohalduvad KOS sätestatud korteriomanike ühisusele ning kuidas määratleda korteriomanike ühisuse mõistet eesti õiguses.

### 2.2.2. Korteriomanike ühisuse mõiste kehtivas õiguses

Eesti õiguses võib leida mitmeid kokkulangevusi saksa õigusteoorias valdavaks saanud korteriomandi kui terviku teooriaga (vt alajaotis 1.3.). Eesti korteriomandi puhul saab samuti eristada kolme komponenti: kaasomandiosa, omandiõigust reaalsale (eriomand) ja liikmesusõigusi. Kuna korteriomandi kohta avatakse uus registriosa kinnistusraamatus, mitte ei märgita reaalsi mõttelise osa juurde, siis ei saa korteriomandist otsesõnu rääkida kui modifitseeritud kaasomandist. Saksa teooriate kõrvutamise KOS-ga teeb eriliseks asjaolu, et Eestis on korteriomandite valitsemiseks võimalik asutada korteriühistu. Liikmesusõiguste teostamine toimub sel juhul läbi juriidilise isiku, milline on ka valitsemisvara omanik. Korteriühistu puhul toimub lõhestumine, kus omandi kui asjaõiguse teostamine ja ühistu liikmeõiguste teostamine on selgelt lahutatud. Seega on eesti õiguse järgi juba täna võimalik ühisusel astuda valitsemisse juriidilise isiku vormis. Liikmesus ühistus on lahutamatu seotud korteriomandiga (KÜS § 5<sup>1</sup>). Hoonetes, mille valitsemiseks korteriühistust ei ole moodustatud, ei ole asjaõigusliku ühingu (asjaõigusliku seltsingu) teooria (vt alajaotis 2.1.2.5) kohaldamine kehtivat materiaalsoigust arvestades võimalik ja kinnistusraamatuõigust seisukohalt ka mittesissekantav. Erinevalt ühingust (seltsingust) on korteriomanike puhul tegemist sundühisusega, kus puudub alusleping.<sup>228</sup> Kuigi asjaõigusliku ühingu teooria (korteriomand kui asjaõiguslik ühinguosalus) on jäänud saksa õigusteoorias suhteliselt isoleerituks, siis kehtiva KOS-ga on siin mitmeid kokkulangevusi juhul, kui on asutatud korteriühistu, samuti on sarnasusi hooneühistu kontseptsiooniga. Sarnasuseks on eelkõige ühistu rajanemine korteriomanike lepingul ning sellest tulenev omaniku (asjaõiguslik) osalus juriidilises isikus.<sup>229</sup> Korteriühistu tegevussfäär on siiski võrreldes asjaõigusliku ühingu teooriaga kitsam, piirdudes üksnes korteriomandite valitsemisega, samuti on korteriühistu valitsemisvara omanik, mida asjaõiguslik ühing ei ole. Siiski viitab asjaõigusliku ühingu teooria korteriomanike ühisuse sarnasustele ühinguõigusega ja loob lisaargumentatsiooni ühisusele õigusvõimet omavate ühingute sätete kohaldamiseks.

*Bärmanni* toodud ühisuse tunnused (vt alajaotis 2.1.2) on omased ka KOS järgi tekkivale korteriomanike ühisusele, millele tuleb lisada ühisuse organisatsiooniline ülesehitus (üldkoosoleku, majanõukogu ja valitseja olemasolu, KOS §-d 17, 20 ja 23), mistõttu on ka eesti õiguse järgi tegemist kaasomandi reeglitest kaugenenu ühisusega *typus sui generis*. Ka eesti õiguse järgi eristab korteriomanike ühisust kaasomandist olulise tunnusena see, et erinevalt

<sup>228</sup> Võimalikku vastuolu põhiseaduse § 48 sätestatud ühinemisvabadusega ei ole leidnud ka Riigikohus. Vt 22.03.2000. a. 3-2-1-22-00; 18.01.2006. a. 3-2-1-153-05.

<sup>229</sup> Samal seisukohal ka Paal. Korteriomandiseaduse ..., lk 274.

kaasomandist (AÕS § 76) ei saa keegi nõuda ühisuse lõpetamist (KOS § 9)<sup>230</sup> ning sellest ei saa välja astuda.<sup>231</sup> Korteriomaniike ühisus on kestusele suunatud ühisus.<sup>232</sup> Korteriomandite seadmine ei saa olla tähtajaline ja tingimuslik (tähtajaline siiski korterihoonestusõiguste puhul).<sup>233</sup> Juhul kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule tuleb *Wilhelmi* arvates eitada nn ühemeheühisust.<sup>234</sup> Lugesdes korteriomaniike ühisuse uueks teistest erinevaks õigusfiguuriks, ei ole välistatud ka selle õiguvõime lahendamine ebatraditsioonilisel moel. *Tiivel* näeb korteriomaniike ühisuse puhul samuti teatud korporatiivseid jooni.<sup>235</sup> On ju korteriomaniike ühisusele omane võõrorgani olemasolu valitseja näol,<sup>236</sup> iseseiseva piiritletud vastutusvara olemasolu ning ka äratuntav identiteet. Selline korteriomaniike ühisus ekisteerib KOS järgi ainult korteriomaniike sisesuhtes, sest välissuhtes sellele ühisusele õigusvõimet ei ole omistatud ning seega osaleb korteriomaniike ühisus käibes, kui tavaline kaasomaniike ühisus (kohustusi võtavad ja õigusi omandavad korteriomaniikud).

Kohtupraktika peab vastama küsimustele, kellele kuulub korteriomaniike ühisuse vara (omaniikele või ühisusele), kas korteriomaniike varalised õigused on liikmesõigused ühisuses või on õigused vara hulka kuuluvatele esemetele, kas ühisust esindavad välissuhtes korteriomaniikud või ühisus oma organite kaudu. Järgnevalt põhistan, millist varasuhet tuleks kohaldada korteriomaniike ühisusele võttes aluseks saksa õigusteooria erinevaid ühisuse määratlusi. Saksa valitsev arvamus lubas kuni ühisuse õigusvõime tunnustamiseni korteriomaniikul kui mõttelistes osades ühisuse liikmel valitsemisvara mõttelisi osi käsutada ja vastavad kokkuleppelised ühisusesisesed keelud olid (BGB § 137 kohaselt) väljapoole tühised, samuti ei kehti need sundtäitmisel. Sellised piirangud oleks tühised kolmandate isikute suhtes ka TsÜS § 76 järgi. Võime ju eeldada, et korteri võõrandamisel vaikimisi võõrandatakse ka valitsemisvara osa, kuid see ei kehtiks täitmenetluses ja ebapraktiline on jälgida iga eseme käsutamiseks ettenähtud reegleid.

Korteriomaniike ühisus on siiski „eriliselt kujundatud mõttelisteks osadeks jagunev ühisus, millel on teatav keheline iseloom“.<sup>237</sup> Paralleele ühinguga saab tuua valitseja ja ühingu juhatuse, majakoosoleku ja ühingu üldkoosoleku, äriühingu nõukogu ja majanõukogu osas, KOS sätestab analoogiliselt ühinguga liikmete informatsiooni- ja kontrolliõiguse, otsuste vastuvõtmise, vähemuse kaitse (erakorralise majakoosoleku kokkukutsumise võimalus). Korteriomaniike kehtestatav kodukord sarnaneb põhikirjaga ja omab kandeta asjaõiguslikku toimet (KOS § 8 lg 4). Samuti eksisteerib ühingutele sarnane valitsemisvarade

---

<sup>230</sup> Võimalik on eriomandit lõpetada kokkuleppel tervikuna või ka ühe korteriomandi suhtes, kus reaalosa läheb kaasomandi koosseisu. *Tiivel*. Asjaõigus, lk 214.

<sup>231</sup> KOS seletuskiri, lk 5.

<sup>232</sup> *Hartmann*, lk 8

<sup>233</sup> *Schuckmann*, lk 132.

<sup>234</sup> *Wilhelm*, lk 781.

<sup>235</sup> *Tiivel*, *Asjaõigus*, lk 219

<sup>236</sup> *Renner*, lk 41.

<sup>237</sup> *Bärmann*, *Wohnungseigentum*, lk 112.

planeeritud kasutamine (iga-aastase majandusplaani koostamine), mille poolest see erineb kaasomandist, kus kehtib lihtne põhimõte “korras hoida ja valitseda”.<sup>238</sup>

Organisatsiooniline struktuur ja varade eesmärgipärane kasutamine on õigustuseks, et mitte kohaldada valitsemisvarale kaasomandi sätteid, vaid norme, mis käivad mitteõigusvõimelise ühingu kohta ehk seltsingu sätteid. Kui otsida analoogiat, siis MTÜS § 2 lg 2 kohaselt mittetulundusliku iseloomuga isikute ühendused, mis ei ole kantud registrisse, ei ole juriidilised isikud ja neile kohaldatakse seltsingu sätteid ehk selliste isikute vara on ühiselt seotud (ühisomandis). Lutter käsitleb korteriomanike ühisust pigem seltsinguna, kus osalistel tekib osadeks jagunematu ühisvara.<sup>239</sup> Seltsingu kasutamine oleks raskendatud seetõttu, et omanike vahel ei pruugi esineda isiklikke usaldussuhteid.<sup>240</sup> Kortermajadesse võib kuuluda arvukalt korteriomanikke ja nende vahetumise kontrollimine ei ole korteriomanike pädevuses. Samas oleks korteriomanike ühisus teistest isikute ühisustest erinev iseseisvat liiki eritunnustega ühisus.<sup>241</sup> See ühisus on sundühisus.<sup>242</sup> Selline õiguslik tagajärg tekib seaduse alusel, ilma et oleks nõutud selgelt väljendatud seltsingulepingut korteriomanike vahel. Võib küsida, et kas valitsemisvara käsitlemisel ühisomandina tekib vastuolu AS § 70 lõikes 7 sisalduva ühisomandi vormide *numerus clausus*’ega. Sellele võib vastata eitavalt, kuna pakutud konstruktsioon rajaneb seaduses sätestatud omandivormi sisustamisel ja tegemist ei ole lepingulisel alusel uue omandivormi loomisega. Korteriomanike ühisusel oleks seega topeltnatuur – kinnisasja suhtes on tegu omanike klassikalise kaasomandiga, valitsemisvara suhtes ühisomandiga. Ühisomandis ei ole osad määratletud ja korteriomanik ei saa sellest osas käsutada, siiski läheb tervikuteooriast lähtudes korteriomandi võõrandamisega üle liikmesus ühisuses ja seega kaudselt ka omandiosa ühisvarast. Ühisomandi konseptsioon tagab paremini valitsemisvara terviklikkuse ja selguse selle kuuluvuse osas ning ei ole oma olemuselt nii ebapraktiline, kui valitsemisvarasse kuuluva iga eseme mõttelise osa üleandmine järgides iga eseme üleandmiseks AÕS-e ja VÕS-e norme.

Tuleb esitada küsimus, kas kehtiv materiaalõigus võimaldab jõuda ühisomandi kohaldamisele ühisuse varasuhetele. KOS §-d 1 ja 8 ei sisalda otsest viidet kaasomandi sätetele, kuid reguleerimata küsimustes kohaldatakse AÕS-e kinnisomandi sätteid, mis esmapilgul välistab ühisuse suhtes VÕS-e seltsingu sätete kohaldamise. Korteriomandi regulatsiooni tuleb tinglikult vaadelda AÕS-

---

<sup>238</sup> Saksa keeles “*Halten und Verwalten*” printsiip.

<sup>239</sup> M.Lutter.Theorie der Mitgliedschaft. AcP 1980, köide 180, ääremärkus 146. Viidatud: Bärmann. Wohnungseigentum, 1991, lk 114. Siiski on selliste ühenduste puhul tegemist eesmärgile orienteeritud ühisustega (*Zweckgemeinschaft*), kuid korteriomanike puhul on tegemist pigem ühiste huvide teostamisele orienteeritud ühisusega (*Interessengemeinschaft*).

<sup>240</sup> Schwab, lk 221.

<sup>241</sup> Saksa keeles *Gesamhandgemeinschaft eigener Art*.

<sup>242</sup> Hartmann, lk 7.

e osana.<sup>243</sup> Igatahes ei ole ühisuse osas KOS-s nii selget viidet kohaldatava normi suhtes, kui WEG §10, mis sätestab konkreetselt, et muus osas kohaldatakse korteriomaniike ühisusele BGB § 741 jj ühisuse üldsätteid (eesti õiguse kontekstis kaasomandi sätteid). Saksa teooria kritiseerib BGB ühisuse kui võlaõiguse sätete kohaldamist korteriomandile, sest tegelikkuses on nende normide kohaldamine vähese tähtsusega. Erinevalt BGB ühisusest ei saa korteriomaniike ühisust lõpetada, samuti on seadusega ette nähtud valitsemisorganid (üldkoosolek, majanõukogu, valitseja) ja võimalus kokkuleppega ühisuse sisu määrata (korteriomaniike kujundusõigus). KOS §1 sätestab, et reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile asjaõigusseaduse kinnisomandi sätteid (asjaõiguse eriosa). Korteriomand on sama sätte kohaselt omandiõigus reaalosa ja sellega seotud kinnistu mõttelise osa üle. Praktikast on AÕS-e kohaldamine korteriomaniike suhtele vähese tähtsusega,<sup>244</sup> kuna KOS sisaldab laiaulatuslikumat regulatsiooni. KOS § 8, mis sätestab ühisuse mõiste ja võimaluse selle sisu kujundada kokkuleppel, ei viita ühelegi tsiviilseaduse institutidile. Kuna korteriomaniike ühisuse vahel tekkivaid suhteid vaadeldakse võlaõiguslikena, siis on loogiline, et sellisele ühisele tegutsemisele (ja valitsemisvara kuuluvusele) kohaldatakse seltsingu sätteid.<sup>245</sup> Kuigi saksa valitsev arvamus on käsitlenud korteriomaniike ühisust mõttelistes osades kaasomaniike ühisusena, siis valitsemisvara eesmärgiseotusest tulenevalt ei ole õigustatud selle valitsemisvara osade eraldiseisev käsutamine, mistõttu uuem õiguskirjandus (*Ulmer*) ja kohtupraktika on lähenenud sellele valitsemisvarale analoogiliselt kui seltsingu ühisomandis olevale seltsinguarale.<sup>246</sup>

Eeltoodule võib esitada vastuväiteid, mis sunnib otsima ühisusele uut vormi, sealhulgas juriidilise isiku vormi. Ühisomandile on omane tunnus, et selle varasuhte liikmed on isikuliselt seotud ja sellises ühisuses liikmete vahetumine ei ole võimalik (abikaasad). See on võimalik vaid teiste nõusolekul (seltsinglased) või on teistel vara omandamise eesõigus (pärijad), st puudub vaba käsutusõigus. Korteriomand vastupidi on vabalt käsutatav, siin ei ole isegi teistel ostueesõigust, samuti on vaba sisse- ja väljaastumine korteriomaniike ühisusest, mis kaasneb korteriomandi üleminekuga. Eeltoodud tunnus eristab korteriomaniike ühisust oluliselt teistest samasse perekonda kuuluvatest ühisustest.

Valitsemisvara ühisomandi kasuks räägib asjaolu, et kujutletamatu oleks, kui iga korteriomaniik saab võõrandada lahus korterist talle kuuluvaid kaasomandiosi valitsemisvaras või tema varaosa valitsemisvarast tervikuna. Saksa kohtupraktika ongi keelanud sellise korteriomandist eraldiseisva valitsemisvara võõrandamise, kuigi valitsev arvamus luges valitsemisvara korteriomaniikele

---

<sup>243</sup> AÕS komm, lk 130.

<sup>244</sup> Levinuim kohaldamisala on korteriomaniike kasutuskorra kokkuleppe sissekandmine kinnistusraamatusse AÕS § 79 lg 2 alusel.

<sup>245</sup> Seltsingu sätete kohaldamist on pidanud õigeks ka Saare. Saare, *Seltsing...*, lk 58.

<sup>246</sup> MüKo 2009, *Schuldrecht*, lk 60.

kuuluva kaasomandina.<sup>247</sup> KOS ei sätesta, et valitsemisvara saab lugeda kuuluvaks korteriomanike ühisusele selle isikkoosseisus nagu see parajasti on. Siiski on loogiline, kui valitsemisvara omanike ja korteriomanike ring kattuks. Seetõttu peab korteriomandi võõrandaja saama võõrandada ka varaosa valitsemisvarasse kuuluvatest esemetest, mis kõneleb vastu ühisomandi klassikalisele kontseptsioonile. Ühisomand aga ei saa eksiteerida, kui see ei laieneks ühelegi esemele, kuna see on ju eelkõige mitme isiku vahel olev asjaõiguslik suhe. Korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamisel langeks probleem ära, sest sel juhul on ühisus vara omanik ja korteriomanik võõrandab võlaõiguslikku osa ühisuses. Ühisomandi vastu räägib ka isikute ühisuse puhul kehtiv vastutusprintsip, mille kohaselt vastutavad ühisuse liikmed oma varaga koos ühisuse kui sellisega. Korteriomanike ühisuse puhul seevastu selliseks täiendavaks otseseks vastutuseks hädavajadust ei ole, sest võlausaldajal on võimalus saada rahuldus ka läbi majarahaõuete arestimise.

Kokkuvõttes tuleb asuda seisukohale, et kehtiva õiguse kohaselt on KOS korteriomanike ühisus iseseisvat liiki isikute ühisus (*typus sui generis*), tulevalt korteriomandist, kui kolmekomponendilisest (eriomand reaalosale, mõtteline osa kinniasjale ja korteriomaniku liikmesõigused) tervikust. Korteriomanike ühisuse erisuseks on olemine sundühisus, mida ei saa lõpetada korteriomaniku nõudel ja mis ei rajane korteriomanike lepingul. Korteriomanike ühisuse eritunnuseks on ka organisatsiooni olemasolu ja majandustegevuse ja selleks vahendite kogumise planeerimine. Korteriomanike ühisuse sisesed varasuhted on korraldatud seltsingule analoogiliselt ühisomandi, mitte kaasomandi sätete alusel. Eespool toodud erisuste tõttu ei saa korteriomanike ühisust siiski lugeda (asjaõiguslikuks) seltsinguks. KÜS alusel võib korteriomanike ühisus käibesse astuda ka korteriühistu kaudu ning sellisel juhul toimub korteriomaniku korteriomandi mõistest tulenevate liikmesusõiguste teostamine juba juriidilise isiku vormis.

Korteriomanike ühisuse olemuslik tunnus ja ülesanne on korraldada ühise omandi valitsemist. Järgnevas alapeatükis analüüsin ühise valitsemise olemust, ulatust ja organisatsiooni. See on oluline selleks, et tekiks lähtealus korteriomanike ühisuse võrdlemiseks ja piiritlemiseks teistest isikute ühisustest ja ühingutest (vt alapeatükk 2.3).

## **2.3. Ühine valitsemine kui korteriomanike ühisuse põhieesmärk**

### **2.3.1. Valitsemise mõiste ja organid**

Korteriomanike ühisuse eesmärk on ühiselt tegutsedes valitseda ühist omandit, reaalosade majandamine kuulub üksnes korteriomanike pädevusse. Valitsemise üldpõhimõtted määrab seadus, aga KOS lubab omanikel ka kokkuleppega või

---

<sup>247</sup> Hartmann, lk 143.

seaduses toodud juhtudel enamuse otsusega määrata, millised kaasomandi korrapärase valitsemise abinõusid rakendada. Siiski ei anna KOS meile valitsemise definitsiooni. KOS §15 lg 1 määratleb aluspõhimõttena, et korteriomanikud valitsevad kaasomandit ühiselt. Kokkulepetega saab kaasomandi valitsemist KOS § 8 alusel oluliselt kujundada, kuni selleni, et toimub valitsemine majade kaupa. Ühisuse valitemisvara valitseksid ühisuse õigusvõime korral korteriomanikud kaudselt, kuna nad on ühisuse liikmed, kuid vara omanik on ühisus. Erinevalt kaasomandist ei erista KOS kaasomandi valdamist ja kasutamist, vaid kasutab uut mõistet, valitsemine. Valitsemise alla kuuluvad kõik abinõud, mis viivad kaasomandi olemasoleva olukorra muutmisele faktilises või majanduslikus aspektis, samuti ühisuse majandustegevus.<sup>248</sup> KOS §15 lg 6 sätestab korteriomanike huvidele vastava valitsemise ehk korrapärase valitsemise kriteeriumid (kodukorra kehtestamine, kaasomandi korrashoidmine, majanduskava koostamine, kaasomandi kindlustamine, reservfondi kogumine, energiaauditi tegemine).<sup>249</sup> Haasi arvates kuuluvad valitsemise alla õigusliku ja faktilise iseloomuga otsused ja abinõud, mis teenivad kõigi omanike ühiseid huve ja puudutavad ühise omandi säilitamist või parendamist või rakendamist.<sup>250</sup> Kaasomandi valitsemist tuleb eristada kasutamisest ja valdamisest, mis teenivad üksiku omaniku huve. Valitsemine ei hõlma kaasomandi kasutamist.

Valitsemine WEG tähenduses on iga abinõu või otsus, mis õiguslikus või faktilises seoses ühise omandiga sisaldab asja olukorra reguleerimist või tehingute tegemist.<sup>251</sup> Õiguslikult on valitsemine piiratud käsutuste ja majanduslikus mõttes uuendustega, mis väljuvad korrapärase valitsemise raamidest. Valitsemine on pidev ühine majandustegevus, mis teenib asja säilitamist, parendamist ja viljade saamist ning mis seisneb vastavate õigustoimingute tegemises ja faktiliste abinõude rakendamises.<sup>252</sup> Valitsemisvaldkonnades võib ühisus lepinguid sõlmida ja vara omandada. Siin seisnebki õigusvõimelise ühisuse eelis (eriti kestvussuhete osas), kus õigusvõime puudumisel tekivad raskused korteriomandite omandivahetuse puhul. Ühisus on ka sisenõuete pooleks, eelkõige majarahanõude osas omanike vastu. Valitsemise piiritlemise muudab raskeks korteriomandi reaalse enda piiritlemisprobleemid, st kus läheb korteris kui ruumis piir eriomandi ja kaasomandi vahel.

Valitsemise alla kuulub *Hügeli* järgi siseorganisatsiooni üldvalitsemine (raamatupidamine, büroopidamine) ja objektivalitsemine (lepingute sõlmimine, otsuste elluviimine, asja seisundi ülevaatamine jne); objektimajandamine (abinõud asja säilitamiseks, seadmete hooldus, majahoidmine, varustuse kindlustamine, puhastamine); organisatoorne valitsemine (koosolelekute korraldamine, ühisuse nõuete esitamine); majanduslik ja varavalitsemine (majandusplaani

---

<sup>248</sup> Jennissen, lk 356.

<sup>249</sup> Kuigi majanduskava vormi ei ole seadusega ette nähtud, tuleb eeldada, et seaduse nõuded on täidetud, kui majanduskava eksisteerib kirjalikus vormis. Spielbauer, lk 571.

<sup>250</sup> Haas, lk 25.

<sup>251</sup> Weitnauer, lk 429.

<sup>252</sup> Schober, lk 53.

koostamine, raha valitsemine, aruanne omanikele, info jagamine) ja tehniline valitsemine (hädabinõud, hooldus, kahjude kindlaks tegemine).<sup>253</sup>

Haas jagab valitsemise valitsemisotsusteks ja valitsemisabinõudeks, millised on valitsemisotsuste esemeks. Valitsemisotsusteks on näiteks valitseja määramine, korrashoiuabinõude reeglite kehtestamine, lepingute sõlmimise otsustamine. Valitsemisabinõud on faktilise siseloomuga nagu lepingu sõlmimine, protsessi alustamine, ehitustööd.<sup>254</sup>

Ühine valitsemine tähendab üldreeglina korteriomanike konsensust ja eksisteerida saab ka ühehääline otsus korteriomanike koosolekul, mis ei moodusta veel korteriomanike kokkulepet KOS § 8 lg 1 tähenduses. Sellest ühehäälsuse reeglist on siiski olulised seadusjärgsed erandid. Korrapärase majandamise raames võivad omanikud asju otsustada häälteenamusega, mis lubab valitsemist lihtsustada (KOS §12, lg 2, 14 lg 3, 15 lg 3 ja lg 6, 20 lg 1, 22 lg 5). WEG-reform on saksa õiguses enamusotsuse osakaalu veelgi tõstnud ja laiendanud seda ka ehituslike ümberkorralduste ning valitsemiskulude seadusest erinevate reeglite kehtestamise otsustele.<sup>255</sup> Korteriomanike kokkuleppega võib enamuse otsuse asendada ühehäälsuse nõudega, milline võimalus võib laiemas plaanis kortermajade valitsemist pärssida. Enamusotsuse alusel valitsemine viitab asjaolule, et valitsemises osalemine on korteriomaniku õigus, mitte kohustus.<sup>256</sup> Ka Prantsuse KOS § 24–26 sätestavad enamuse valitsemisküsimustes, sh kodukorra muutmises, korteriomanike enamusotsuste kompetentsi. Seadusest erinevaid reegleid ja elamu olulist parendamist-juurdeehitamist võivad otsustada prantsuse õiguse kohaselt omanikud  $\frac{3}{4}$  häälteenamusega, ühise omandi käsutamine vajab siiski kõigi nõusolekut.<sup>257</sup>

Korteriomanike ühisuse tunnuseks on, et sarnaselt ühingutele on valitsemine üles ehitatud organisatsioonilisele hierarhiale.<sup>258</sup> Kaasomandi valitsemiseks on kolm organit: omanikud ise läbi üldkoosoleku (KOS § 17), valitseja (KOS § 20) ja nõukogu (KOS § 23). Omanikud otsustavad, valitseja viib ellu omanike tahte ja nõukogu valvab järgi ning annab nõu. Üldkoosolek on korteriomanike ühisuse tahtekujundamise organ.<sup>259</sup> Valitsejat on kohtupraktika näinud kui korteriühistuga samastatavat sarnaste funktsioonidega omanike ühiste huvide teostajat ja ühise majandamise abinõude elluviijat.<sup>260</sup> Nõukogu on fakultatiivne organ ja erinevalt ühingutest seadusega nõrgalt kujundatud. Nõukogu on puhtal kujul siseorgan, siduslüli omanike ja valitseja vahel ja seda ei saa võrdsustada aktsiaseltsi ega osühingu järelvalvenõukoguga puuduliku järelvalvefunktsiooni

---

<sup>253</sup> Hügel, Das neue WEG-Recht, lk 26.

<sup>254</sup> Haas, lk 26.

<sup>255</sup> Derleder, lk 264, 265.

<sup>256</sup> Hartmann, lk 8.

<sup>257</sup> Sonnenberger, lk 639.

<sup>258</sup> Bärmann juhib tähelepanu asjaolule, et korteriomanike ühisust eristab ühinguõigusest just asjaolul, et valitseja kui organi määramine ei ole kohustulik. Bärmann, WEG, lk 35.

<sup>259</sup> Drasdo, Die Eigentümersammlung ..., lk 6.

<sup>260</sup> Riigikohtu 16.09.2004. a otsus 3-2-1-83-04, p 17.

ja valitseja määramise õiguse puudumise tõttu.<sup>261</sup> Majanõukogul ei ole otsustus- ja valitsemispädevust – otsuste tegijaks on omanikud ja valitseja.<sup>262</sup> Nõukogul on õigusvõimelise ühisuse puhul topeltroll – see astub primaarselt õigus-suhetesse ühisusega, aga sekundaarselt ka otse omanikega. Nõukogul ei ole seadusjärgset esindusõigust ja teda ei saa käsitleda ka omanike täitmisabina TsÜS tähenduses.<sup>263</sup> Siiski ei tohi alahinnata nõukogu vastutust kinnisasja korrapärase valitsemise abinõude rakendamisel ning see võib tuua kaasa ka nõukogu liikmete personaalse vastutuse sisesuhtes (nõukogu liikmete vastutust saab siiski omanike sisemise kokkuleppega piirata).<sup>264</sup> KOS § 23 kohaselt peavad majanõukogu liikmed olema korteriomanikud, kuid elamumajandusliku kompetentsi sissetoomise vajaduse tõttu võiks selle nõude kaotada või võõrliikmete arvu piirata. KOS § 8 lg 1 aluseb tuleb lugeda võimalikuks korteriomanike kokkuleppe alusel arvata nõukogu liikmeteks ka isikuid väljaspoolt omanike ringi.<sup>265</sup>

Valitseja ei ole seotud iga omaniku üksikute juhtnõõridega, vaid korteriomanike ühisuse otsustega. Lisaks omanike otsuste elluviimisele on valitsejal ka seadusest tulenev vahetu valitsemiskompetents.<sup>266</sup> KOS § 21 kohaselt on valitsejal võrreldes ühingu juhatusega siiski piiratumad õigused ja sageli jääb lõppsõna omanike ühisusele. KOS § 21 lg 3 ei luba siiski valitseja volitusi piirata. Valitseja võib olla võõrorgan, st ta ei pea olema korteriomanik (nn amatöörvalitseja).<sup>267</sup> Praktikast on levinud ekslik arusaam, et korteriomanike ühisus tekib alles valitseja nimetamisega, kuid viimane on pelgalt korteriomanike ühisusest tulenevate õiguste ja kohustuste realiseerimine.<sup>268</sup> Valitseja nimetamine ei ole kohustuslik (fakultatiivorgan) ja sel juhul esindavad ühisust omanikud koos (ühisesindus). Samas keelab KOS § 20 lg 1 kokkuleppega välistada valitseja nimetamist. Ühisesinduse teostamine tähendab, et kõik omanikud peavad tegema oma tahteavaldused õiguslike tagajärgede loomiseks, kuid siiski mitte üheaegselt. Passiivesinduseks ehk tahteavalduse vastuvõtmiseks piisab selle tegemisest ühele omanikest. Ühe esindaja teadmine või teadma pidamine kehtib kogu ühisuse suhtes. Võimalik on siiski, et omanikud määravad ühe neist volitatud esindajaks (mitte valitsejaks).<sup>269</sup>

Analoogiliselt KOS-ga näeb korteriomanike ühisuse organite ülesehitust Saksa WEG §-d 20, 23 ja 29. Prantsuse õiguse kohaselt viib korteriomanike

---

<sup>261</sup> Gottschlag, Die Haftung ..., lk. 15.

<sup>262</sup> Tiivel, Asjaõigus, lk 229.

<sup>263</sup> Schmid, ZWE 2010, lk 9.

<sup>264</sup> Gottschlag, Festschrift, lk 93.

<sup>265</sup> Samal seisukohal Kahlen, lk 387.

<sup>266</sup> Hartmann, lk 3.

<sup>267</sup> Kuna omanik täidab valitseja ülesandeid sageli tasuta ja ta ei tegutse kutsetegevuse raames, siis on tema seadusest tulenev vastutus ühisuse ees proportsionaalselt suur, mistõttu on võimalik amatöörvalitseja vastutust piirata valitsejalepinguga. Schultz, ZWE, lk 163.

<sup>268</sup> Paal, Võlaõigusseaduse ..., lk 295.

<sup>269</sup> Merle, Zur Vertretung.... 2007, lk 440, Harz, lk 974.

üldkoosoleku otsused ellu valitseja, kelle valimist ei tohi välistada ja valitsejat käsitletakse *syndicat*'i seadusjärgse esindajana, kuid tema volitused lõppevad käsundi sätete alusel.<sup>270</sup> Valitseja valitseb ühiseid rahalisi vahendeid ja on pädev mõjuval põhjusel abinõusid rakendama ka omanike otsuseta. Valitseja üle järelevalvet teostava ning teda toetava nõukogu moodustamine on kohustuslik, väja arvatud, kui 2/3 omanikest otsustab seda mitte valida.<sup>271</sup>

Šveitsi ZGB § 712m ja q kohaselt on ühise valitsemise eesmärgil tekkinud korteriomanike ühisusel kaks organit: üldkoosolek ja valitseja.<sup>272</sup> Valitseja määramine ei ole kohustuslik ja sel juhul valitsevad omanikud ühiselt, valitseja ei pea olema omanik. Valitseja viib ellu omanike otsused, valitseb ühiskassat ja esindab ühisust ühise valitsemise raames.<sup>273</sup> Lisaks võivad omanikud moodustada komisjoni, milline kontrollib ja nõustab valitsejat, mistõttu on ka šveitsi õiguse järgi ühise ülesehitus tegelikult kolmeastmeline. Tähelepanuväärne on ZGB § 712m, mille kohaselt kohaldatakse üldkoosolekule ja järelevalvekomisjonile muus osas ühinguõiguse sätteid.<sup>274</sup>

Hollandi BW (*Burgerlijk Wetboek*) art 5:124 sätestab korteriomanike ühingu juriidilise isikuna, millele kohaldatakse üldosast lisaks teatud juriidilise isiku sätteid ja isikute eriosast mõningaid ühingu kui jurdiilise isiku sätteid (eelkõige ühise lõpetamisel ja likvideermisel).<sup>275</sup> Korteriomanike ühingu organid on üldkoosolek (art 5:125) ja eestseisus (art 5:131), kusjuures üldkoosolekule kuuluvad kõik õigused, mis ei ole seadusega või põhikirjaga delegeeritud teistele isikutele (nn üldkompetents). Üldkoosolekut juhivad valitud eesistuja ning selle otsused (näiteks kodukorra kehtestamine) võetakse vastu häälteenamusega, kui põhikiri ei määra teisiti. Eestseisus koosneb ühest liikmest, kui põhikiri ei määra teisiti. Igal eestseisuse liikmel on täisesindusõigus, kui põhikirjast ei tulene teisiti. Seaduse art 131 kohaselt on eestseisuse liige soovitatavalt korteriomanik. Eestseisuse ülesanne on ühiste vahendite valitsemine, omanikele suunatud teadete vastuvõtmine ja üldkoosoleku otsuste elluviimine.<sup>276</sup>

Austria WEG kohaselt on valitsemisorganeid kaks: omanike üldkoosolek ja valitseja (§18). Seega määratakse valitseja hoolimata asjaolust, et ühisus on seaduse kohaselt jurdiiline isik. Omanikud langetavad otsused korrapärase majandamise raames häälteenamusega, mida arvutatakse mõtteliste osade suuruse järgi (§ 24 lg 4). Korteriomanike esindusvormi eksisteerib rohkem ja seadus eristab olukorda, kus valitseja on määratud, olukorrast, kus valitsejat ei ole määratud. Kui valitseja on määratud, esindab ühisust valitseja ja suhtes valitseja endaga esindab ühisust kaasomanike enamus ning omanikel endil ühise

---

<sup>270</sup> Sonnenberger, lk 641.

<sup>271</sup> Hartmann, lk 43.

<sup>272</sup> Gauch, lk 195, 197.

<sup>273</sup> Schnyder, lk 960.

<sup>274</sup> Hartmann, lk 64.

<sup>275</sup> Hollandi õiguse kohaselt on juriidilised isikud ühingud, kooperatiivid, vastastikused kindlustusseltsid, aktsiaseltsid, osühingud, ususühingud ja sihtasutused (art 2, 3 BW raamat 2).

<sup>276</sup> Westerdijk, lk 291–295.

valitsemise raames esindusõigus puudub (välja arvatud hädaolukorras eksisteerib nn topeltvalitsemise võimalus). Kui valitsejat ei ole määratud, esindab ühisust kaasomanike enamus või kohtu määratud ajutine valitseja. Lisaks näeb seaduse § 22 ette võimaluse määrata fakultatiivse organina omanike esindaja (*Eigentümmervreter*), kes esindab ühisust välissuhtes valitseja ja ühisuse huvidekollisiooni korral.<sup>277</sup> Valitseja määratakse enamusotsusega tähtajatult või tähtajaliselt, teda võib alati mõjuval põhjusel tagasi kutsuda ja tema volitused pannakse paika määramisotsuse ja valitsejalepinguga. Valitsejalepingut käsitleb ka austria õigus käsundilepinguna ABGB § 1002 tähenduses. Valitseja suhtes ei ole kehtestatud erinõudeid ja see võib olla nii füüsiline kui juridiidiline isik, st ei pea olema korteriomanik. Tähelepanuväärne on, et WEG § 19 kohaselt tuleb valitseja avalduse alusel märkida kinnistusraamatusse. Valitsejal on välissuhtes piiramatu esindusõigus, kuid seda siiski vaid ühise valitsemise raames, mis teeb käibes esindusõiguse piiritlemise raskemaks. Seega võib valitseja olla esindajaks ametisasutuses ja kohtus omamata selleks eraldi volikirja (vajadusel piisab määramisotsusest). Valitseja esindab ka neid omanikke, kes tema vastu hääletasid, sest ta esindab ühisust. Valitseja peab sisesuhtes siiski järgima omanike juhtnõore ja korrapärasest valitsemisest väljuva tegevuse puhul vajab omanike otsust – see ei mõjuta siiski tema sõlmitud tehingute kehtivust välissuhtes. Valitseja ei oma kinniasja suhtes käsutusõigust ega õigust esindada konkreetseid omanikke.<sup>278</sup> Korteriomanikud kehtestavad valitsemise täpsustamiseks kodukorra (§ 26), selle vastuvõtmisel kehtib konsensusnõue ning selle võib kanda kinnistusraamatusse (kehtib õigusjärglaste suhtes seaduse kohaselt ka kandeta).<sup>279</sup> Kodukord on kaasomanike KOS § 8 lg 1 nimetatud kokkulepete kogum.<sup>280</sup> Sellist kodukorda võib käsitleda kui sisesuhtes kehtivat ühisuse põhikirja, seda tuleb vaadelda lahus enamuse otsusega kehtestatavast maja sisekorrast ning kodukorraga võib täpsustada otsuste vastuvõtmise korda, luua täiendavaid praktikas tuntud organeid nagu majanõukogu või omanike usaldusisik, kehtestada ühiste ruumide kasutamise reeglid jne.<sup>281</sup>

Korteriomanike ühisuse õigusvõime korral vajab ühisus samuti organit ning füüsilist isikut, mille kaudu oma õigusi teostada. Ühisuse õigusvõime tunnustamisel oleks valitsejal topeltroll – esindada omanikke ja nende ühisust olles nii ühisuse organ ja omanike esindaja.<sup>282</sup> Valitseja valimist ei tohi välistada või seada selle valimisele piiranguid, kuid samas ei pea valitsejat valima, kui see ei ole väikestes majades vajalik. Kui valitseja on määratud, siis omanikud ise välissuhtes esindusõigust ei oma.<sup>283</sup> Kui valitsejat ei ole valitud, esindavad

---

<sup>277</sup> Dittrich, lk 1088.

<sup>278</sup> Schober, lk 98-99.

<sup>279</sup> Prantsuse KOS käsitleb kodukorda segatüübilise kokkuleppena ja §13 nõuab eriõigusjärlase suhtes kehtivuse omandamiseks kodukorra kandmist registrisse. Sonnenberger, lk 638.

<sup>280</sup> Schwab 1992, Die Kompetenzen ..., lk 22.

<sup>281</sup> Schober, lk 123–124.

<sup>282</sup> Jennissen, lk 351.

<sup>283</sup> Schober, lk 96.

omanikud ise ühisust väljapoole või volitavad ühte endi hulgast ning sel juhul ühisusel valitsejat kui organit ei ole. Selline organi puudmine ei ole lubatud kapitaliühingute puhul ning kuni organit ei ole valitud, ei saa ühing oma õigusi teostada. Eesti täisühingu regulastiooni eripärast tulenevalt on tegemist siiski jurdiilise isikuga, millise osanikud omavad esindusõigust (ÄS § 98). Valitseja nimetamine ei ole omaette eesmärk, vaid vahend teatud eesmärgi, see on kaasomandi eseme korrashoiu ja normaalse säilimise saavutamiseks.<sup>284</sup> Iga omanik ja ka kolmas huvitatud isik (näiteks kohalik omavalitsus kui kommunaalküsimuste eest vastutaja või naaberkinnistu omanik) võib siiski nõuda valitseja määramist ja seda ka kohtu kaudu KOS § 20 lg 3 alusel. Kui omanikud esindavad ise ühisust, siis ei pea samas kõik otsused olema vastu võetud konsensuslikult, st et ka valitseja puudumisel säilib enamusotsuste vastu võtmise põhimõte. Muud organit või kolmandat isikut ei saa samuti määrata valitseja ülesannetesse (nõukogu). Piirangute eesmärk on tagada efektiivne valitsemine ja toonitada valitseja iseseisvust, samuti peab see rõhutama kolmandate isikute suhtes valitseja volituste kindlustatust.

Topeltesinduse mudelist (omanikud või valitseja) lähtub ka Austria WEG § 18 lg 3, kusjuures austria õiguse kohaselt on korteriomaniike ühisus juriidiline isik. Valitsejat kui fakultatiivset organit tunnevad paljud Euroopa õiguskorrad,<sup>285</sup> kuid juriidilise isiku puhul oleks organi puudumine ebatavaline. Eeldusel, et korteriühistus ei pruugi olla piisava kogemuse ja ajaressursiga isikuid, kes igapäevast valitsemist korraldaks, tuleb pidada õigeks korteriühistu organina valitseja kui eestseisuse (juhatuse) asendusorgani säilitamist ning selle registrisse kandmist. Nii austria, šveitsi, saksa, kui ka prantsuse õigus sätestavad ka ühisuse piiratud õigusvõime või jurdiidilise isiku kontseptsioonile üleminekul valitseja kui organi määramist. Vaid Hollandi BW art 5:131 sätestab valitsemise läbi eestseisuse, kuid ka selle liikmed ei pea olema korteriomaniikud. Korteriühistute puhul, kus juhatusse on kuulunud korteriomaniikud, ei ole ju välistatud senise juhatuse liikme jätkamine valitsejana. Samuti on alternatiivina võimalik sätestada, et juhatuse (ainus) liige võib olla ka valitseja kui juriidiline isik (TsÜS § 31 lg 7).

Valitsemise instrument on otsuste langetamine, mistõttu on tähtis otsuste langetamise mehhanism, eelkõige kuidas kuulub omanikele hääleõigus ja millal on üldkoosolek otsustusvõimeline. KOS § 12 eeldab, et korteriomaniike otsused on konsensuslikud ja häälteenamusega otsustakse vaid tavakasutuse piiridesse jäävaid küsimusi. See regulatsioon erineb nii AÕS § 72 lõikest 1, mille kohaselt kaasomanikud võivad asja valdamist ja kasutamist otsustada enamusega kui ka KÜS §-st 13 ja MTÜS §-st 22, mille kohaselt valitsemist puudutavaid küsimusi saab otsustada ühistu üldkoosolekul osalejate häälteenamusega. Praktikas eksisteerib olukord, kus pärast korteriühistu üldkoosoleku lõppu asuvad samad isikud pidama korteriomaniike kui kaasomanike ühisuse koosolekut, et otsustada

---

<sup>284</sup> Paal. Võlaõigusseaduse ..., lk 296.

<sup>285</sup> Itaalia õiguse järgi peab valima valitseja, kui on vähemalt neli korteriomaniikku. MüKo 2009, WEG, lk 415.

asjaõiguslikke küsimusi (kinnisasja koormamine, kinnisasjast osa eraldamine jms). Tuleb diferentseerida, milliseid otsuseid saab langetada konsensuslikult, milliseid häälteenamusega. Korterühistu puhul ei ole see normide konflikti tõttu sugugi lihtne, kuna ka korteriühistule kohaldatakse valitsemisel KOS sätteid.

Võimaliku korteriomanike ühisuse ümberkujundamisel tuleb ühtlustada ka korteriomaniku häälte arv, sest see on erinevalt sätestatud kaasomandi, ühisuse ja ühistu puhul. KÜS § 11 kohaselt on igal korteriomanikul üks hääl, st iga korteriomanik annab ühe hääle, kui põhikiri ei sätesta teisiti. KOS § 19 annab korteriomanikule ühe hääle sõltumata korteriomanike arvust, et vältida ühe isiku liigset mõjuvõimu. Kaasomandi puhul lähtub AÕS § 72 häälte määramisel omandi suurusest. Üks isik-üks hääl põhimõtet (subjektprintsipi) rakendab TÜS § 43, MTÜS § 22 lg 4, Saksa WEG § 25 lg 2. Omandi suurusest lähtuv häälte jagunemine kehtib osauhinu ja aktsiaseltsi puhul (ÄS § 169 lg 1, ÄS § 236), täis- ja usaldusühingu puhul on häälte arv sõltuv sissemaksest, millest saab kõrvale kalduda ühingulepinguga. Prantsuse KOS art 22 kohaselt määratakse korteriomaniku häältearv lähtuvalt tema kaasomandi osa suurusest.<sup>286</sup> Samast põhimõttest lähtub Austria WEG § 24 lg 4<sup>287</sup> ja Belgia TsK § 577-6.<sup>288</sup> Valiku puhul on määrav, kas vaadelda korteriomanike ühisust kui isikute või kui varade kogumit.<sup>289</sup> Šveitsi ZGB § 712N lähtub põhimõttest, et korteriomanikul on üks hääl sõltumata omandi suurusest ja arvust.<sup>290</sup> Hollandi BW § 5:112 jätab häälte arvu ja kvoorum nõude põhikirja määrata.<sup>291</sup> Üks isik – üks hääl põhimõte ei arvesta omaniku investeerimist, kaasomandi põhimõtte rakendamine suurtes kortermajades oleks aga tehniliselt keerukas (iga otsuse puhul tuleks arvutada poolt olnud korteriomanike mõtteliste osade suuruste summa). Tundub, et kolme variandi vahel valides on optimaalsem säilitada kompromissina KÜS lahendus, kus üks korteriomanik annab ühe hääle üldkoosolekul (objektprintsipi), millist ettepanekut sisaldab ka Justiitsministeeriumi reformikontseptsioon.<sup>292</sup> KOS § 8 lg 2 lubab hääletamisel häälte jagamisel kõrvale kalduda omanike kokkuleppega ning selline võimalus peab säilima, kuivõrd otsused on valitsemise abinõud ja ei puuduta omandi käsutamist.

Kvoorum nõude saab KÜS § 21 lg 1 kohaselt ühistu ise määrata põhikirjaga. Selline lähenemine ei pruugi siiski kaitsta vähemuse huve piisavalt ja õigem on aluseks võtta KOS § 19 lg 2 sätestatud kvoorum nõue – koosolek on otsustusvõimeline kaasomandi osade enamuse kohalolekul (erinevalt otsuste vastuvõtmisest määratakse kvoorum reeglina ühekordselt koosoleku alguses). Seega ei lähtuta mitte korterite arvust, vaid nende juurde kuuluvate kaasomandi osade suuruste summast. KOS § 19 lg 2 annab alust ka tõlgenduseks, et kui on

---

<sup>286</sup> Wietek, lk 165; Sonnenberger, lk 640.

<sup>287</sup> Dittrich, lk 1096.

<sup>288</sup> Bar 2001, lk 111.

<sup>289</sup> Kontseptsioon, lk 22.

<sup>290</sup> Gauch, lk 196.

<sup>291</sup> Westerdijk, lk 281.

<sup>292</sup> Kontseptsioon, lk 23.

esindatud kaasomanike osade arvuline enamus, siis on kvoorum koos. Normile aluseks olnud WEG § 25 lg 3 on selgema sõnastusega, mis sätestab üheselt, et kvoorumi osas tuleb liita kaasomandi osade suurused ehk kohaldub sama printsiip, mis kaasomandi puhul.<sup>293</sup> Šveitsi ZGB § 712p sätestab kvooruminõudena poolte korteriomaniike kohaloleku, kusjuures neile peab kuuluma ka vähemalt pool kaasomandist.<sup>294</sup>

Kokkuvõttes tuleb asuda seisukohale, et korteriomaniike ühisuse ülesanne on ühise valitsemise teostamine. Sel eesmärgil on seadusandja kujundanud korteriomaniike ühisuse organisatsioonilise ülesehituse üldkoosoleku ja valitseja ning fakultatiivorgani, majanõukogu, kaudu. Organisatsiooni olemasolu on tunnus, mis eristab korteriomaniike ühisust teistest isikute ühisustest ja lähendab seda ühingutele. Keskne valitsemisorgan on valitseja ning see esindus- ja toimeorgan tuleb säilitada sõltumata sellest, mis vormis lahendada korteriomaniike ühisuse õigusvõime küsimus (kas piiratud teovõimega omanike ühisus või iseseisev juriidiline isik). Järgmises alapeatükis analüüsin põhjalikumalt valitseja pädevust omanike esindajana ja ühisuse organina.

### 2.3.2. Valitseja pädevus

KOS sätestab valitsejat kui omanike täiteorganit, millega tagatakse sisesuhtes omanike kooselu ja välissuhtes käibevõime.<sup>295</sup> Õigusvõimeta ühisuse puhul saab rääkida valitsejast kui omanike esindajast, ühisuse kui õigusvõimelise keha puhul saab valitseja organi staatuse.<sup>296</sup> Sel eesmärgil on valitseja varustatud tugeva, aga mitte domineeriva õiguspositsiooniga.<sup>297</sup> See seisneb selles, et tema pädevust ei saa piirata ja et teda saab volitada piiranguteta ühisuse esindajaks (KOS § 21). Valitseja seisundi piiramine seisneb selles, et tema pädevuse kataloog on ette antud ja ta peab alluma omanike juhtnõoidele (§ 21 lg 2). Valitseja on omanike seadusjärgne esindaja, kes on korraldustega seotud võõra vara valitseja ja võõrast tahet elluviiv organ.<sup>298</sup> Saksa WEG-reformiga sai valitseja lisaks omanike esindaja pädevusele ka ühisuse kui piiratud õigusvõimega subjekti organi topeltrolli, kes teostab ühiseid õigusi ja kohustusi (WEG §10 lg 6 lause 3).<sup>299</sup> Neid kompetentse tuleb eristada ja alati ei pruugi piiritlemine olla kerge. Õigusvõimeline ühisus ei ole ise käibevõimeline (*handlungsfähige*) ja vajab selleks organit.<sup>300</sup> Saksa WEG eristab piiratud esindusõigust omanike esindajana ja piiramatult laiendatavat esindusõigust kui ühisuse organi oma,

---

<sup>293</sup> Bärman, WEG, lk 869.

<sup>294</sup> Gauch, lk 197.

<sup>295</sup> Pick, lk 519.

<sup>296</sup> Bärman, WEG, lk 47.

<sup>297</sup> Jennissen, lk 762.

<sup>298</sup> Hügel, ZMR, lk 1.

<sup>299</sup> Pick, lk 524.

<sup>300</sup> Drabek, lk 75.

mille poolest sarnaneb valitseja äriühingule.<sup>301</sup> Selline valitseja eriliselt kujundatud topeltnatuur, kus juhatuse esindab alati ühingut, mitte ühinglasi, ei ole siiski äriühingutele omane.<sup>302</sup>

KOS § 21 eristab valitseja ülesandeid, mida ta teostab sisesuhtes enda ja omanike või enda ja ühisuse vahel (lg 1) ning valitseja õigusi esindamiseks korteriomanikke välissuhtes (lg 2). Nende funktsioonide piiramine ei ole korteriomanike ühisuse poolt võimalik (KOS § 21 lg 3). Laiendamine on võimalik seeläbi, et omanikud lepivad selles kokku valitsejalepingus ja sisesuhtes võib läbi kodukorra samuti valitseja pädevust laiendada.<sup>303</sup>

Valitseja on omanike kokkulepete ja otsuste elluviija (*Treuhänder*), alludes omanike juhistele, kes ei tohi samas piirata valitseja esindusõigust.<sup>304</sup> Valitseja võib selleks kohaldada faktilisi abinõusid (asja parandamine, lume lükkamine), sõlmida lepinguid või esitada nõudeid. Tehingute tegemiseks vajab valitseja esindusõigust. See saab tulla seadusest (KOS § 21 lg 2 p 3, 4, lg 1 p 2, 3, 4) või omanike volitavast otsusest (§ 21 lg 2 p 1, 5). KOS § 21 lg 1 p 1 (valitja viib ellu korteriomanike otsuseid) iseenesest seadusjärgset esindusõigust ei loo. Küll tuleb praktikas lähtuda sellest, et omanike otsus sisaldab vaikimisi (konklu-dentselt) ka volitust vajalike lepingute sõlmimiseks või kui sekonkreetne abinõu on majanduskavas, siis saab ka seda lugeda vaikimisi antud volituseks. Majanduskava aruande hilisem heakskiitmine kujutab heakskiitu ka selle alusel tehtud tehingutele.<sup>305</sup> Kui valitseja sõlmib need lepingud enda nimel ja riisikol, on ta lepingupool, kes saab nõuda ühisuselt käsundi sätete alusel hüvitist või ka enda vabastamist kohustustest.

Otsused peab valitseja ellu viima koheselt põhjendamatu viivitusega, kui selleks pole määratud tähtaega, ja heaperemeheliku omaniku hoolega. KOS § 25 lg 1 p 2 alusel saavad omanikud valitsejat otsuste elluviimiseks ka hagita menetluse kaudu sundida. Tühist otsust ei pea valitseja ellu viima, küll aga vaieldavat ning selle reegli rikkumise korral võib valitsejalt nõuda kahju hüvitamist. Kui valitseja sõlmib lepingud võõral nimel ehk omanike või ühisuse nimel, siis kaitseb kolmandaid isikuid esindusõiguse tuvastamisel volikiri, mille väljaandmist valitseja KOS § 21 lg 4 alusel saab nõuda ja esindusõiguse tuvastamiseks ei piisa omanike koosoleku otsusest, mis kehtib sisesuhtes. Kui valitseja sõlmib lepingu ilma kehtiva otsuseta, vastutab ta TsÜS § 129 ja 130 alusel esinduseta asjaajamise sätete järgi ja on kohustatud kahjud hüvitama.

Valitseja üks põhiülesanne on kodukorra elluviimine (KOS § 21 lg 1 p 1). See võib toimuda faktiliste abinõude kohaldamise kaudu (keeldude-hoiatuste, ruumide kasutusplaanide ülespanek jne), samuti peab ta järgima, et omanikud täidavad enda KOS §11 toodud üldkohustusi. Kodukorra täitmise eest

---

<sup>301</sup> Jennissen, lk 763; valitseja peab praktikas pidama ka korteriomanike nimikirja ja seda nõudmisel välja andma, mille poolest sarnaneb valitseja pädevus samuti ühingu juhatuse omaga. Drasdo, NZM 2009, lk 724.

<sup>302</sup> Hügel, ZMR, lk 1.

<sup>303</sup> KOS seletuskiri, lk 8.

<sup>304</sup> Weitnauer, lk 433.

<sup>305</sup> Jennissen, lk 765.

hoolitsemine ei sisalda lepingute sõlmimise ega kohtusse pöördumise õigust, kuna puudutab vaid sisesuhet ja nendeks toiminguteks on vaja omanike otsust. TSMS § 613 lg 1 p 2 alusel võib valitseja aga hageda omanike ülesannete täpsustamist seoses kodukorraga. Kaasomandi korrashoiu abinõude rakendamist (KOS § 21 lg 1 p 2) tuleb käsitleda valitseja enda iseseisva õiguse ja kohustusena, mis seisneb eelkõige kohustuses regulaarselt hoone üle vaadata (selleks võib kasutada ka teiste isikute abi).<sup>306</sup>

KOS § 21 lg 2 sätestab välissuhte kolmandate isikutega ja sätestab valitseja seadusjärgse esindusõiguse korteriomanike ühisuse suhtes (“kõigi korteriomanike nimel”).<sup>307</sup> Kuigi valitseja esindusõigus on piiratud, on võimalik enamusotsusega KOS § 21 lg 2 p 1 ja 5 alusel temale anda sisuliselt üldvolitused, et käibetehtingute tegemist kindlustada. Saksa WEG § 27 on tulenevalt ühisuse õigusvõimest üles ehitatud kolmetasandilisel: lg 1 sätestab valitseja õigused ja kohustused sisesuhtes, lg 2 valitseja volitused välissuhtes korteriomanike esindajana, lg 3 valitseja volitused välissuhtes korteriomanike ühisuse kui iseseisva subjekti esindajana. Valitseja on käsitletav korteriomanike täitmis- ja sooritusabina.<sup>308</sup>

Järgnevalt analüüsin, milline on mõju valitseja esindusõigusele, kui tema määramise otsus on kehtetu. Kui valitsejaks määramise otsus tunnistatakse tagasiulatavalt tühiseks, siis kaotab valitseja oma esindusõiguse. Sel juhul tuleb teda vaadelda kui esindusõiguseta isikut ja ta vastutab TsÜS §130 järgi. Omanikelt saab ta nõuda valitsemislepingust tulenevalt või käsundita asjaajamisest tulenevalt (VÕS §1018 jj) hüvitust. Kolmandad isikud ei saa valitseja volituste kehtivuse eeldusele tugineda, kuna tema esindusõigus ei tulene avalikust registrist. Seadus näeb selleks puhuks ette volikirja väljaandmise, mis viitab korteriomanike otsuste kehtivusele vaid sisesuhtes (KOS § 21 lg 5). Iseküsimus on, kas KOS § 21 lg 2 sõnastus sisaldab ka valitseja kohustust tegevuseks, mistõttu on mõistlik see asjaolu täpsustada valitsemislepingus. Teatud juhul on valitsejal volitused ka juba lahkunud omaniku suhtes järelvastutuse raames (vt alajaotis 4.3.3.), samuti on tal volitused uue omaniku suhtes vanade otsuste elluviimiseks.

Kas valitseja peab oma ülesandeid isiklikult täitma või võib ta neid ka delegeerida, tuleb hinnata tema kui seadusjärgse esindaja ja organi aspektist. Ülddelegeerida ta neid ei saa, kuid on võimalik, et üksikute ülesannete täitmisel kasutab valitseja kolmandaid isikuid täitmisabina (selleks võib olla ka omanik) või annab kellegile edasivolituse, kui edasivolitamine on omanike poolt lubatud.<sup>309</sup> Omanikud võivad oma otsusega kohustada valitsejat isiklikuks täitmiseks. Valitseja on ka omanike eest kohtulike teadete vastuvõtja KOS § 21 lg 2 p 3 alusel. Valitseja peab järgima, et ta ei teeks tehinguid iseendaga olles omanike ühisuse esindaja või olles samas ka kolmanda isiku esindaja minnes

---

<sup>306</sup> Pick, lk 526.

<sup>307</sup> Weitnauer, lk 588.

<sup>308</sup> Pick, lk 519.

<sup>309</sup> Pick, lk 518.

(võimalik vastuolu TsÜS §-ga 131). Erand on ühisuse kontolt enda kontole raha kandmine.<sup>310</sup>

KOS § 21 lg 2 p 1 ja 5 sätestavad aluse valitsejale üldvolituse andmiseks. Sellise üldvolituse andmisega saab valitseja tõsta juriidilise isiku organi pädevuse tasemele.<sup>311</sup> *Bärmani* arvates on ka siin tegu seadusjärgse, mitte tehingulise esindusõigusega, mille sisu ja ulatus ei ole piiratud (piirangud eksisteerivad vaid sisesuhtes).<sup>312</sup> Võimalik on selle volituse teostamise sidumine sisesuhtes näiteks nõukogu heakskiiduga. Volituse võib saada valitseja ka valitsejalepinguga. Selline volitus on tagasikutsutav ja piiratud. Saksa WEG-reformi käigus on kortemajade valitsemise efektiivsuse tõstmiseks WEG § 27 lg 3 p 7 ette nähtud võimalus, et sellise volituse annab korteriomanike enamuse otsusega. Kuid sellise volituse andmine enamuse poolt peab jääma korrapärase majandamise raamidesse, sest vastasel juhul on volitus tühine (enamuse ei saa volitada valitsejat kinniasaja omandamiseks, kohtusse pöördumiseks või laenu võtmiseks, kui see väljub korrapärase valitsemise raamidest).<sup>313</sup> Ka KOS § 21 lg 2 p 5 sätestab volituse andmise otsuse alusel. KOS § 21 lg 2 p1 sätestab vaid, et valitseja võib omanike nimel teha tehinguid, millest võib koosmõjus § 15 lõikega 3 eeldada, et tavapärase valitsemise raames võib tehingu tegemise volituse anda enamuse otsusega. KOS § 8 alusel saavad omanikud kokku leppida, et sellised volitused antakse konsensuslikult. Otsuste vastavust korrapärase majandamise raamidele saab valitseja iseenesest tuvastamishagiga kontrollida TSMS § 613 lg 1 p 2 alusel. Tühine otsus on tühine algusest peale ja kui valitseja tegutseb teades otsuse tühisust, on ta kohustatud omanikele hüvitama kahju. Volitus maksta panna kohtulikke või kohuväliseid nõudeid sisaldab õigust palgata advokaadi, tasaarveldada, sõlmida kompromisse, nõudeid käsutada, kujundusõigusi saab valitseja teostada siiski vaid juhul, kui see on volituses ära märgitud.<sup>314</sup> Omaniku individuaalnõudeid (eriomandist ehk reaalosast) ei saa valitseja omaniku eraldi volituseta esitada. Omanikud saavad otsusega volitada valitsejat teostama kaasomandiga seotud õigusi (esitama nõudeid), mis tulenevad üksiku korteriomaniku (ostja) lepingust. Kaasomani ke asjaõiguslikud nõuded kuuluvad ühiste nõuete hulka ja ka siin saab valitsejat volitada. Valitsejat võib volitada esitama nõudeid üksiku omaniku vastu (näiteks KOS §14 sundvõõrandamise nõue või ebaseadusliku ehituse kõrvaldamise nõue), kaasomandi üürniku või eelmise valitseja vastu. Nõuete esitamiseks valitseja enda vastu valitsejat volitada siiski ei saaks. Tagasikutsutud valitseja võib ühisust edasi esindada, kui volitust ei ole tagasi kutsutud. Valitseja esindusõigust välissuhtes ei saa kitsendada ei kokkuleppega, kodukorraga ega valitsejalepinguga (§21 lg 3). Kui volituste teostamine on seotud kolmanda subjekti, näiteks majanõukogu heakskiiduga, siis see moodustab heakskiidu sisesuhtes ja

---

<sup>310</sup> Jennissen, lk 790.

<sup>311</sup> Harz, lk 974.

<sup>312</sup> Bärmann, WEG, lk 1038; Jennissen, lk 809.

<sup>313</sup> Pick, lk 543; Jennissen, lk 809.

<sup>314</sup> Jennissen, lk 811.

selle vastu eksiv toiming on ikka kehtiv. Lubatud on majanõukogu poolt anda suuniseid või ka üldiseid juhtnõore ülesannete teostamiseks nagu konto avamine kindlas pangas. Valitseja võib neid vaidlustada TSMS § 613 lg 1 p 4 alusel. Keelatud ei ole valitseja volituste laiendamine, näiteks anda talle üle eriomandi valitsemine. Samuti ei ole välissuhtes lubatud piirata valitsemivara käsutamist, küll aga sisesuhtes on see võimalik siduda omanike otsuse või majanõukogu heakskiiduga KOS § 21 lg 4 alusel.<sup>315</sup> Seadus kasutab siin küll terminit “vahendite käsutamine”, kuid siin all tuleks mõelda kogu valitsemivara.

Esindusõigusest välissuhtes tuleb eristada volituste olemasolu tõendamist kolmandatele isikutele. Kuna ei ole registrit, mis kajastaks ühisusi ja valitsejaid, siis asendab puuduvat registripublitsiteeti valitseja nõue saada ühisuselt volitusi tõendav dokument (KOS § 21 lg 5).<sup>316</sup> Kolmandatel isikutel on käibes raske eristada, kas valitseja esineb seadusjärgse esindajana, § 21 lg 2 p 1 ja 5 järgse üldvolituse alusel esindajana või esindajana volitusi laiendava otsuse-volituse alusel. KOS § 21 lg 1 ja 2 puhul on valitseja seadusjärgne esindaja ja vajadust eraldi volikirja järgi ei ole, sest seda esindusõigust ei saa piirata. Üldiselt võib valitseja KOS § 20 lg 4 kohaselt enda õigusi tõendada valimisprotokolliga. Seadus sätestab, et selline üldkoosoleku protokoll peab olema notariaalselt kinnitatud, st mitte notariaalselt tõestatud ehk piisab, kui valitseja, ühe omaniku ja majanõukogu liikme allkirjad on kinnitatud või nende poolt omaksvõetud. Iseküsimus on, kui usaldusväärseks käive seda tõendit peab ja kas selle alusel saab teha tehinguid, mis nõuavad notariaalset tõestamist. Vaid volikirja puhul kehtib kaitse-eeldus, et isik, kes on volikirja valdaja, omab ka esindusõigust ehk volikiri kehtib kuni tagastamiseni või tühistamiseni ja seda isegi juhul, kui selle aluseks olnud otsus on tühiseks tunnistatud, välja arvatud juhul, kui kolmas isik sellest asjaolust teadis või pidi teadma (TsÜS § 127). Kui valitseja määrab kohus, siis asendab volikirja kohtuotsuse ärakiri. KOS § 21 lg 5 lubab valitsejal nõuda volikirja väljaandmist. See volikiri on deklaratiivne seadusjärgse esindusõiguse suhtes, kuid asendab puuduvat publitsiteeti ja loob esindusõiguse usalduskaitse toime.<sup>317</sup> Volikirja väljaandmine suurtes kortermajades on muidugi problemaatiline. Volikiri võib olla kirjalik, notariaalsete tehingute puhul vajab see siiski tõestamist (TsÜS §118 lg 3). Volikirjale kirjutavad alla valitseja, üks omanik ja majanõukogu liige, mitte kõik omanikud, kuigi volikiri annab õiguse tegutseda kõigi omanike nimel.<sup>318</sup> Volikirjale võib üksi alla kirjutada ka üldkoosoleku poolt volitatud isik (KOS §21 lg 5). Valitseja peab tagastama volikirja esindusõiguse lõppemisel, milleks on tähtaja möödumine, tagasikutsumine või volituse aluseks oleva otsuse tühistamisel. Volikirja saaks

---

<sup>315</sup> Jennissen, lk 818.

<sup>316</sup> Pick, lk 547.

<sup>317</sup> Bärmann, WEG, lk 1052; Jennissen, lk 821.

<sup>318</sup> Tiivel peab tsiviilõiguse üldosa mõttes kummaliseks, et volikirjale kirjutab alla ka valitseja. Tiivel. asjaõigus, lk 228.

tagasi kutsuda kõik omanikud ühiselt või ka üks omanikest ühisvõlausaldajana toimega kõigile.<sup>319</sup>

Erinormiks on olukord, kus KOS § 21 lg 2 p 1 ja 5 alusel on vaja omanike otsust tegevuseks. Valitsejal ei ole siin (küll seadusjärgse esindajana) piiranguteta esindusõigust, kuna seadus ütleb, et valitseja teeb tehinguid volituse piires ja esitab nõudeid volitatud ulatuses. Valitsejal peab esindusõiguse tõendamiseks olema esitada nii enda valimise kui ka eraldi selles asjas volitamise otsus. Ka siin oleks käibekaitse vajaduse tõttu õigustatud eraldi volikirja nõudmine omanikelt usalduse tagamiseks olukorras, kus omanike otsus on tühine.<sup>320</sup> Välja antud üldvolikirja puhul tuleb järgida põhimõtet, et tegelik esindusõigus on esindajal siis, kui eksiteerib ka esindatava sisuline otsus toimingute tegemiseks – see ei puuduta siiski kolmandaid isikuid esindusõiguse kehtivuse seisukohalt. Kui omanikud on volitanud valitsejat väljaspool KOS §21 lg2 sätestatud pädevust niiõelda õigustehinguliselt (ei ole siis seadusjärgne esindaja), on tehingu tegemiseks vaja tavapäraselt volikirja.

Kokkuvõtvalt tuleb asuda seisukohale, et korteriomanike ühisus vajab käibesse astumiseks esindajat ning selleks on omaniku hulgast või võõrorganina väljapoolt omanike ringi nimetatud valitseja. Valitseja olemasolu muudab korteriomanike ühisuse võrreldavaks ühinguga. Valitseja pädevus on samastatav ühingu juhatuse pädevusega, kuid on siiski piiratuma iseloomuga. Valitseja pädevuse osas saab eristada esindusõigust, mis tuleneb otse KOS-st ja esindusõigust, mille valitseja on saanud korteriomanike otsuse alusel. Käibes kindluse tagamiseks ning kolmandate isikute kaitseks saab valitseja nõuda volikirja väljaandmist omanike poolt. Korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamisel tuleb eristada valitseja iseseisvat pädevust ühisuse kui subjekti organina ühise valitsemise raames tehtavate tehingute ning toimingute osas ja korteriomanike esindajana küsimustes, kus valitseja tegutseb laiemalt kaasomanike esindajana omanike volituse (otsuse) alusel.

### 2.3.3. Valitseja määramine ja vastutus

Valitseja saab olla määratud üksnes korteriomanditeks jagatud kinnisasja valitsemiseks, kus see ei toimu läbi korteriühistu (KOS § 8 lg1). Korteriühistu puhul täidab valitseja ülesandeid juhatus ja KOS kohaldub valitsemisele niivõrd, kui võrd KÜS-st ei tulene teisiti. Valitseja määramine olukorras, kus on asutatud korteriühistu, on tühine.<sup>321</sup> Valitseja olemasolu ei takista iseenesest korteriühistu asutamist ja seda ka valitseja volituste perioodi ajal, mis toob endaga kaasa KOS-s otseselt nimetatud valitseja volituste lõppemise aluse.

---

<sup>319</sup> Jennissen, lk 826.

<sup>320</sup> Jennissen, lk 822.

<sup>321</sup> Seega ei ole õigustatud valitseja määramine ka korteriühistu pankrotimenetluse keskel, seda saaks esmalt teha alles siis, kui ühistu on registrist kustutatud. Paal. Võlaõigusseaduse ..., lk 294.

Valitseja võib olla nii füüsiline kui juriidiline isik isik, seadus ei reguleeri valitseja isikut ega nõua temalt ka erikvalifikatsiooni.<sup>322</sup> Valitsejat ei pea ka avalikku registrisse kandma ega sellest kinnistusosakonda teadet saatma.<sup>323</sup> Seltsing ei saaks olla valitseja ja seda välissuhtes puuduliku seltsinglaste avalikustamise pärast. Korraga võib olla määratud üks valitseja, millepoolest erineb olukord korteriühisust, kus omanikud võivad moodustada suurema juhatuse. Ühisus ei saa ka ise võtta üle valitsemise ülesannet ja see ei sõltu isegi tema õigusvõimest, samuti ei saa omanikud ühiselt olla kõik valitsejaks. Valitsejaks ei saa olla ka õigusvõimetud isikute ühisused (näiteks abielupaar).<sup>324</sup> Valitsemine on organistaatusest ja valitsejalepingust tulenev kohustus ning selle kohustuse mittemäitmisel vastutab valitseja tekkiva kahju eest.<sup>325</sup> Valitsejale kohaldatakse organivastutuse põhimõtteid.<sup>326</sup> Valitseja võib kasutada ka abipersonali oma ülesannete täitmisel, kuid olemuslikult ei saa valitseja omi ülesandeid delegeerida. Seda võib teha ulatuses, kus vastutus jääb ikka valitsejale. Kindlasti ei saa alaliselt delegeerida põhiüleandeid: üldkoosleku läbiviimist, esindamist välissuhtes, ühisuse kohtulikku esindamist, rahakäibe korraldamist.<sup>327</sup> Valitseja kompetents võib üle minna ka tema üldõigusjärglasele, seda siiski eelkõige jurdiiliste isikute puhul.<sup>328</sup>

KOS § 20 lg 1 kohaselt valitseja nimetatakse ametisse, mis räägib valitseja organistaatusest. Valitseja määramise otsus on organi tekkeaktiks ning korteriomanike tahte kujundamise aktiks nii õigusvõimelisele ühisusele (selle tunnustamisel) kui omanikele.<sup>329</sup> Selle kõrval eksisteerivad võlaõiguslikud suhted omanike ühisusega valitsejalepingu näol (*Verwaltungsvertrag*). Korteriomanike ja valitseja vahel kehtivat õigusuhet tuleb vaadelda KOS-e ja VÕS-e koosmõjus.<sup>330</sup> See annab põhjust rääkida nn. lahutamisteooriast, mis lahutab määramisakti ja valitsejalepingu sõlmimise.<sup>331</sup> Valitseja on määratud ka lepingut sõlmimata, st et valitseja volitused tekivad nimetamisega. Mittekohustusliku valitsejalepingu sõlmimine ei asenda määramist, st et lepinguga ei omanda isik organi staatust ja leping jääb tühjaks, sest ilma organiks olemata ei saa valitseja oma ülesandeid kehtivalt täita. On ka nn lepinguteooria, mille esindajaks on *Merle*. Selle teooria kohaselt on lepingu sõlmimine vajalik ja selle sõlmimine toob kaasa ka valitseja konstitueerimise.<sup>332</sup> Lähtutakse sellest, et valitseja määramine sisaldab ka piisavalt määratletud ettepanekut sõlmida leping ja valitseja ülesande vastuvõtmine või ka valitseja ülesande reaalne täitma

---

<sup>322</sup> Bärmann, WEG, lk 896, 898-899.

<sup>323</sup> Pick, lk 507.

<sup>324</sup> MüKo, WEG, lk 652.

<sup>325</sup> Weitnauer, lk 589.

<sup>326</sup> Wilhelm, lk 781.

<sup>327</sup> Jennissen, lk 710.

<sup>328</sup> MüKo, WEG, lk 652.

<sup>329</sup> Boeckh, lk 70.

<sup>330</sup> Paal. Võlaõigusseaduse ..., lk 293.

<sup>331</sup> *Trennungstheorie*: Bärmann, WEG, lk 901; Haas, lk 39; Jacoby, lk 327.

<sup>332</sup> Jennissen, lk 172.

asumine loetakse selle lepingu akseptiks (üldkoosoleku otsus võib olla juba ka aktseptiks).<sup>333</sup> *Merle* lepinguteooria rajaneb tehingulise esindusõiguse õpetusel, kus abstarktsiooniprintsiibist tulenevalt tunnustatakse sisesuhet esindaja ja esindatavate vahel ja välissuhet esindaja ja kolmandate isikute vahel. Volitus õigustab tegevuseks välissuhtes, kohustatud on esindaja aga siiski tulenevalt võlaõiguslikust sisekokkuleppest. Valitseja määramisakt tekitab välissuhtes esindusõiguse, mitte aga tegevuskohustuse sisesuhtes, mis saab tulla valitsejalepingust. Organi esindusõigus ja tegevus ei ole võimalik ilma kohustuseta, st et valitseja kohustused ei teki määramisaktist.<sup>334</sup> Sageli saab korteriomanike nimetamisotsuse puhul järeldada konkludentset tekkivat või vormivaba valitsejalepingut (valitseja esindaja viibib koosolekul, kus valitseja määratakse), mistõttu ei ole erinevatel teooriatel lõpptulemusena vahet.<sup>335</sup> Kui valitseja määramisega kiidetakse heaks ka valitseja pakkumine, on leping sõlmitud. KOS § 20 lg 1 kohaselt on valitseja nimetamiseks vajalik tema nõusolek (nimetamise otsusele eelnev aksept).<sup>336</sup> KOS ei sätesta nõusoleku puudumise tagajärge, aga selle puudumine ei saa muuta omanike otsust sisesuhtes iseenesest tühiseks ja seda ka juhul, kui aksepti ei järgnegi valitseja poolt. Seega tuleb lepingu sõlmimise tekkemomendi määramisel kontrollida, kas offerdi on teinud kehtivalt omanikud või valitseja ja kas aksepti on kehtivalt teinud omanikud või valitseja ning kas omanike sisesuhtes tehtud otsus on offerdina ka TsÜS § 69 lg 1 kohaselt kätte saadud. *Hügel* võtab eelneva kokku ja leiab, et valitsejalepingut saab sõlmida kolmel viisil: nimetamisotsus sisaldab offerdi, nimetamisotsus sisaldab aksepti või leping sõlmitakse pärast nimetamisotsust.<sup>337</sup> Omanikud võivad esimese valitseja määrata ka juba samaaegselt kinnisasja korteriomanikeks jagamisega jagamisavalduses. KOS § 20 lg1 ei luba valitseja valimist või tagasikustsumist võrreldes seadusega piirata, millega soovitakse tagada käibestabiilsust.

Valitsejalepingu pooleks on korteriomanikud,<sup>338</sup> ühisuse õigusvõime tunnustamisel korteriomanike ühisus. Ühisuse õigusvõime korral on omanikud pigem valitsejalepingu "objektid", mitte subjektid.<sup>339</sup> Leping pooleks on KOS § 8 lg 3 toime tõttu kaudselt kõik korteriomanikud vaatamata asjaolule, et valitseja määrati enamusotsusega.<sup>340</sup> Õigusvõimelise ühiuse puhul teostaks valitseja seadusjärgset esindusõigust ja täidaks ülesandeid nii ühisuse kui omanike huvides. Omanike suhtes omab valitseja organi tähendust eraldiseisvalt valdkondades, kuhu ühisuse õigusvõime ei ulatu. Selliselt oleks valitsejaleping

---

<sup>333</sup> Haas, lk 38; Geiner, ZWE, lk 457.

<sup>334</sup> Haas, lk 38.

<sup>335</sup> Müller 2004, lk 430.

<sup>336</sup> KOS nimetatud normi täidab üksnes pedagooglist eesmärki. Paal. Võlaõigusseaduse..., lk 297.

<sup>337</sup> Hügel, ZMR, lk 3.

<sup>338</sup> Paal. Võlaõigusseaduse ..., lk 299.

<sup>339</sup> Elzer 2007, lk 468.

<sup>340</sup> Ka omanike ühehäälnel otsus valitseja nimetamiseks ei muuda otsust omanike kokkuleppeks valitseja nimetamise kohta. Staudinger 2005, WEG § 26–64, lk 1181.

omanike jaoks sõlmitud toimega omanikele, kuid seda ei saa lugeda kolme-poolseks lepinguks ega otseselt lepinguks kolmanda isiku kasuks, kuna see paneb ka omanikele kohustusi.<sup>341</sup> Kolmepoolne leping tekitaks taas probleeme valitsejalepingu kehtivuse osas omandivahetusel. Kaitsetoime omanikele seisneb selles, et omanik saab otse maksuma panna kahju hüvitamise nõudeid tulenevalt valitsejalepingu rikkumisest.<sup>342</sup> Elzer loeb seda siiski lepinguks kolmanda isiku kasuks, mis ei saa siiski sätestada omanike suhteid valitsejaga.<sup>343</sup> Pärast WEG-reformi on tekkinud saksa õiguskirjanduses diskussioon valitsejalepingu olemuse üle, kuna ühisuse poolt sõlmitud lepingust tuleneb kohustusi ka omanikele. On arvamusi, et sellisel lepingul on topeltiseloorm ja selle peavad sõlmima nii ühisus kui omanikud.<sup>344</sup> Seega tuleb asuda seisukohale, et lepingu sõlmivad kõik omanikud, kes esinevad ka ühtlasi ühisuse nimel, sest valitseja ei saa ju valitsejalepingu sõlmimisel ühisust esindada. Ei piisa kui valitsejalepingule kirjutab alla korteriomanike enamus, küll võib enamus volitada lepingu sõlmimiseks kedagi omanikest või majanõukogu esimeest. Lepingu võib sõlmida ka konkludentset, ilma, et omanikud sellele alla kirjutaks ja seda juhul, kui üldkoosolekul kõik lepinguga nõustuvad. Nõukogule ei saa KOS kohaselt üle anda valitseja määramist ega valikut. Õiguskirjanduses on arvamusi, et kui toimub valitseja vahetus, siis saab senine pädev valitseja sõlmida õigusvõimelise ühisuse ja omanike nimel uue lepingu.<sup>345</sup>

Valitsejaleping on saksa õiguse kohaselt oma iseloomult teenistusleping (*Dienstvertrag*), mis on suunatud teenuse osutamisele.<sup>346</sup> Kitsamalt vastab see VÕS § 619 käsunduslepingu tunnustele.<sup>347</sup> Mülleri arvates on sellele omased ka mõned töövõtulepingu tunnused nagu kohustus valmistada ette majanduskava ja selle aruanne.<sup>348</sup> Lepinguga ei tohi reguleerida niiöelda omanike ühiselu reegleid ega panna valitsejale seaduse vastaseid ülesandeid, nagu kooleku juhtimise õigus või õigus kooskõlastada tehingud üksnes nõukoguga või teha remonditöid omanike nõusolekuta. Lepingu olulised tingimused on kestus (peab sisalduma juba ka omanike otsuses) ja tasu, millest viimast asjaolu seadus üldse ei reguleeri ning valitseja nn laiendatud pädevus. Leping võib olla ka tasuta, kuid seda ei saa majandustegevuses osaleja puhul eeldada. KOS §20 lg 1 kohaselt ei või valitsejat nimetada korraga kauemaks kui viieks aastaks. Kui tähtaeg on määramata, tuleb eeldada selle kestusena viit aastat.<sup>349</sup> Valitseja ennetähtaegse tagandamise osas võivad omanikud (kodukorras) kokku leppida, et seda saab teha vaid olulisel põhjusel, mis peab tagama valitsemise stabiilsuse ja valitseja kaitse omanike eest. Leping võib sisaldada juba vajalikke volitusi, näiteks

---

<sup>341</sup> Bärmann 2008, WEG, lk 927; Boeckh, lk 70.

<sup>342</sup> Hügel, ZMR, lk 2.

<sup>343</sup> Elzer 2007, lk 468.

<sup>344</sup> Jennissen, lk 727.

<sup>345</sup> Jennissen, lk 728.

<sup>346</sup> Pick, lk 508; Jennissen, lk 730.

<sup>347</sup> Paal. Võlaõigusseaduse ..., lk 298; VÕS Kommentaar III, lk 3.

<sup>348</sup> Müller, lk 428; Bärmann 2008, WEG, lk 928.

<sup>349</sup> Paal. Võlaõigusseaduse ..., lk 298.

majaraha kohtulikuks sissenõudmiseks või volitusi teenuste või kütte ostmise lepingute sõlmimiseks, mis kergendaks igapäevast valitsemist või määrata valitseja iseseisvalt otsustavate väikeinvesteeringute rahalised ülempiirid. Lepingu on vormivaba, aga selle sõlmimine kirjalikus vormis on eesmärgipärane.<sup>350</sup>

Valitseja vastutab oma seadusjärgsete või valitsejalepingus kindlaksmääratud lepinguliste kohustuste täitmise eest. Vastutus lepingu täitmise eest tuleneb VÕS §115 alusel. Kui valitsejalepingut ei ole sõlmitud või see on tühine, siis kehtib valitseja määramisotsus ja sel juhul vastutab valitseja seadusjärgse võlasuhte aluse, mis tuleb valitseja organirollist. Kui valitseja nimetamisotsus üldkoosolekul on kehtetu, siis vastutab valitseja tulenevalt lepingust. Kui nii otsus kui leping ei ole kehtivad, siis vastutab valitseja seadusjärgsete ülesannete faktilise täitmise korral delikti alusel VÕS §1043 jj või käsundita asjaajamise eest VÕS §1018 jj järgi.<sup>351</sup>

Nõuded valitsejalepingu rikkumisest kuuluvad ühisusele, millist ei saa esindada valitseja ise, vaid omanikud ühiselt või nende volitusel keegi omanikest. Omanik võib KOS § 15 lg 5 alusel nõuda teistelt omanikelt tegutsemist. Kui kahju tekitatakse konkreetsele omanikule, saab ta ka üksi nõuda valitsejalt kahju hüvitamist. Valitsejalepingu topeltiseloomu tõttu tekib küsimus kuiõrd saavad omanikud ise õigusvõimelise ühisusega sõlmitud valitsejalepingust nõudeid esitada. Igatahes on valitsejal kui organil kohustused ka üksikomanike ees KOS § 21 lg 1 alusel. Seega saab vastutust omaniku ees konstrueerida VÕS § 115 alusel, aga ka deliktist ja käsundita asjaajamisest tulenevalt.<sup>352</sup> Vastutus tekib ka ümberpööratult, st ühisuse esindajana on valitseja ühisuse organ ja ühisus vastutab tema tegevuse eest.

Valitsemisvara tuleb valitsejal vastutuse piiritlemiseks lahus hoida valitseja enda, tema sidusettevõtete ja teiste ühisuste varadest, st raha ja väärtaberid peavad olema eraldi kontodel ja sularaha füüsiliselt eraldi (KOS § 21 lg 4). Võõrkonto asemel nn usalduskonto (treuhändkonto) avamine on vaieldav, aga omanikud võivad valitseja vabastada vara eraldi hoidmise kohustusest. Kui valitseja rikub vara lahushoidmise kohustust, on ta kohustatud kahju hüvitama ja see on ka ennetähtaegse valitsejalepingu lõpetamise alus. Eesti käibepraktikas on raha hoidmine valitseja kontrol tapärane.

Kokkuvõttes saab väita, et valitseja määramisel tuleb eristada korteriomanike otsust kui organi tekkemomenti (määramisakt) ja lepingulise sisesuhte tekkimist valitsejalepingu näol. Valitsejaleping on teenuse osutamisel suunatud vormivaba teenistusleping. Nimetatud lepingu sõlmimisel tuleb kontrollida aksepti ja oferdi olemasolu. Valitseja vastutab korteriomanike ees oma kohustuste täitmisel otse KOS-st (nn seadusjärgsed kohustused) ja valitsejalepingust tulenevalt. Valitseja määramisel on olulisi sarnasusi juriidilise isiku juhatuse moodustamise ning esindusorgani liikmete ja ühingu liikmete vahelise

---

<sup>350</sup> Müller 2004, lk 430.

<sup>351</sup> Jennissen, lk 827.

<sup>352</sup> Skauradszun, lk 420-421.

käsunduslepingu sõlmimisega. Nimetatud asjaolu on üheks argumendiks korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamisel.

Järgnevas alapeatükis piiritlen korteriomanike ühisust kehtiva õiguse alusel täpsemalt teistest isikute ühisustest ja ühingutest eesmärgiga leida ühisjooni ja välja tuua põhierinevused. See on vajalik eelkõige selleks, et määratleda korteriomanike ühisuse koht isiku ühenduste süsteemis ja leida optimaalsemaid lahendusi korteriomanike ühisuse õigusvõime ning vastutuskontseptsiooni reguleerimiseks. Piiritlemisel lähtutakse järgmistest kriteeriumitest: tekkimine, kohalduv õigus, publitsiteet, õigusvõime ja vastutusvara olemasolu, organisatsioon, liikmesuse tüüp, otsuste vastuvõtmine, lõpetamine. Piiritletavat subjektid on valitud eeldusel, et tegemist on kas korteriomanike ühisusele sarnaselt isikute ühisustega või juriidiliste isikutega, millised tegutsevad samadel eesmärkidel kui korteriomanike ühisus.

## 2.4. Korteriomanike ühisuse piiritlemine

### 2.4.1. Korteriomanike ühisus ja teised isikute ühisused

Korteriomanikud on ka kaasomanikud. AÕS § 70 sätestatud kaasomandi puhul eksiteerib samuti isikute ühisus – kaasomanike ühisus, milline ei oma iseseisvat õigusvõimet ja vastutusvara nagu korteriomanike ühisuski. Kaasomand on nn õigusteühisus (*Rechtsgemeinschaft*), korteriomanike ühisus aga isikuteühisus (*Personengemeinschaft*). Kaasomandi puhul on kaasomanike õiguslik kompetents jagatud, isikute ühisuse puhul reeglina mitte.<sup>353</sup> Kaasomanikena ulatub nende kaasomand kinnisasjale ja hoonele ning sellisel ühisusel ei saa olla õigusvõimet, kuna on suunatud omamisele. Erinevusena tuleb välja tuua korteriomanike ühisusele omase toimeorganisatsiooni ja eraldi erivara puudumist kaasomanikel (võlausaldaja saab oma nõude esitada otse korteriomaniku vastu) ning kaasomandi lõpetamise nõudeõigust kaasomanikel. Sarnasuseks saab pidada analoogilist otsuste langetamise mehhanismi korteriomanike ja kaasomanike puhul (AÕS § 72, lg1, § 74 lg1; KOS §12 lg1 ja 2). Korteriomanike ühisus eksiteerib tegelikult kahes vormis – kui valitsemisühisus KOS § 8 tähenduses (*Vwaltungsgemeinschaft*) ja kui kaasomanike ühisus (*Bruchteilgemenischaft*), mis puudutab valitsemisest väljapoole jäävate asjaõiguslike küsimuste otsustamist (kinnisasja koormamine, osa eraldamine jms). Seega tuleb eristada kaasomanike otsuseid ja valitsemisega seotud otsuseid. Kaasomandi osa ei saa käsutada valitseja, kuna see õigus kuulub asjaõiguse omanikele. Seda, kas korteriomanike ühisusele kui valitsemisühisusele kohaldada kaasomandi sätteid, analüüsisin alapeatükis 2.2.2 ja 2.2.3. Ka korteriühistu moodustamisel eristatakse otsuseid ja sellest tulenevalt ka erinevaid otsuste vastuvõtmise protseduure sõltuvalt sellest, kas omanikud realiseerivad oma

---

<sup>353</sup> Renner, lk 57.

liikmesõigusi või omandiõigust. Korterühistu üldkoosoleku lõppemisel jätkub praktikas sageli korteriomanike kui asjaõiguse omajate koosolek.<sup>354</sup>

Pärimisseaduse (PäS) § 147 kohaselt kuulub pärandvara pärijatele ühiselt (pärijate ühisus).<sup>355</sup> Kuigi seadus sätestab pärandvara ühise kuulumise, siis kohaldatakse varasuhtele lisaks AÕS kaasomandi sätteid. Pärijal on siiski õigus käsutada pärandvaras talle kuuluvat pärandiosa (mõttelist osa), mitte aga osasid pärandvara hulka kuuluvatest esemetest. Seega ei ole pärandvara kuuluvus üles ehitatud mitte ühisomandi, vaid kaasomandi sätetele. Pärijate ühisus ei oma iseseisvat õigusvõimet, publitsiteeti ega organisatsioonilist ülesehitust ning see tekib seaduse alusel. Pärijate ühisus vastutab pärandvara kohustuste eest pärandvaraga ja iga pärija täiendavalt ka isikliku varaga, kui pärandi vastuvõtmisel ei viidud läbi päranvara inventuuri (PäS § 130 lg 3). Pärijad võtavad vara käsutamist puudutavad otsused vastu konsensuslikult. Pärijate ühisuse saab alati lõpetada pärandvara jagamise lepingu sõlmimisega pärijate poolt, st et esiplaanil on pärijate individuaalõigused, kes võivad sellise ühisuse lõpetamist nõuda (PäS § 152).

Enne 01.07.2010. a kehtinud Perekonnaseaduse (PKS) § 14 sätestas, et abi-kaasade abielu jooksul omandatud vara on nende ühisvara, st kuulub neile ühisomandina jagamata osades. Abikaasade ühisus ei oma iseseisvat õigusvõimet, organisatsiooni ega publitsiteeti, kuid tekib erinevalt pärimisühisusest abielu sõlmimisega. Abikaasad võtavad otsused vastu konsensuslikult. Abikaasade varaühisust saab lõpetada abieluvaralepinguga või ka abielu lahutamise- ja jagamisega. Abikaasade varaühisust iseloomustab ulatusliku eriregulatsiooni ja iseseisva vastutuskontseptsiooni olemasolu ning individuaalõiguste esiletõus, mistõttu on erineb see isikuteühisus oma erineva eesmärgi tõttu oluliselt korteriomanike ühisusest. Abikaasade ühisuse säilitab ka 01.07.2010. a PKS, kuid kujundab selle ümber. Uue seaduse § 24 kohaselt toimub abikaasade vara-reežiimi (varaühisus, vara juurdekasvu tasaarvestus, varalahusus) valik abielludes või hiljem abieluvaralepinguga. Kui valikut ei tehta, kehtib traditsiooniline abikaasade varaühisus. PKS § 26 kohaselt on ühisvara terviklik – seda ei saa ühe abikaasa nõudel abielu ajal jagada ega oma osa selles varas käsutada, PKS § 28 kohaselt teostatakse kõiki õigusi ja kohustusi ühiselt (ühine valitsemine).

Eraldi analüüsimist vajab õigusvõime seisukohalt nn juriidiliste isikute eelühing kui isikuühing (ühing *sui generis*), milline tekib juriidilise isiku registreerimise kandmise eel pärast ühingu asutamist, st pärast asutamislepingu sõlmimist. Domineerivalt tunnustatakse sellise juriidilise isiku eelastme osalist õigusvõimet, kuna sellel on olemas struktuur, vara, identiteet ning valitud organid. Asutamisel tehtavate mitterahaliste sissemaksete puhul kantakse selline eelühing ka omanikuna kinnistusraamatusse, kui asutatavale ühingule antakse üle

---

<sup>354</sup> Riigikohtu seisukohalt ei ole ka AÕS mõttes kaasomanikel keelatud luua mitmetulundusühingut kaasomandi valitsemiseks, kuid see ei saa olla korteriühistu KÜS tähenduses. Vt 16.11.2006. a. otsus 3-2-1-101-06, p 10.

<sup>355</sup> Abikaasade ja pärijate ühisus on tegelikult vanimad saksa õiguses isikute ühisuse instituudid, mida tunti juba keskajal. Saare, Eraõigusliku ..., lk 75.

kinnisasi. Selline eelühing saab avada konto, soetada vara, sh ettevõtte, olla käibe- ja pankrotivõimeline.<sup>356</sup> Eesti õiguskorda iseloomustab juriidiliste isikute asutamisel normatiivsüsteem, kus riigi poolt tunnustatakse iseseisva õigussubjekti teket pärast seadusega fikseeritud nõuete kohast täitmist. Riiklik tunnustus omistab kokkuvõttes juriidilisele isikule õigusvõime. Juriidilise isiku asutamine toimub protessis ja tekkiv isik läbib erinevaid arenguetappe. TsÜS ei sisalda viidet asutamisel olevale juriidilisele isikule, küll tegi seda enne 1.07.2002. a kehtinud TsÜS § 37 lg 4. Eesti õiguses saame vaadelda juriidilise isiku eelõigusvõimet üksnes valdkondlike seaduste üksiknormide põhjal. Juriidilise isiku asutamisdokumendid (reeglina asutamisleping ja põhikiri) on küll võlaõiguslikku laadi, kuid sisaldavad erinevalt tavalisest võlasuhtest organisatsiooni määratlemise akti, kusjuures see organisatsioon peab kaasa aitama juriidilise isiku registrisse kandmisele.<sup>357</sup> TsÜS § 26 lg 2 sätestab, et eraõigusliku juriidilise isiku õigusvõime tekib registrisse kandmisega, kuid samas on terve rida norme, mis viitavad juriidilise isiku nn eelühingu õigusvõimele. Äri- ja kaupade seadustiku (ÄS) § 520 lg 1 kohaselt peavad asutajad kasutama asutamisel oleva äriühingu nimel tegutsedes lisaks äriühingu nimele täiendit "asutamisel". ÄS § 247 kohaselt avavad asutajad asutamisel oleva ühingu nimel pangaarve, kuhu tasutakse rahalised sissemaksed, ÄS § 520 lg 2 kohaselt sõlmitakse asutatava äriühinguga leping mitterahalise sissemaks üleandmiseks. Saare arvates omab eelühing piiratud õigusvõimet osas, milles see ei ole vastuolus asutamisel oleva isiku eesmärgiga (tegevuse käivitamine, vara soetamine, üüri- ja hankelepingute sõlmimine jms).<sup>358</sup> Sellist eelühingut esindavad moodustatud organid ja kui neid ei ole, siis asutajad.<sup>359</sup> Kuna eelühingu puhul ei ole riigi poolt läbi viidud kapitalikontrolli, siis on võlausaldajate huvides õigustatud, et ühingu nimel tehingu teinud isikud vastutavad solidaarselt selliste kohustuste täitmise eest, seda siiski täiendava vastutusena, kui eelühingu varast ei piisa (ÄS § 147 lg1, ÄS § 253 lg 1, MTÜS § 11 lg1). Asutajad, kui nad ei ole ühingu nimel tehingu tegijad, vastutavad ühingule võetud kohustuste eest solidaarselt ulatuses, mille võrra on vähenenud ühingu vara enne registrisse kandmist võetud kohustuste tõttu (ÄS § 147 lg4, ÄS § 253 lg 4). Kui eelühing kantakse registrisse, siis lähevad tulenevalt kontinuiteediprintsiibist eelühingu nimel võetud kohustused reeglina üle täisõigusvõimelisele ühingule (ÄS § 147 lg 2 ja 3, ÄS § 253 lg 2 ja 3, MTÜS § 11 lg 2 ja 3). Seega on eelühingul nii oma idendititeet ja asukoht kui välised tunnused, organisatsioon ja vastutuskonstseptsioon, mistõttu selle eristamine juriidilisest isikust tugineb pigem formaalsetele kui sisulistele aspektidele.

Kokkuvõttes tuleb asuda seisukohale, et hoolimata asjaolust, et isikute ühisuste osas puudub tsiviilõiguses üldosa, eksisteerib kõrvuti korteriomanike ühisusega õiguskorras ka teisi isikute ühisusi. Isikute ühisuse käsitlemise tugineb AÕS § 70 lõikel 7, mille kohaselt tekib õiguste mitmele isikule kuulumisel

---

<sup>356</sup> Schmidt, lk 1016–1018.

<sup>357</sup> Saare, Eraõigusliku ..., lk 110.

<sup>358</sup> Saare, Eraõigusliku ..., lk 117.

<sup>359</sup> Saare, Eraõigusliku ..., lk 122.

isikute ühisus. Käsitletud isikute ühisuse liigid erinevad oma teistsusuguse eesmärgi tõttu oluliselt korteriomanike ühisusest. Sarnane tunnus on õigusvõime puudumine. Korteriomanike ühisust ja abikaasade ning pärijate ühisust ühendab ühise tunnusest ühisomandis oleva ühisvara olemasolu. Korteriomanike ühisus astub asjaõiguslike küsimuste otustamisel üles kaasomanike ühisusena, omades seega topeltvormi. Korteriomanike ühisusele õigusvõime omistamise kaalumisel on oluline eeskjuuriidilise isiku eelühingu õigusvõime olemasolu. Ühte olulisemat isikute ühisuse vormi, seltsingut, käsitletlen eraldi järgnevas alajaotises.

#### 2.4.2. Korteriomanike ühisus ja seltsing

Seltsing ja korteriomanike ühisus on mõlemad isikute ühisused.<sup>360</sup> Seltsing on VÕS 7. osa kohaselt vaadeldav tavapärase vormivaba kestvuslepinguna, mida saab lõpetada ülesütlemise teel. Seltsing on vähemalt kahe isiku vaheline kokkulepe ühise eesmärgi saavutamiseks läbi võlaõiguslike kohustuste ülevõtmise.<sup>361</sup> Seltsinguleping on suunatud isikuteühingu moodustamisele.<sup>362</sup> Seltsingu puhul on eristatav sisemine organisatsioon, mis ei moodusta küll (võõr-)organeid nagu klassikalise juriidilise isiku puhul. Seltsingul puudub registripublitsiteet. Seltsinglaste kohustused ei ole mitte üksnes vastastikused, vaid kohustused eksisteerivad ka seltsingu enda suhtes. Seltsinglased juhivad seltsingut ühiselt, kuid võimalik on juhtimisõiguse üleandmine ühele või mitmele seltsinglasele (VÕS § 583), kes tegutsevad sel juhul käsundi alusel. Seltsingu plussiks võrreldes juriidilise isikuga on selle asutamise lihtsus, vormivabadus ja sisesuhete kujundamise vabadus.<sup>363</sup>

Seltsinguvara kuulub seltsinglaste ühisomandisse (nn erivara) ja on seetõttu eraldatud seltsinglaste isiklikust varast. Seltsinglane ei või seltsinguvara üksinda käsutada (võib käsutada teiste nõusolekul oma varaosa kui tervikut, aga mitte osalust üksikutes esemetes), seltsinguvara on kaitstud seltsinglase võlausaldajate nõuete eest ja seltsingust lahkudes või seltsinglase vahetumisel jääb seltsinguvara terviklikuks, st seltsinglane omandab üksnes hüvitusnõude (VÕS § 590). Need tunnused viitavad asjaolule, et seltsing on ise seltsinguvarasse kuuluvate õiguste kandja, seltsinguvara (sh seltsingu sõlmitud kestvuslepingud) kuulub seltsinglastele nende igakordses koosseisus.<sup>364</sup> Seltsingu lepingupooleks olemise võimele viitab ka VÕS § 581, mis räägib esemete võõrandamisest seltsingule seltsinglase poolt. Samas eristab seltsingut kui liikmesusega rohkem seotud ühendust juriidilisest isikust, milline ei ole kunagi identne oma liikmetega, asjaolu, et seltsinglase võlausaldaja saab seltsingulepingu üles-

---

<sup>360</sup> Saare, Seltsing ..., lk 58.

<sup>361</sup> Prütting 2009, lk 1402.

<sup>362</sup> VÕS kommentaar II, lk 638

<sup>363</sup> Saare, Eraõigusliku ..., lk 77.

<sup>364</sup> Saare, Seltsing ..., lk 60; Staudinger, WEG §1–25, rn 70.

ütlemist nõuda (VÕS § 577). Seltsinglased vastutavad seltsingu võetud kohustuste eest solidaarselt (VÕS § 595), mis kõneleb seltsingu iseseisvast subjektisusest. Kas see vastutus on täiendav või otsene, sõltub sellest, kas seltsingu õigusvõimet tunnustada või mitte. Õigusvõime mittetunnustamisel kehtib nn topeltkohustuste teooria, mille kohaselt on võlausaldajal õigus seltsingu vastu suunatud nõue kohe pöörata seltsinglase vastu. Akseessoorsusteooria lähtub seltsingu õigusvõimest ja selle kohaselt vastutab seltsinglane vaid juhul, kui seltsing ei suuda oma kohustusi seltsinguvarast täita. Kuna Eestis ei ole seltsingu õigusvõimet tunnustatud, tuleb lähtuda topeltkohustuste teooriast.<sup>365</sup> Seltsinglaste vastutus piirduks vaid selstinguvaraga juhul, kui see on lepingu sõlmimisel võlausaldajaga eraldi kokku lepitud. Kuna seltsingule on võimalik lisada ka tema identiteeti väljendavad tunnused, siis lisaks erivara olemasolule ning sisemisele organisatsioonile ollakse seisukohal, et seltsinguleping ei ole üksnes võlaõiguslik leping, vaid tegemist on ühingulise moodustisega ning seega organisatsioonilepinguga.<sup>366</sup> Sarnasusele ühinguga viitab ka asjaolu, et seltsingu lõpetamisel viiakse läbi selle likvideerimine.

Kuigi juriidiliste isikute puhul eksiteerib juriidiliste isikute *numerus claususe* põhimõte (TsÜS § 25) ja eesti õiguspraktikas on õigusvõimet omistatud üksnes iseseisvatele õigussubjektidele, võib seltsingu puhul VÕS-e regulatsioonile tuginedes siiski rääkida ühingutele omastest tunnustest ning seltsingu teatud subjektisusest. Saksa õiguspraktikas on domineerivaks muutunud subjekti-teooria, mis käsitleb selliseid isikukooslusi õiguskandjatena, eristudes varasemast traditsioonilisest paljususteooriast, kus ühisuse moodustanud isikud ei loonud uut õigussubjekti. Saksa BGH 29.01.2001. a otsus<sup>367</sup> luges praktilistest vajadustest lähtuvalt seltsingu õigusvõimeliseks niivõrd, kuivõrd see võtab osa õiguskäibest ja selles raames on seltsing ka aktiivse ja passiivse protsessivõimega ning kohus kohaldas seltsingu vastutusele akseessoorsusprintsipi, mille kohaselt seltsinglase täiendav vastutus omab pigem tagatise iseloomu. Kohtu otsus oli üpris pragmaatiline, kuna seltsingusse kuuluvate seltsinglaste vahetumisel tuli kõik õigused ja kohustused uuesti luua ka uue seltsinglase suhtes või talle need loovutada, mis koormas tsiviilkäivet. Osaõigusvõime eelduseks pidas kohus ka mingi ühise identifikatsiooni, määratletud asukoha ning toimimisorganisatsiooni olemasolu.<sup>368</sup> Hoolimata võimalikust seltsingu õigusvõime tunnustamisest jääb teda juriidilisest isikust eristavaks tunnuseks seltsingu väiksem autonoomia ning suurem sõltuvus oma liikmetest jäädes identseks oma liikmete kogumiga.<sup>369</sup> Saare on leidnud, et seltsingu organisatsiooni, identiteedi ja vastutusvara olemasolu tõttu oleks praktilistel vajadustel põhjendatud seltsingu õigusvõime tunnustamine.<sup>370</sup> Samad praktilised põhjused

---

<sup>365</sup> VÕS kommentaar II, lk, 681.

<sup>366</sup> Saare, Seltsing ..., lk 61.

<sup>367</sup> BGH, 29.01.2001.ZIP,2001, lk 330.

<sup>368</sup> Renner, lk 60-61.

<sup>369</sup> Saare, Seltsing ..., lk 64.

<sup>370</sup> Saare. Seltsing ..., lk 64.

eksisteerivad ka korteriomanike ühisuse puhul. Eesti kohtupraktika on seltsingu õigusvõimet tunnustanud üksnes halduskohtumenetluses ja teovõimet kesk-konnaasjades.<sup>371</sup>

Seltsinguga seoses eksisteerib veel üks isikuühingute vorm, millel ei ole registripublitsiteeti ja õigusvõimet, kuid mida võib iseloomustada sarnaselt korteriomanike ühisusele organisatsiooniline ülesehitus. Selleks on nn mitte-registreeritud ühingud. MTÜS § 2 lg 2 kohaselt mittetulundusliku iseloomuga isikute ühendused, mis ei ole kantud registrisse, ei ole juriidilised isikud ja neile kohaldatakse seltsingute kohta sätestatud. Sellise ühenduse nimel tehtud tehingute eest vastutavad tehingu teinud isikud isiklikult ja solidaarselt. Sellest normist saame lisaargumente kohaldada ka korteriomanike ühisuse suhtes täiendavalt mitte kaasomandi, vaid seltsingu sätteid.

Seltsingut ja korteriomanike ühisust ühendavateks tunnuseks on asjaolu, et mõlemad on isikute ühisused, kus panused on ühendatud ühistes huvides ning need panused moodustavad erivara. Mõlematel isikuühendustel puudub eesti õiguses iseseisev õigusvõime ja registripublitsiteet, kuigi selle järgi on käibes vajadus. Sarnased instituudid on seltsinglase väljaarvamine ja sisesuhtes korteriomandi sundvõõrandamine, erinev on seejuures ühiselt kogutud vara saatus. Erinevalt seltsingust on korteriomanike ühisusel selgemalt väljakujunud hierarhiline struktuur ja tegemist on sundühisusega, mida ei saa lõpetada. Kui seltsing tekib kokkuleppe alusel, siis sundühisus seaduse alusel. Korteriomaniku esindusõigust KOS ei tunne, küll on see asendatud valitseja instituudiga. Korteriomanike vastutus kolmandate isikute ees on KOS §13 kohaselt sisesuhtes osavastutus, välissuhtes sarnaselt seltsinglastega siiski solidaarvastutus.<sup>372</sup> Mõlemat ühisust iseloomustab vara jagamatuse põhimõte, st liimetel puudub ühise vara jagamise või lahkumisel osa eraldamise nõue.<sup>373</sup> Nii seltsingu kui korteriomanike ühisuse puhul määratakse häälte arv mitte osa suuruse, vaid "pea" järgi (VÕS § 587, KOS § 19 lg1). Korteriomanike ühisuse eripäraks on see, et see võib koosneda väga suurest arvust liikmetest, samal ajal kui seltsingusse kuulujate arv ei ole sageli märkimisväärne. Korteriomanike ühisuse puhul on tegemist mõtteliste osadega õiguste ühisusega, mis tähendab, et iga ühisuse liikme osa suurus ühisusest on kindlaks määratud. Seltsingut ja ühisust eristab see, et seltsinglane ei saa käsutada mõttelist osa seltsinguvara esemetest, küll on selline käsutusõigus korteriomanike ühisuse liikmetel.<sup>374</sup> Oluline sisuline erinevus on asjaolu, et kui seltsinglaste vahel ekisteerib lepingust tulenev võlasuhe, siis korteriomanike vahel tomib seadusest tulenev võlasuhe.<sup>375</sup> Siiski on korteriomanike ühisus seadusega eriliselt kujundatud ühisus, mis rajaneb kinnisasja omandil, mistõttu ei kvalifitseerita seda seltsinguna.<sup>376</sup> *Palandt'* järgi eristab

---

<sup>371</sup> VÕS kommentaar II, lk 647.

<sup>372</sup> VÕS kommentaar I, lk 204. Riigikohtu otsus 30.11.2004. a 3-2-1-111-04, p 25.

<sup>373</sup> Staudinger 2005, WEG §1–25, lk 45.

<sup>374</sup> Schlechtriem, lk 179.

<sup>375</sup> MüKo 2009, Schuldrecht, lk 11.

<sup>376</sup> MüKo 2009, Schuldrecht, lk 60.

sellist ühisust seltsingust eelkõige asjaolu, et ühisus on huvideühisus ilma ühise eesmärgita: osalejatel on teatud piirini ühised huvid, kuid nende eesmärgid ühisusega liitumisel ja liikmeks olemisel on erinevad.<sup>377</sup> *Junkers* oma asjaõigusliku ühingu teooriaga on samas põhistanud korteriomanike ühisust kui asjaõiguslikku seltsingut (vt alapeatükk 2.1.2.5). *Staudinger*'i järgi ei saa korteriomanike ühisust lugeda nn asjaõiguslikuks seltsinguks, kuna puudub seltsingu loomise akt ja sellest tulenev ühine eesmärk, erinevalt on reguleeritud ka seltsinglase väljaarvamine ja sisesuhtes korteriomandi sundvõõrandamine, seltsing on üles öeldav, ühisus mitte.<sup>378</sup>

Kokkuvõttes tuleb asuda seisukohale, et seltsing ja korteriomanike ühisus on sarnased instituudid, kuid siiski mitte kokkulangevad. Korteriomanike ühisus on oma eripärade tõttu isikute ühisus *sui generis*, mistõttu VÕS-e seltsingu sätete kohaldamine oleks raskendatud. Nii seltsingu kui korteriomanike ühisuse puhul kohaldub siiski ühisomandi põhimõte ja mõlema isikute ühisuse puhul nõuavad käibeajadused nende õigusvõime tunnustamist.

### 2.4.3. Korteriomanike ühisus ja korteriühistu

Korteriühistu on iseseisva õigusvõimega juriidiline isik (korteriühing), mis on loodud kortermajade valitsemiseks, st ühistu moodustamine ja juhatuse valimine asendab valitseja määramist KOS mõttes. Ühistu õigusvõime ei ole seaduse kohaselt siiski piiratud üksnes valitsemisega, kuigi seda võib eeldada. KÜS § 2 kohaselt on tegemist mittetulundusühinguga, millele kohaldatakse lisaks KÜS-le ka MTÜS-st ja milline registreeritakse kohtu peetavas mittetulundusühingute registris.<sup>379</sup> On tähelepanuväärne, et KÜS 1995. a esimese versiooni § 1 lg 2 kohaselt kohaldati korteriühistule kui mittetulundusühistule ühistuseaduse sätteid (vt alajaotises 3.4.4 ettepanekuid kohaldada korteriühistule TüS sätteid). Kuigi eraldi asutamislepingut kehtiva KÜS kohaselt ei sõlmita, ei teki korteriühistu automaatselt korteriomandite seadmisel, vaid sissekandmisega registrisse. Tagatud on registripublitsiteet ning esindusõiguslike isikute nähtavus. Korteriühistu on “ühiseks majandamiseks ja korteriomanike huvide ühiseks esindamiseks” loodud mittetulundusühing, mistõttu ei ole ühistul pädevust korteriomanike asjaõigusliku kompetentsi lahendamisel.<sup>380</sup> Ühistu pädevust ei saa samas mõista seadusjärgse esindusõigusena ja esindus vajab reeglina omanike otsust ühistu nimel omanikele kuuluvate õiguste

<sup>377</sup> Saksa keeles *Interessengemeinschaft ohne Zweckgemeinschaft*, Palandt 2008, lk 1101.

<sup>378</sup> Staudinger 2005, WEG §1–25, rn 27, 29, 32.

<sup>379</sup> KÜS § 2 lg 1: „Korteriühistu on korteriomandiseaduses [...] sätestatud korteriomanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.“

<sup>380</sup> Esindusõigus puudub näiteks ühist maatükki läbivate servituutide seadmiseks või katusekorruse väljaehitamise otsustamiseks.

teostamiseks.<sup>381</sup> Esindusõigus eksiteerib ka sisesuhtes, st et ühistu võib oma nimel esitada hagi korteriomaniku vastu teiste omanike rikutud õiguste kaitteks.<sup>382</sup> Korteriühistu võib olla asutatud mitme maja korteriomandite majandamiseks (KÜS § 3 lg 5). Kuna suur osa korteriühistuid on asutatud enne korteriomandite seadmist, siis puuduvad registril sageli igasugused andmed, millise kinniasja valitsemiseks korteriühistu on loodud.<sup>383</sup> Sarnaselt ühisusega eksiteerib korteriühistu puhul sundliikmesus (KÜS § 5 lg 1) ja ühistu liikmete nimekirja peab juhatus.<sup>384</sup> Ühistul peab olema vähemalt kolm liiget. Liikmesust ei pea korteriomandi võõrandamisel eraldi loovutama, kuna see läheb üle seaduse jõul (KÜS § 5 lg 2).

Korteriühistel on KÜS § 6 kohaselt iseseisev vara, korteriomanikud vastutavad ühistu poolt võetavate kohustuste eest üksnes tehtavate sissemaksete ulatuses, mis piirab korteriomanike vastutust, kuigi reeglina saavad ühistu tehtavatest kulutustest kasu korteriomanikud.<sup>385</sup> Ühistu võlausaldajate ees korteriomanikud ei vastuta, kuid ühistu nõuded oma liikmete vastu on tagatud hüpoteegiga korteriomanditele.<sup>386</sup> Ühistu vastutusvara kohta tuleb öelda, et see ei pruugi olla piisav võlausaldajate nõuete täitmiseks ja puudub mehhanism korteriomanike täiendavaks vastutuseks.<sup>387</sup> Praktikas tagavad korteriühistud nende poolt võetavad krediidid ühistul liikmete vastu olevate nõuete pantimise teel krediidiandjale. *Paali* arvates tuleb KÜS-st täiendada sättega, mille kohaselt vastutavad ühistu vastu suunatud nõuete korral liikmed ühistu võlausaldajate ees otse korteriomandiga.<sup>388</sup> Korteriühistel on osakapital, mis koosneb liikmete osamaksudest (KÜS § 8). Osakapital ei või olla väiksem, kui ühistu asutamise aasta majandustegevuse aastakava ühe kuu eeldatava kulud. Majandustegevust planeeritakse läbi iga-aastase majanduskava ja aasta-aruande (KÜS §15).

Korteriühistule on iseloomulik organisatsiooniline ülesehitus. Liikmed osalevad üldkoosolekul, milline valib juhatuse. Otsused võetakse vastu osalejate häälteenamusega, teatud küsimustes on vajalik kvalifitseeritud häälteenus. Iga korteriomand annab ühe hääle. Otsused on siduvad kõigile ühistu liikmetele.

---

<sup>381</sup> Riigikohtu 10.02.2004. a otsus 3-2-1-9-04, p 23.

<sup>382</sup> Riigikohtu 14.06.2004. a otsus 3-2-1-76-04, p 26.

<sup>383</sup> Kontseptsioon, lk 37.

<sup>384</sup> Riigikohtu seisukohalt tekivad korteriühistu asutamisega kohustused ka isikutele, kes asutamisel ei osalenud. Vt 16.11.2006. a otsus 3-2-1-101-06, p 14.

<sup>385</sup> Riigikohtu 30.11.2004. a otsuse 3-2-1-111-04 kohaselt on korteriühistu KÜS § 2 lg-st I tulenevalt korteriomanike huvide esindajaks, seega võib võrguettevõtjaga liitumislepingu ja soojuse müügilepingu sõlmida korteriühistu. Kui soojuse müügilepingu sõlmib enda nimel korteriühistu, vastutab ta võrguettevõtja ees ka lepingu täitmise eest. Seega jagab korteriühistu soojuse korteriomanike vahel ning nõuab vastavalt ühistu otsustele ja põhikirjale korteriomanikelt välja neile langeva osa majandamiskuludest.

<sup>386</sup> KÜS §9 lg 1 ei täpsusta, kas tegemist on seadusjärgse hüpoteegiga või ühistu nõudeõigusega hüpoteegi seadmiseks.

<sup>387</sup> KOS seletuskiri ei välista korteriühistu suhtes pankrotimenetluse algatamist. Lk 3.

<sup>388</sup> Paal. Korteriomandiseaduse ..., lk 270.

Ühistu võib liikmete otsusel alati lõpetada ja viia läbi likvideerimise MTÜS § 42 järgi.

*Paali* arvates korteriühistu asutamine ei mõjuta korteriomanike ühisuse olemasolu, kuid mõjutab selle sisu, sest ühistu asutamisel ühisuse raames enam teatud õigusi maksta panna ei saa (näiteks valitseja nimetamine).<sup>389</sup> Võib öelda, et ühistu asutamisel realiseerivad omanikud oma õigusi selle vormi kaudu, mistõttu tuleb asuda seisukohale, et juriidilise isiku tekkimisel korteriomanike ühisus isesesivalt või paralleelselt valitsemisega seonduvalt käibes enam ei osale. KOS § 8 lõikes 1 nimetatud kaasomandi esemega seotud õigus-suhted kehtivad edaspidi korteriomanike kui korteriühistu liikmete vahel. On tähelepanuväärne, et enne II KOS jõustumist oli korteriühistu kui juriidilise isiku moodustamine valitsemiseks kohustuslik.<sup>390</sup> Kehtiva KOS § 8 lg 1 kohaselt on korteriühistu loomine vabatahtlik. Korteriühistu olemasolul ei saa siiki väita, et korteriomanike ühisus lakkab täiesti 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).<sup>391</sup>

Kokkuvõttes tuleb asuda seisukohale, et korteriühistul ja korteriomanike ühisusel on Eesti õiguskorras palju sarnaseid jooni tulenevalt nende ühisest eesmärgist (elamu valitsemine). Sarnased tunnused on organisatsiooniline ülesehitus, sundliikmelisus, majandustegevuse planeerimine ja selleks ühiste vahendite kogumine, faktiline esindusõigus vaid valitsemisküsimustes. KOS seletuskirja kohaselt “ei erine korteriomanike ühisus oluliselt korteriühistust”.<sup>392</sup> Erinevusteks on õigusvõime ja isesesiva vastutusvara olemasolu ühistul, ühistut võib erinevalt ühisusest piiranguteta lõpetada. Ühistu asutamine nõuab korteriomanike otsust, ühisus tekib automaatselt kinnisasja korteriomanditeks jagamisega. Erinevalt on sätestatud häälte jagunemine ja otsuste vastuvõtmine, st ühisuse puhul on korteriomanikul üks hääel sõltumata korteriomandite arvust ja otsuseid võib häälteenamusega vastu võtta vaid kinnisasja tavakasutuse piires (KOS §19, 12 lg 2). KOS § 8 lõike 1 järgi kohaldatakse ka korteriühistu olemasolul kaasomandi valitsemisele KOS sätteid, kuivõrd KÜS-st ei tulene teisiti. Raskusi korteriühistu mõistmisel tekitabki õiguslik rägastik, kus ühistu tegevuse suhtes tuleb lisaks KÜS-le kohaldada ka MTÜS-st ja KOS-st. Ühistu kui valitsemisvormi kasuks räägib majanduslik asjaolu, et ühistu olemasolu võib mõjutada korteriomandi võõrandamisel selle turuhinda positiivselt. Korteriomanike ühisuse eeliseks võib tuua asjaolu, et see võib paremini toimida

<sup>389</sup> Paal. Võlaõigusseaduse ..., lk 295.

<sup>390</sup> Paal. Korteriomandiseaduse ..., lk 269.

<sup>391</sup> Riigikohtu seisukohalt on ühistu pädev vastu võtma ühistu põhikirjast tulenevas korras otsustusi korteriomandi mõtteliste osade ühise majandamisega seotud küsimustes, kuid ühistu majandusalane tegevus ei ole samastatav AÕS §72 lg1 sätestatud kaasomanike kokkuleppega.vt Riigikohtu 14.06.2004. a. otsus 3-2-1-76-04, p 28. ka Riigikohtu 09.10.2002. a otsus 3-2-1-105-02, p 8.

<sup>392</sup> KOS seletuskiri, lk 10.

väikestes majades, kus või puududa piisav kompetents ühistu juhtorganite komplekteerimiseks, samuti võib korteriühistu kaudu majandamine olla kokkuvõttes kulukam. Õigusvõimelise ühistu kõrval korteriomanike ühisuse instituudi säilitamisel on vaja kindlasti lahendada küsimus viimase õigusvõimest. Ühisusele õigusvõime omistamine lähendab seda korteriühistule oluliselt, mistõttu tekib küsimus kahe valitsemisvormi säilitamise vajalikkusest, mida analüüsin töö alapeatükis 3.4.

#### 2.4.4. Korteriomanike ühisus ja hooneühistu

Ajalooliselt on Eestis eluruumi kasutusõigust tuntud läbi ühingu vormi ning selline elamute omamise vorm on levinud ka Skandinaavia õigusruumis. Enne okupatsiooni kehtis Eestis Korteri aktsiaseltsi seadus,<sup>393</sup> mille § 2 kohaselt iga aktsia andis õiguse teatud korteri kasutamiseks. Perioodil, mil korteriomandite seadmine oli välistatud, sätestati ka Šveitsis asendusvormina üürniku-aktsiaseltsi (*Mieter-Aktiengesellschaft*), kus aktsionäridele üüriti eluruumi. Selline vorm oli väikeste majade puhul aktsiaseltsi normide tõttu liiga keerukas ja ei andnud omanikele tegelikku omandit ega olnud võlausaldajatele piisavaks tagatiseks.<sup>394</sup> Prantsuse 1938. a korteriomandiseadus reguleeris samuti nn korteriomandi ühinguõiguslikku varianti, mis kaotati 1965. a.<sup>395</sup> *Pick* on sellist ühinguõiguslikku korterikasutusõigust pidanud korteriomandi üheks erivormiks (nn kolmas tee) ja lähedaseks *Junkersi* teooriaga korteriomandist kui asjaõiguslikust ühinguosast.<sup>396</sup>

ENSV Elamukoodeks sätestas elamukooperatiivi liikmesuse omamise võimaluse, milline asendus 1992. a Elamuseaduse järgse liikmesusega elamuühistus. 1. jaanuaril 2005. a jõustus Hooneühistuseadus (HÜS), mis sätestab ühesugused reeglid nii elamu-, garaazi-, suvila vms ühingute kohta. Hooneühistu on tulundusühistu, mille eesmärk on toetada ja soodustada oma liikmete majanduslikke huve läbi ühise majandustegevuse kinnisasja või hoonestusõiguse ning selle osaks oleva hoone omamisel ja valitsemisel, võimaldades hooneühistu liikmetel hoone kindlaksmääratud osade ainukasutust (HÜS §1). Hooneühistu suhtes kohaldatakse erinevalt korteriühistust tulundusühistuseaduses sätestatud, kuid seadusega on välistatud hooneühistu liikmele dividendide maksmine ja ühistust lahkumisel kompensatsiooni maksmine. Tulundusühistule kui äriühingule on omane mitte omandamisele, vaid liikmete soodustamisele suunatud majanduslik eesmärk, ühistu liikmed on nii ühingu “omanikud” kui samal ajal ka selle kliendid, ühistu eesmärke saavutatakse läbi majandustegevuse ühendamise, ühistu organid koosnevad isevalitsemise põhimõtte alusel ühistu liikmetest, ühistu liikmed toetavad üksteist ja ei konkureeri teineteisega,

---

<sup>393</sup> Riigi Teataja 1930/98/639.

<sup>394</sup> Hartmann, lk 62.

<sup>395</sup> Hartmann, lk 40.

<sup>396</sup> Bärmann, WEG, lk 37.

ühistu liikmed kannavad isiklikku vastutust koos ühistuga.<sup>397</sup> Tulundusühistu regulatsiooni kohaldamist on põhjendatud sellega, et hooneühistu eesmärgiks on oma liikmetele varaliselt hinnatava hüve – ruumi kasutusõiguse võimaldamine ja eraõiguslike isikute regulatsioonist on tulundusühistuste normistik teatud eranditega selleks sobilikum.<sup>398</sup>

Peamise erisusena korteriühistust ja korteriomanike ühisusest on hooneühistu kinnisasja ja hoone omanik, mistõttu on hooneühistu maksevõimetuse korral liikmetel riisiko eluruumide kaotamiseks. Hooneühistu eesmärk on seega laiem: kinnisasja omamine ja valitsemine. Hooneühistu liikmel on õigus kasutada teisi isikuid välistavalt hooneühistule kuuluvat ehituslikult tegelikkuses piiritletud omaette kasutust võimaldavat hooneosa, mis on temale kasutamiseks kindlaks määratud hoonejaotusplaanis. Hooneühistu liikmete ühiskasutuses on kinnisasi ning selle osad ja seadmed, mis on vajalikud hoone püsimiseks, ohutuse tagamiseks või ühiseks kasutamiseks (HÜS § 3). Uute hooneühistute asutamine võiks olla siiski seotud eelkõige uute majade püstitamiseks piisava varaga lepingupartneri loomise vajadusega.<sup>399</sup> Eesti hooneühistu vastab oma olemuselt Austria korteriomandi kontseptsioonile, kus korteriomanike ühisus on juriidiline isik ja korteriomand tähendab piiritletud ruumide ainukasutusõigust kui piiratud asjaõigust.<sup>400</sup>

Hooneühistu vastutab kohustuste eest oma varaga ja põhikirjaga ei saa ette näha liikmete täielikku isiklikku vastutust ega lisavastutust ühistu kohustuste eest (HÜS §1). Hooneühistu osakapital peab olema vähemalt 40 000 krooni (HÜS § 2<sup>1</sup>). Ka hooneühistule on iseloomulik kohustus majandustegevust planeerida ja koostada iga-aastane hoone majanduskava.

Hooneühistu võib asutada vähemalt viis isikut ja asutamislepingu sõlmimine on vajalik. Hooneühistu asutajaid võib olla ka vähem, kui neist vähemalt üks on juriidiline isik. Hooneühistu saab õigusvõime juriidilise isikuna ja publitsiteedi läbi kande mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse, kuigi on tulundusühistu, millised on tavapäraselt registreeritud äriregistris (HÜS § 4). Hooneühistule on iseloomulik organisatsiooniline ülesehitus: üldkoosolek valib juhatuse, kuid erinevalt tulundusühistust ei ole hooneühistel nõukogu. Hooneühistu liikmete nimekirja peetakse mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri juures (HÜS § 6).

Hooneühistu otsuste vastuvõtmisele kohaldatakse tulundusühistu sätteid: iga liikmesus annab ühe hääle (TüS § 43) ja otsused võetakse vastu osalejate lihthäälteenamusega, kui seadus või põhikiri ei näe ette suurema hääleenamuse nõuet (TüS § 47). Hooneühistu lõpetamiseks on vaja kõigi hooneühistu liikmete nõusolekut (HÜS § 17) ja eelduslikult tekib seeläbi liikmete kaasomand.

Kokkuvõttes tuleb asuda seisukohale, et hooneühistut ja korteriomanike ühisust ühendab osaliselt kattuv eesmärk elamut ühiselt valitseda, valitsemis-

---

<sup>397</sup> Wiedemann, lk 480.

<sup>398</sup> HÜS seletuskiri, lk 2.

<sup>399</sup> HÜS seletuskiri, lk 4.

<sup>400</sup> Austria WEG § 2 lg 1 ja 5.

organite olemasolu ning nõudeõiguse puudumine ühenduse lõpetamiseks. Eristab neid õigusvõime, publitsiteedi ja isesesiva vastutusvara olemasolu elamuühistul, samuti erinev otsuste vastuvõtmise protsess. Praktikast on reaalosa omamise soovi tõttu valdav tendents, et elamuühistud likvideeritakse ja hooned jagatakse korteriomanditeks, mistõttu KOS on toonud kaasa pikajaliste traditsioonidega elamuühistu kui elamumajandamisvormi suhtes negatiivsema suhtumise.<sup>401</sup> Kuigi hooneühistu on elamuomanik ja korteriomanike ühisus seda ei ole, siis korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamisel võib olla sobilik kohaldada just hooneühistu kohta käivat regulatsiooni (HÜS ja TüS), kuna valitsemise eesmärk on neil sama.

#### 2.4.5. Korteriomanike ühisus ja täisühing

Täisühing on tulu saamisele suunatud eraõiguslik juriidiline isik. Täisühing on äriühing, milles kaks või enam osanikku tegutsevad ühise ärinime all ja vastutavad ühingu kohustuste eest solidaarselt kogu oma varaga (ÄS § 79). Täisühingul on iseseisev võime olla ettevõtja.<sup>402</sup> Täisühingu eesmärk võib olla ka mittemajanduslik.<sup>403</sup> Täisühing kantakse äriregistrisse ja kandega omandab see publitsiteedi ning õigus- ja teovõime. Täisühingul peab olema ühinguleping ja seda võib muuta vaid kõigi kõigi osanike nõusolekul, kui ühinguleping ei määra teisiti. (ÄS § 82).

Igal osanikul on õigus ja kohustus osaleda täisühingu juhtimises. Ühingulepinguga võib juhtimise õiguse anda ühele või mitmele osanikule (ÄS § 88). Täisühingut võib kõikide tehingute tegemisel esindada iga osanik. Ühingulepinguga võib sätestada, et täisühingut võivad esindada kõik või mõned osanikud ühiselt. Juhtima õigustatud osanikud võivad ühiselt anda täisühingu esindamise õiguse kolmandale isikule (ÄS § 98).

Täisühing vastutab oma kohustuste eest oma varaga. Osanikud vastutavad täisühingu kohustuste eest (täiendavalt) solidaarselt kogu oma varaga. Osanik võib siiski keelduda täisühingu kohustuste täitmisest, kuni võlausaldaja ei ole oma nõuet esitanud täisühingu vastu (ÄS § 101).

Osanike otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole kõigi osanike häältest, kui seaduse või ühingulepinguga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Osaniku häälte arv vastab reeglina tema sissemakse suurusele (ÄS § 93). Täisühingu võib lõpetada osanike otsusega, mille poolt on antud üle 3/4 osanike häältest (ÄS § 104).

Täisühingut ja korteriomanike ühisust ühendav on eelkõige õigusajalooline asjaolu, et saksa isikute õpetuse kohaselt on mõlema puhul tegemist isikute ühisusega, millised on ühise eesmärgi nimel ühendanud panused. Täisühing, erinevalt korteriomanike ühisusest, on osalejate ühiseid huve kajastaval lepingul

---

<sup>401</sup> Paal. Korteriomandiseaduse ..., lk 268

<sup>402</sup> VÕS kommentaar II, lk 645.

<sup>403</sup> Schmidt, lk 1355.

(mitte seadusel) rajanev ühing.<sup>404</sup> *Tiiveli* arvates on korteriomanike kooselule aluse panevad KOS järgsed korteriomanike kokkulepped sarnased ühingu põhikirjale.<sup>405</sup> Täisühingu puhul puuduvad selgelt eristatavad organid nagu on omane juriidilisele isikule ja liikmelisus rajaneb isiklikel panustel. Eesti õigus on täisühingu puhul loobunud ajaloolisest struktuurikriteerimist ja TsÜS §25 lg 1 on astunud täisühingu puhul lähtuvalt praktilistest vajadustest olulise sammu edasi ja lugenud täisühingu juriidiliseks isikuks.<sup>406</sup> See lahendus annab mõtteainet ka korteriomanike ühisuse õigusevõime kujundamiseks. Korteriomanike ühisusele on seejuures omane tunduvalt kaugelearenenum organisatsiooniline ülesehitus kui täisühingul. Erinevalt on reguleeritud otsustamisel häälte arv – täisühingul sõltub see osalusest (ÄS § 93 lg 2), korteriomanike ühisuse liikmel on alati üks hääl (KOS § 19 lg 1). Sarnaselt on reguleeritud korteriomanike ühisuse ja täisühingu vastutuskonseptsioon hoolimata asjaolust, et täisühing on juriidiline isik. Täisühingu puhul ei saa rääkida klassikalisele juriidilisele isikule omasest ainuvastutusest oma varaga, sest selle kõrvale astub osanike isiklik vastutus. Selline akseessoorse vastutuse lisandumine juriidilise isiku kontseptsiooni on tulem isikuühingute liikumisest juriidilise isiku vormi suunas, sümbioos isikute ühisuse kui liikmete piiramatult vastutuse ja juriidilise isiku kui liikmetest sõltumatu iseseisva vastutuse kontseptsioonist.<sup>407</sup> Iseseisva õigusevõime, registripublitsiteedi ja vastutusvara olemaolu ongi põhitunnused, mille poolest täisühing erineb korteriomanike ühisusest. Saksa õigus ei loe küll täisühingut iseseisvaks juriidiliseks isikuks, kuid saavutab lähedase tulemuse sellega, et HGB §124 tunnustab täisühingu õiguslikku iseseisvust ehk õigust omandada õigusi, võtta kohustusi ja olla protsessipooliks, kusjuures see võime ei ole piiratud mingi tegutsemisvaldkonnaga.<sup>408</sup> Normi eesmärk ei ole ühingule õigusevõime, vaid käibe võime andmine ning ühingu poolt omandatud vara jääb saksa õiguse kohaselt ühinglaste ühisomandisse. WEG-reform on korteriomanike ühisuse osaõigusevõime kontseptsiooni laenanud just HGB §-st 124.<sup>409</sup>

Kokkuvõtvalt tuleb asuda seisukohale, et täisühingule kui isikute ühisusele juriidilise isiku vormi andmine võib olla eeskujuks korteriomanike ühisuse õigusevõime küsimuse lahendamisel. Kui korteriomanike ühisus astub käibesse juriidilise isikuna, siis tuleb kaaluda sellele isikule ka täisühingu sätete kohaldamise võimalust. Eelkõige võib täisühingu regulatsioonist üle võtta osanike lisavastutuse kontseptsiooni. Muude reeglite ülevõtmine võib olla keerukas korteriomanike ühisuse organisatsioonilise struktuuri tõttu.

---

<sup>404</sup> Wilhelm, lk 781.

<sup>405</sup> Tiivel, Kinnistusraamatuõigus, lk 333.

<sup>406</sup> Eesti õiguskorras valitud lahendus ei ole siiski unikaalne, kuna sama teed on läinud Soome, Rootsi, Itaalia ja Prantsuse tsiviilõigus. Saare. Seltsing ..., lk 59.

<sup>407</sup> Saare. Eraõigusliku ..., lk 78.

<sup>408</sup> Koller, lk. 379.

<sup>409</sup> Rühlicke, lk 261.

## 2.5. Vahekokkuvõte

Korteriomanike vahelisi võlaõigussuhteid käsitleb KOS § 8 korteriomanike ühisusena. Korteriomanike ühisusel on tegelikult kaks tähendust ja väljundit: ühelt poolt korteriomanike ühisus kui subjektide kogum ja teiselt poolt nende isikute vahel tekkivad õigussuhted ning korteriomanike õigussuhted kolmandate isikutega. Korteriomanike ühisuse allikad viivad saksa õiguse isikute ühisuse teooriateni. Probleeme korteriomanike ühisuse määratlemisel tekitab asjaolu, et ühisuse kohta puuduvad eesti õiguses üldnormid, kuid samas KOS sisaldab piisavalt norme selle ühisuse sisustamiseks. Korteriomandile kohaldatakse täiendavalt kinnisomandi ja seega ka kaasomandi sätteid, mille tähendus praktikas on siiski marginaalne. Kaasomandi sätete hulka kuuluv AÕS § 70 lg 7 defineerib ühisusena õiguse kuulumist mitmele isikule ühiselt, kuid see mõiste on oma olemuselt kitsam ning täies ulatuses mittekattuv korteriomanike ühisuse õigusmõistega.

Korteriomanike ühisus on üks isikute ühisuse liik ja kuulub samasse gruppi seltsingu, kaasomanike ühisuse, abikaasade varaühisuse ja pärijate ühisusega. Teistest isikute ühisustest eristab korteriomanike ühisust eelkõige selgem organisatsiooniline ülesehitus, ühisuse lõpetamiseks nõudeõiguse puudumine ja ühisuse liikmete lõdvem seotus (liikmesus kaasneb automaatselt korteriomandi soetamisega). Korteriomand on asjaõiguslikus mõttes *typus sui generis*, kus eriomand, kaasomand ja liikmesusõigused-kohustused, sh valitsemisvara liituvad kolmekomponendiliseks tervikuks. Tuleb toetada seisukohta, et korteriomanike ühisus on samuti ühisus *sui generis*, mida on raske paigutada olemasolevate isikute ühisuste või juriidiliste isikute mõiste alla. Korteriomanike ühisuse iseloomulikeks tunnusteks on tekkimine seaduse alusel *ipso jure*; tegemist on sundühisusega, kus kõik korteriomaniigid on selle liikmed; korteriomanike ühisust ei saa selle liikmete nõudel lõpetada; ühisuse sisu saab lisaks seadusele kujundada korteriomanike kokkulepete ja enamuse otsustega; ühisust iseloomustab ühingutele sarnane toimimisorganisatsioon ja eraldiseisev valitsemisvara. Kuigi korteriomandile kohaldatakse AÕS kinnisomandi sätteid, sisaldab KOS piisavat eriregulatsiooni. Korteriühisuse valitsemisvara terviklikkuse säilitamise huvides on õigem kohaldada korteriomanike ühisuse liikmete varavahekorrale seltsingu ja seega ühisomandi (mitte kaasomandi) sätteid ning KOS seda ka ei välista.

Korteriomanike ühisusele omane organisatsiooniline struktuur ning organite moodustamise kord muudab selle sarnasemaks ühingutele võrreldes teiste isikute ühisustega. Korteriomanike ühisuse organid on omanike üldkoosolek, valitseja kui täitev- ning esindusorgan ja majanõukogu kui järelvalveorgan. Valitseja võib sanaselt ühingutele olla ka võõrorgan. Valitseja on omanike esindaja, ühisuse õigusvõime tunnustamisel eelkõige ühisuse organ. Korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamisel tuleb säilitada valitseja instituut ja mitte minna üle korteriomanikest koosneva eestsseisuse (juhatuse) moodustamisele, kuna selle kompetensus elamumajandamise küsimustes on kaheldav. Õigus-

võime tunnustamisel tuleb jätkuvalt eristada valitseja kui omanike esindaja ja kui ühisuse organi kompetentse.

Õigusvõime puudumise poolest erineb korteriomanike ühisus korteriühistust ja hooneühistust, millised on juriidilised isikud. Hooneühistu on hoonestatud kinniasja omamisele ja valitsemisele suunatud isik, millele kohaldatakse tulundusühistu sätteid; korteriühistu on hoonestatud kinniasja valitsemisele suunatud isik, millele kohaldatakse mittetulundusühingu sätteid. Korteriomanike ühisus kattub oma eesmärgilt korteriühistuga, mistõttu tõusetub küsimus, miks on kortermajade valitsemiseks vaja kahte erinevat valitsemisvormi, mis on ka erinevalt reguleeritud. Samas on praktika näidanud, et kortermajade valitsemine läbi õigussubjekti on oluliselt lihtsam. Kahe valitsemisvormi olemasolu on ka Euroopa õiguskordade võrdluses ainulaadne nähtus. Tuleb asuda seisukohale, et kortermajade valitsemine tuleb koondada ühe õigusliku regulatsiooni alla ning see regulatsioon peab lähenema õigusvõimelise korteriühistu omale.

Juriidiliste isikutega võrdlemisel ilmnevad ühisuse olulised erinevused. Juriidiline isik on eesmärgiliselt seotud ühendus või organisatsioon (fiktsioon), millele õiguskord annab õigusvõime, milline vastutab oma varaga ja mille avalikkus on tagatud läbi registrikande või riikliku konsessiooni.<sup>410</sup> Õigusteooria ei omista õigusvõimet samas enam üksnes juriidilistele ja füüsilistele isikutele, vaid ka nende ühendustele, kusjuures nende õiguvõimete mõisted ja maht ei kattud. Igatahes ei ole õigusvõime olemasolu või puudumine enam ainuvõimalikuks kriteeriumiks jurdiilise isiku ja isikute ühisuse eristamisel. Analoo-giliselt seltsinguga ja jurdiilise isiku eelühinguga kerkib küsimus korteriomanike ühisuse (osa)õigusvõime tunnustamise võimalikkusest. Täisühingu kui klassikalise isikute ühisuse on Eesti seadusandja lugenud juriidiliseks isikuks ning täisühingu regulatsioon saaks olla seetõttu aluseks korteriomanike ühisuse õigusvõime ja vastutuskontseptsiooni konstrueerimisel. Õigusvõime ja vastutuse küsimusi analüüsin töö kolmandas ja neljandas peatükis.

---

<sup>410</sup> Prütting 2009, lk 29.

### 3. KORTERIOMANIKE ÜHISUSE ÕIGUSVÕIME

#### 3.1. Ühisuse õigusvõime kriteeriumid ja ulatus

Käesoleva doktoritöö 2. peatükis jõudsin järeldusele, et korteriomanike ühisus on isikute ühisus *sui generis*, millele on siiski omased paljud ühingule iseloomulikud tunnused. Käesoleva peatüki eesmärk on analüüsida, kas korteriomanike ühisusele saab analoogiliselt ühingutega omistada ka õigusvõimet ja mis vormis seda realiseerida. Korteriomanike ühisuse õigusvõime vastu võib väita, et sellel ühisusel ei saa sarnaselt kaasomanike ühisusega olla õigusvõimet oma õigusliku olemuse tõttu. Ei saaks ju korteriomanike ühisuse nõude korral korteriomaniku vastu olla see korteriomanik korruga ühel kui teisel poolel, st on ta ju ka osaline korteriomanike ühisuses. Kui seltsingu kui ühingu sarnase moodustise puhul võib õigusvõimet jaatada, on sama analoogiat raske laiendada korteriomanike ühisusele, kuna korteriomanike vahel ei ole ühise tegutsemise eesmärgil sõlmitud ühingulepingut (ühisuse liikmeks saadakse korteri ostmise, mitte seltsingulepingu sõlmimise kaudu). Saksa kohtupraktika viis selleni, et praktilistel kaalutlustel aktsepteeriti *praeter legem* korteriomanike koondnimetusena hagides ka üldtähistusi "korteriomanikeühisus, x-tänav", sama juurdus ka halduspraktikas. Samuti tunnustati seisukohta, et korteriomanike kui kostjate esindajana saab käsitleda valitsejat, kellele hagist teavitamine võrdub korteriomanike teavitamisega, samuti aktsepteeriti valitsejat kui korteriomanike ühisuse esindajat hageja poolel, kes võis hageda ühisuse nimel. Korteriomanike ühisuse lühinimetus tuli kasutusse ka tsiviiläibes, kus valitseja korteriomanike nimel lepinguid sõlmis.<sup>411</sup>

Esimesena väljendas saksa õiguskirjanduses seisukohta, et seltsingule omistatavat õigus- ja menetluspooleks olemise võimet tuleb laiendada ka korteriomanike ühisusele, *Bärmann*.<sup>412</sup> Bärmanni teooria tugines *von Gierke* 1889. a ilmunud personaalühenduste teooria<sup>413</sup> edasiarendustel. Siinjuures olid määravad *Buchda* õpetus relatiivsest juriidilisest isikust (1936),<sup>414</sup> *Flume* õpetus organiseeritud grupist kui õigussubjektist (1972) ja *Johni* organisatsiooniteooria õpetus (1977) iseseisvast subjektist, mille tunnusteks on toimeorganisatsioon, vastutusvara ja idenditeet.<sup>415</sup> *Bärmann* nägi korteriomanike ühisust juriidilise isiku ja jagamatute osadega isikute ühisuse<sup>416</sup> vahel sarnasena mittesissekantud ühinguga, millisel on oma eesmärk, organisatsioon, nimi ja vastustusvara.<sup>417</sup> Mittesissekantud ühingutena tegutsevad saksa õiguse järgi ajalooliselt kujunenud ühendused nagu ametiühingud, erakonnad, usuühingud jms, kes ei ole

<sup>411</sup> Renner, lk 50–52.

<sup>412</sup> Bärmann, Beitrag zur Lehre ..., lk 215 jj.

<sup>413</sup> Käsitles vahevorme ühisuse (*Sozietät*) ja organisatsiooni (*Körperschaft*) vahel.

<sup>414</sup> Bärmann, Wohnungseigentum, 1991, lk 118.

<sup>415</sup> Bärmann 2008, WEG, lk 41.

<sup>416</sup> saksa keeles *Gesamthand*.

<sup>417</sup> Bärmann 2008, WEG, lk 43.

soovinud enda üle riigi kontrolli läbi registrikande, kuid millised omavad siiski organisatsiooni ning õigusvõimet.<sup>418</sup> Eesti õigus on võrdlusena sellistele (mitte-tulundus)ühingutele omistanud õigusvõime, jurdiisilise isiku staatuse ning seadus nõuab nende ühingute kandmist registrisse (Ametiühingute seadus § 6 lg1, Erakonnaseadus § 1 lg2, Kirikute ja koguduste seadus § 5 lg 1).

Korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamiseks tuleb püstitada teatud õigusvõime kriteeriumid ja kontrollida nende täitmist (vt alajaotis 3.2).

- 1) seadusega lubatavus: ei tohi tekkida *contra legem* olukorda, st õigusvõime tunnustamine ei tohi olla vastuolus seaduse põhjendustega.
- 2) kehaline organisatsioon: oluline tunnus, et käibes ühisust kui isesesvate õiguste ja kohustuste kandjat tunnustataks. Selle osaks on identiteet (nimi ja asukoht) ja toimeorganisatsioon organite näol.<sup>419</sup>
- 3) osalemine õiguskäibes: oluline eeldus õigusvõime tunnustamisele, st kas isikute ühendus osaleb käibes (vaatab väljaspoole) ja kas seda seal ka tajutakse. Paralleele võib tuua eelühingutega, mille osas käibes eeldatakse, et need võtavad kohustusi ja omandavad õigusi. Samas ei saa olla tajutatavat õigusvõimet nn sisemistel seltsingutel, millised ei oma seltsinguvara ja kus seltsing ei osale õigussuhetes kolmandate isikute ning õigusi ja kohustusi omandab üks seltsinglane teiste arvel tulenevalt nende sisekokkuleppest.<sup>420</sup> Õigusvõimet ja käibes osalemist ei tajuta ka ajutistel ühendustel nagu pärimisühisus.
- 4) iseseisev vastutusvõime:<sup>421</sup> iseseisva vara olemasolu, millega vastutada, sest õigusvõime tunnustamine on mõttekas, kui sellele järgnevad mingid tagajärjed tsiviilkäibe jaoks. Kui vara puudub, ei tunnustaks kolmandad isikud ühendust käibes.
- 5) registripublitsiteet: tsiviilkäibes õiguste kandja ja selle esindussuhe peab olema näha avalikust registrist, teenides sellega õiguselgust.
- 6) praktiline vajadus: seaduse lünki võib meetodiõpetuse kohaselt täita, kui see ei ole vastuolus seadusega ja eksisteerib praktiline vajadus käivet rahuldada.

Korteriomanike ühisuse puhul on võimalik ka osalise õigusvõime tunnustamine (*Teilrechtsfähigkeit*). Traditsioonilise õpetuse järgi on õigusvõime, st võime olla õiguste ja kohustuste kandja, jagamatu ja kõikehõlmav.<sup>422</sup> TsÜS § 7 ja § 26 kohaselt on õigusvõime isiku võime omada tsiviilõigusi ja kanda tsiviilkohustusi. Õigusvõimet saab diferentseerida<sup>423</sup> ja eksisteerib õpetus relatiivsest õigus-

---

<sup>418</sup> Wiedemann, lk 47.

<sup>419</sup> BGH oma otsuses, millega tunnustati seltsingu õigusvõimet, ei ole organisatsiooni siiski pidanud ainutähtsaks komponendiks õigusvõime tunnustamisel, kui eksisteerivad muud tähtsad kriteeriumid. Renner, lk 75.

<sup>420</sup> VÕS kommentaar II, lk 647.

<sup>421</sup> saksa keeles *Haftungsverband*.

<sup>422</sup> Erman 2008, lk 2.

<sup>423</sup> Saare. Eraõigusliku ..., lk 92.

võimest, mida esindab *Fabricius* (käsitleb vahevormina osalist õigusvõimet).<sup>424</sup> Osaõigusvõime (ka *Rechtssubjektivität*) mõiste eesmärk on piiritleda sellist õigussubjektsust omavaid isikuühinguid õigusvõimelistest juriidilistest isikutest.<sup>425</sup> Asub ju isikute ühisus füüsilise isiku ja juriidilise isiku, kui oma liikmetest isesesvunud subjekti, vahepeal. Sellest tulenevalt on eristatavad õiguspersooni (füüsiline ja juriidiline isik) ja õiguskandja (õigusvõimeline ühisus) positsioonid.

Kuigi TsÜS ei sisalda osalise (relatiivse) õigusvõime definitsiooni, ei pea seda asjaolu siiski takistuseks lugema. Mittejuriidilise isiku õigusvõime tunnustamisel ei muutu need automaatselt juriidiliseks isikuks, sest *numerus claususe* printsiibist tulenevalt saab uusi juriidilise isiku liike luua vaid seadus. See, et TsÜS omistab õigusvõime füüsilisele isikule ja juriidilisele isikule, ei välista veel muude isikute ühenduste õigusvõimet. Äriseadustiku §-st 247 ja 520 saab tuletada näiteks eelühingu osaõigusvõimet. Juriidiline isik ja muud isikute ühendused erinevad lisaks õigusvõimele ka muude tunnuste poolest. Juriidilise isiku identiteet on täiesti erinev tema liikmete omast, isikute ühenduste identiteet samastub ühenduse loovate isikute identiteediga. Seetõttu ei saa olla ühe mehe personaalühingut, küll aga võib see isik olla osaühingu ainuosanik. Juriidiline isik eeldab registreeritust. Juriidilise isiku osanikud ei vastuta oma varaga, mida personaalühingute puhul eeldatakse, välja arvatud kui võlausaldajaga on eraldi kokku lepitud, et vastutus piirdub isikuühingu nn erivaraga.

Saksa WEG § 10, Austria WEG § 2 lg 5, Šveitsi ZGB § 712l viitavad osalise õigusvõime kui juriidilise mõiste tunnustamisele, kuna ühisusel on õigusvõime **niivõrd**, kuivõrd see (väljaspoole) tsiviilkäibes osavõtuga õigusi ja kohustusi tekitab. Ühisus võib osaleda kõikides õigussuhetes niivõrd, kuivõrd see ei ole vastuolus õigusnormiga. Igatahes ei ole õigustatud üldmõistena kasutada iga sellise subjekti puhul mõistet “osalise õigusvõimega personaalühendus”. Osaline õigusvõime peab tähistama pigem erinevusi, mis tal on juriidiliste isikute suhtes, kes saavad täisõigusvõime registrisse kandmisega. Seevastu selliste isikuühenduste puhul peab igal üksikul juhul kontrollima erineva õigusvõime olemasolu, st kas ta on kinnistusraamatu-, pärimis-, pankrotivõimeline, kohtumenetluse pooleks olemise võimeline, deliktivõimeline jne. Tuleb asuda seisukohale, et osaõigusvõime ei tähenda automaatselt õigusvõime vähendatud ulatust. See tähendab, et õigusvõime on olemas teatud õigussuhetes ja muus osas õigusvõimet ei ole. Valdkonnas, kus õigusvõime on olemas, saab seda teostada piiranguteta täies ulatuses.<sup>426</sup> Kui korteriomanike ühisuse õigusvõime piirata korrapärase valitsemisega, siis asjaolu, kas valitsemisabinõu vastab ka korrapärasele majandamisele, omab tähtsust vaid sisesuhtes.<sup>427</sup>

---

<sup>424</sup> Fabricius Fritz, *Relativität der Rechtsfähigkeit*. Schriften des Instituts für Wirtschaftsrecht an der Universität Köln, Bnd 14. Köln 1963.

<sup>425</sup> Rühlicke, lk 263.

<sup>426</sup> Hügel 2007, lk 24; Elzer 2007, lk 459.

<sup>427</sup> Elzer 2007, lk 459.

Seadusega piiratud õigusvõime kontseptsioon saab tuge anglo-ameerika *ultra-vires* õpetusest (põhikirjalise eesmärgiga piiratud ühingu õigusvõime, sest erinevalt eraisikust ei saa olla ühingut ilma eesmärgita).<sup>428</sup> *Ultra-vires* õpetuse kohaselt on juriidilise isiku õigusvõime piiratud oma põhikirjaga, mida Mandri-Euroopa õigusruumis tunnustatakse juriidiliste isikute puhul reeglina vaid sisesuhtes.<sup>429</sup> Sellist õigusvõime seadusega piiramist näeme ka avalik-õiguslike juriidiliste isikute osas (TsÜS § 25 lg 4). TsÜS § 26 ei piiritle eraõigusliku juriidilise isiku õigusvõimet tema eesmärgiga, mistõttu Eestis *ultra-vires* õpetus ei rakendu.<sup>430</sup> Ühisuse puhul oleks õigusvõime piiratud ühise valitsemise raamidena ning ühisus ei saa omaniku eest teostada talle kuuluva omandi kasutamise, valdamise ja käsutamise õigusi. Piiratud õigusvõime puhul on määravaks, et seda saab teostada üksnes kõigi kaasomanike huvides. Selle raames saab ühisus siiski kaasomandi valdamis- ja kasutusõigusi teostada (ühisuse valdusesse antud ruumid, kaasomandi väljaüürimine jne), käsutusõigust ja muid individuaalõigusi (näiteks naabrusõigused) ühisusele üle anda ei saa (kaasomandi koormamine servituutidega jne). Sellised piiritlemisraskused tekitavad probleeme mitte üksnes sisesuhtes, vaid ka kolmandate isikute suhtes, sest õigusvõimet ületavad tehingud on tühised ja kolmas isik saaks nõuda kahju hüvitamist.<sup>431</sup> *Beckeri* arvates ei tohi Saksa WEG-ühisuse osaõigusvõimest valesti aru saada. Tsiivilkäibe kaitse huvides ei ole ühisuse õigusvõime kuidagi kaasomandi valitsemise eesmärgiga piiratud ja tehingu kehtivus sõltub vaid sellest, kas selle teinud organil (valitsejal) olid piisavad seadusest või omanike pädevuse piires langetatud otsusest tulenevad volitused, mitte aga ühisuse õigusvõime ulatusest.<sup>432</sup> Selle seisukohaga tuleb nõustuda, sest tehingu kehtivuse kontrollimisel tuleb analüüsida tehingu teinud organi volitusi ja pädevust, mitte abstraktset ühisuse õigusvõimet.

Küsimuse võib püstitada ka selliselt, kas korteriomanike ühisuse õigusvõime piiramine on õigustatud ja vajalik, kui hollandi ja prantsuse õiguses, kus korteriomanike ühisus on juriidiline isik, seda ei tehta. Austria korteriomandiõigus loob lausa konstruktsiooni piiratud õigusvõimega juriidilisest isikust. Õigusvõime piiramine oleks õigustatud siis, kui ühisus saaks väljuda kaasomandi valitsemise raamidest ning asuda tegelema ettevõtlusega. Sellele seisab aga vastu juba ühisuse siseorganisatsioon, organite pädevus ja otsuste langetamise kord. Põhimõtteliselt on otsustuspädevus seadusega jäetud omanike üldkoosolekule ja valitseja saab omanike eelneva otsuseta tegutseda vaid hädaabinõude rakendamisel.<sup>433</sup> Kuivõrd KOS järgselt on valitsejal piiratud

---

<sup>428</sup> Schmidt, lk 214.

<sup>429</sup> Schmidt, lk 215; Hartmann, lk 90.

<sup>430</sup> Saare. Eraõigusliku ..., lk 152.

<sup>431</sup> Schober, lk 49–50.

<sup>432</sup> Becker, lk 434.

<sup>433</sup> Hädajuhul kohaldatavad tungivad abinõud peavad vastama korrapärasele majandamisele ja ei tohi endaga kaasa tuua ehituslikke muutusi. Sellisteks hädajuhtudeks on lukkude vahetus, küttesüsteemi parandus selle ülesütlemisel, hagi esitamine aegumise vältimiseks, ehituseksperitiisi tellimine, kui ehitustegevuse käigus kaoks tõendid, ohu

esindusõigus (vajalik omanike otsus tehingute tegemiseks), siis välistab see ühisusel ettevõtlusega tegelemise, kuna see eeldab otsuste kiiret vastuvõtmist. Piiratud õigusvõime tekitab praktikas uusi piiritlemisprobleeme ning kolmandates isikutes küsimusi valitseja pädevuses teha tehinguid, mis ei ole käibe-kindluse seisukohalt soovitatav. Selline õigusvõime piiramine on geramaani õiguses seotud eelkõige ajaloolis-dogmaatiliste konstruktsioonidega, mille kohaselt on korteriomanike ühisus asjaõiguslikult õigustatud kaasomanike ühisus, millele õigusvõimet reeglina ei omistata. Sellest tulenevalt on valitud nn kahesoolise ühisuse konstruktsioon ja dogmaatiline kompromiss, kus korteriomanike ühisus asub juriidilise isiku ja klassikalise kaasomanike ühisuse vahel, et selliselt korteriomanike ühisust eristada juriidilisest isikust.<sup>434</sup>

Doktoritöö kolmandas peatükis analüüsin, kuidas korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamine on vajalik ja võimalik kehtiva õiguse raames ning kuidas ühisus osaleb tsiviilkäibes tehingute tegemisel, tsiviilkohtumenetluses ja muude õiguste kandjana. Analüüsi tulemusena toon välja eelised, kui korteriomanike ühisuse õigusvõimet tunnustada ja kas on erinevusi, kui ühisus astuks käibesse (osa)õigusvõimelise ühisusena või juriidilise isikuna. Kui õigusvõimelise ühisuse osalemine tsiviilkäibes kergendab käivet ja on seega otstarbekas, tuleb leida sobiv vorm korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamiseks ning kontrollin, kas ühisus võiks käibesse astuda ka juriidilise isiku vormis.

### 3.2. Õigusvõime kriteeriumitele vastavuse kontroll

Järgnevalt analüüsin, kuidas alajaotises 3.1 seatud õigusvõime kriteeriumid kohalduvad korteriomanike ühisusele.

#### 1) seadusele vastavus

KOS ei reguleeri korteriomanike ühisuse õigusvõimet. Meetodiõpetuse kohaselt võib normi laiendada, kui seaduses ei sisaldu otsust keeldu. KOS üldnorme tuleb iseenesest lugeda asjaõiguslikena imperatiivseteks. KOS §1 lg 1 alusel kohalduvad korteriomanikule kinnisomandi ja sealt tuleneval ka asjaõiguse üldosa (kaasomandi) regulatsioon. Kaasomanike ühendusele kui sellisele õigusvõimet aga ei omistata. KOS §1 normi viide on subsidaarne, samuti võimaldab KOS §8 korteriomanike endivahelisi kokkuleppeid ühisuse sisu määratlemisel. Kaasomandi sätteid kohaldatakse ka pärijate ühisusele, mis ei muuda pärijaid sellega kaasomanike ühisuseks (PäS §147).

KOS § 11 lg 1, § 13 lg 2 ja §14 lg 1 sätestavad korteriomanike varalisi õigusi ja kohustusi korteriomanike suhtes (mitte korteriomanike ühisuse suhtes).<sup>435</sup> Siiski ei **välista** seaduses sätestatud omanike vahelised

---

korral kindlustuslepingu sõlmimine, keelatud mõjutuse kõrvaldamine. Selliseid hädaabi-nõusid võib rakendada ka omanik iseseisvalt teiste nõusoelekuta. Bub, ZWE, lk 247.

<sup>434</sup> Hartmann, lk 128.

<sup>435</sup> Võrdluses seltsinguga kohustuvad seltsinglased seltsingu suhtes (VÕS §581, 595 jt).

kohustused-õigused otsesõnu korteriomanike ühisuse õigusvõimet. KOS § 15 sätestab, et korteriomanikud valitsevad kaasomandi eset ühiselt, mis ei välista ühisuse õigusvõimet. Kui ühiselt otsustatakse mingeid küsimusi, siis ei määra see veel, kes saab sõlmitava lepingu pooleks.

KOS § 21 lg 2 sätestab, et valitseja on õigustatud kõigi korteriomanike nimel võtma kohustusi, sõlmima lepinguid jne. Ka see norm ei viita, et ta teeks seda korteriomanike ühisuse nimel. Seaduse vastuvõtmisel ei peetud silmas võimalust ühisuse isesesivumiseks ja teleoloogiliselt on võimalik tõlgendada sõnu "kõigi korteriomanike nimel" kui ühisuse nimel.

TsKM § 201 sätestab, et tsiviilkohtumenetlusõigusvõime on isiku võime omada tsiviilmenetlusõigusi ja kanda tsiviilmenetluskohustusi. Tsiviilkohtumenetlusõigusvõime on igal isikul, kellel on õigusvõime tsiviilõiguse kohaselt. Seega ei ole seadusega välistatud ka korteriomanike ühisuse protsessi-pooleks olemine, kui tsiviilõigust sisustada argumenteeritult selliselt, et ühisusel on õigusvõime.

## 2) kehaline struktuur

Korteriomandite valitsemiseks on kolmeastmeline organisatsioon, mille tegevus ei sõltu ühisuse liikmete vahetumisest. Kõrgeim organ on korteriomanike üldkoosolek (KOS § 17), milline valib valitseja (täitevorgan, KOS § 20) ja vajadusel majanõukogu (järelvalveorgan, KOS §23). Valitseja võib olla ka võõraorgan. Lisaks ülesehitusele sarnaneb ka ühisuse otsuste vastuvõtmise kord ja kvooruminõue ühingutega. Korteriomanike ühisuse identiteet on ühine valitsetava elamu aadressi, mitte omanike nimede järgi. Korteriomanditeks jagatud kinnistu asukohta ja numbri järgi on ka ühisuse asukoht käibes tuvastatav.

## 3) osalemine tsiviilkäibes

Korteriomanike ühisus saab osaleda käibes intensiivselt ja mitmetahuliselt nime all "x- tänava omanikeühisus", ilma et omanikud oleks käibe üksikasjadega kurssi viidud. Lepingupartnerid on reeglina tuntud üksnes valitsejale. Selle väljapoole paistva pildiga eristub ühisus oluliselt näiteks abikaasade varauhisusest või pärijate ühisusest, kus isikute ühisus kui selline jääb tahaplaanile ning käibesse astuvad ühisuse liikmed ise. Korteriomanike ühisuse liikmete suure arvu tõttu on kõigil omanikel lepingupooleks asumine raskendatud ning ka tehniliselt keerukas. Ühisuse nime all sõlmitakse peaaegu kõiki võlaõiguslikke lepingud. See käibe intensiivsus loob käibes ettekujutuse ühisusest kui partnerist, mida esindab valitseja. Praktikast on siiski sageli kasutusel konstruktsioon, kus lepingulisse suhtesse astub valitseja, kes sõlmib lepingud enda nimel, kuid korteriomanike käsundi alusel ja nende arvel.

## 4) iseseisev vastutusvara

Korteriomanike ühisusel on olemas vastutusvara regulaarsete sissemaksete näol (KOS §13 lg1), mis on ka dokumeneeritud. Lisaks kuulub sellele vara

hulka ka ühiselt soetatud valitsemiseks vajalik vallasvara ja nõuded korteriomanike ning kolmandate isikute vastu. Vara hulka kuulub seaduse ja tehingute alusel omandatu (raha, üürinõuded, aiariistad ja tehnika, aiasaadused, valgustid, valitsemisdokumendid, valitsemisest tulenevad nõuded ja kohustused, hooldustarvikud jm).

5) registripublitsiteet

Avalikustamise osas on korteriomanike ühisus palju paremas olukorras, kui teised isikuühendused, kuna ühisuse liikmed ja kaasomand on kinnistusraamatust nähtavad. Kinnistusraamat on avalik register ja seega sarnaneb olukord juriidiliste isikutega. Küll ei nähtu kinnistusregistrist esindusõigust. Kuid ei tõusetu ka sellist probleemi, kui näiteks seltsingu puhul, kuna ühisuse lepingupartneritele on reeglina teada, kes on ühisuse valitseja ja ka asjaolu, et omanikud üksikult või nõukogu ei saa ühisust esindada (nn *quasi publitsiteet*).

6) tsiviilkäibe vajadused

Tsiviilkäibe vajadused eksisteerivad kahtlusteta. Kui seadusest erinevad korteriomanike võlaõiguslikud kokkulepped kehtivad vaid nende omanike suhtes, kes olid sel hetkel ühisuses, siis uute liikmete suhtes tuleb neid uuendada, sama olukord tekib kolmandate isikutega sõlmitud lepingutega. Abikaasade ühisvara puhul sellist vajadust näiteks ei ole, sest selle ühisuse liikmed ei vahetu sellise kiirusega, kui korteriomanike ühisusel. Valitsemisvaraga seotud materiaalsete õiguste kandja ja protsessuaalne pool on õigusvõime tunnustamisel ühisus. Omanike nimetamine lepingute sõlmimisel oleks üleliigne ja lühinimetuse kasutamine viiks olulise lihtsustumiseni. Kuna omanikud vahetuvad suurte majade puhul sageli, siis tagaks õigusvõime olemasolu lepingute sõlmimisel ja hagemisel õiguskindlust paremini, sest raskused kohustatud või õigustatud isiku määratlemisel jäävad ära. Õigusvõime tunnustamisel lihtsustub ka ühisuse protsessuaalne seisund ning osaleja kirjeldamine hakis. Omanikud ei ole siis enam menetluse pooleks ja langeksid ära kohtuotsuse siduvuse probleemid, kui omanikud vahetuvad, st protsess on jätkuv ja täidetav.<sup>436</sup> Samuti langeksid lepinguliste suhtete puhul ära vastutusküsimused, kui pooleks on ühisus ja seda eriti omanike vahetumise korral lepingu täitmise perioodil.

---

<sup>436</sup> TSMS § 210 lg 2 ja 3 kohaselt vaidlusaluse eseme omandi või muu sellesarnase õiguse üleandmine või nõude loovutamine kolmandale isikule (eriõigusjärglus) ei mõjuta iseenesest asja menetlust. Õigusjärglane võib vastaspoole ja õiguseelneja nõusolekul astuda menetluse poole õiguseelneja asemel. Vastaspoole või õiguseelneja nõusolekuta võib õigusjärglane astuda menetluse ja teda võib sinna kaasata kolmanda isikuna õiguseelneja poolel. TSMS § 460 kohaselt ei kehti otsus menetlusosalise õigusjärglase suhtes, kes on omandanud vaidlusaluse eseme ega teadnud omandamise ajal kohtuotsusest või hagi esitamisest.

Pärast ühisuse kriteeriumitele vastavuse hindamist saab kokkuvõtvalt väita, et korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamiseks vajalikud kriteeriumid on täidetud. Õigusvõime tunnustamine ei ole otseselt vastuolus seadusega, ühisusele on omane organisatsiooniline ülesehitus, mille kaudu osaletakse tsiviilkäibes, ühisus omab käibeks vajalikku vastutusvara ja on nähtav kinnistusraamatu kaudu. Samas omaks ühisus õigusvõimet vaid valitsemise osas, mitte aga kaasomandi osas (ühisus ei saaks koormata maatükki servituutidega, mille järgi tsiviilkäibes on iseenesest nõudlus). See õigusvõime võib olla osaline, st kindlates valdkondades, mitte üldine. Ühisuse õigusvõime jääb osaliseks ka siis, kui ühisusele omistada isegi juriidilise isiku staatus, sest omanike asjaõigusi ei saa ka juriidiline isik teostada (käsitada).

Korteriomanike valitsemisühisuse õigusvõime ei saa sõltuda sellest, et näiteks väikese ühisuse puhul ei valita valitsejat ja kõik lepingud sõlmitakse korteriomanike poolt. Ka sel juhul vastutab nende kohustuste eest esmajoonel korteriomanike õigusvõimeline ühisus oma vastutusvaraga. Korteriomanike ühisuse õigusvõime olemasolu või puudumise küsimus tekib ka siis, kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule (asjaõigsulikke eripärade tõttu ei ole korteriomandite kokkumist), sest siis ei ole käibes osalevat ühisust olemas ja lepingu- ning protsessipool on ainuomanik. Ühemehe-ühisuse kohta vt alapeatükk 3.4.4. Ühisuse õigusvõimet ei saa omistada üksnes suurtele ühisustele (nn massiorganisatsioonidele), kuna see ei lisaks käibes õigusselgust.

Korteriomanike ühisus osaleb käibes eelkõige tehinguid tehes. Sellega seoses tekivad küsimused, kes on lepingu pooleks, kes sõlmib lepingud, kes vastutab lepingu täitmise eest ja kes esitab lepingus tulenevad nõuded. Lisaks lepingulistele suhetele tekib korteriomanike ühisusel deliktinõudeid ja kohustusi, asjaõiguslikke ja negatoorseid nõudeid (naabrusõigustest, keelatud mõjutustest) ja seadusest tulenevad nõudeid nagu alusetu rikastumine, kahju tekitamine ja käsundita asjajamine ning avalik-õiguslikke nõudeid. Siia kuuluvad seonduvalt ka tsiviilprotsessi ja täitemenetluse küsimused, kus ühisus võib nii võlausaldaajana kui võlgnikuna osaleda. Õigusvõimetu ühisuse puhul kehtib lähte-eeldus, et ühisuse sõlmitud lepingutest ja seadusest tulenevad nõuded (kahju hüvitamine, negatoor- ja vindikatsiooninõue jt) kuuluvad omanikele ühiselt, valduse kaitse nõuded siiski igale omanikule täies ulatuses. Järgnevas alapeatükis kontrollin täpsemalt, millist praktilist tähendust ühes või teises aspektis korteriomanike ühisuse õigusvõime omab ja millisel moel käivet lihtsustab. Seejuures võrdlen kehtivat olukorda ja olukorda, kui ühisuse õigusvõimet tunnustada. Seejuures tuleb kontrollida, milliseid õigusi ja mis ulatuses ja kas üldse korteriomanike ühisus olemuslikult teostada saab ning kuidas erineb olukord, kui korteriomanike ühisus astub käibesse veelgi iseseisvamana ehk juriidilise isikuna.

### 3.3. Korteriomanike ühisuse osalemine tsiviilkäibes

#### 3.3.1. Ühisus lepingupartnerina

Korteriomanike ühisus osaleb majanduselus arvukates tehingutes: müügi- lepingud (kütte ostmine), töövõtulepingutes (ehitus- ja remonditööde tellimine), teenuste osutamise lepingutes (valitsejaleping, valve- ja koristusteenuse, õigusabi tellimine), kestuslepingud (seadmete liising, majahoidja korteri üürileping), krediidlepingud (kontoleping, laenuleping), töölepingud (majahoidja, aednik). Kehtiva arusaama järgi on lepingupartner korteriomaniik ja mitte korteriomanike ühisus viimase puuduva õigusvõime tõttu. Lepingupooleks on konkreetselt need korteriomaniikud, kes on ühisuse liikmed lepingu sõlmimise ajal.<sup>437</sup> Teatud teenuste osutamisele suunatud lepinguliste suhete puhul saavadki lepingu pooleks olla tulenevalt lepingute iseloomust vaid omanikud ühiselt, mitte üksikud korteriomaniikud.<sup>438</sup> Omanikke esindab KOS § 21 alusel valitseja, kuid ta ei võta kohustusi mitte ühisusele, vaid omanikele. Ühiselt võetud kohustuste eest tekib korteriomaniikel ühisvastutus.<sup>439</sup> Suure ühisuse puhul on keeruline ja aeganõudev omanike identifitseerimine lepingutes. Praktikas on mõeldav kasutada lühinimetust kui omanike kogumõistet, kuna eelduslikult on omanike tuvastamine lepingu sõlmimise hetkel võimalik. Saksa õiguspraktikas on peetud ülekaalukalt vajalikuks aktuaalse omanike nimekirja lisamist lepingule.<sup>440</sup>

Korteriomanike poolt ühiselt sõlmitud lepingud ei lähe seaduse jõul üle uuele omanikule,<sup>441</sup> kuna need kehtivad *inter partes*, sama kehtib ka omanike deliktivastutuse suhtes (erandiks on üleminevad üüri- ja kahjukindlustusleping, VÕS § 291 lg 1, 494 lg 1).<sup>442</sup> *Bärmann* leiab siiski, et omandaja vastutab eelmise omanike koosseisu sõlmitud lepingute täitmise eest, kuid tuletab selle lähtuvalt HGB §-st 130 (juurdetuleva täisühinglase vastutus) ja ühisuse kvaasi-õigus-

---

<sup>437</sup> Ühisveevärgist vee tarbimise lepingu pooleks on omanikud ühiselt, sealhulgas volitatud esindaja kaudu või korteriühistu kui omanike huvide ühine esindaja oma nimel. Riigikohtu otsus 30.04.2008. a 3-2-1-25-08, p 12.

<sup>438</sup> Ühisveevärgiga liitujateks saavad olla üldjuhul vaid korteriomaniikud ühiselt, sh korteriühistu kaudu ning vee-ettevõtjal ei ole kohustust sõlmida iga korteriomaniikuga eraldi lepingut. Riigikohtu otsus 30.11.2005. a 3-2-1-106-05, p 15. Kuna soojaenergia tarbijajaga ühiselt kuulub omanikele ühiselt, siis saab võrguettevõtja sõlmida liitumislepingu üksnes kõigi korteriomaniikudega kui tarbijajaga ühiselt kaasomanikega ühiselt, sellise lepingu saab KOS § 21 lg 2 p1 järgi volituse piires sõlmida ka valitseja või oma nimel korteriühistu. Soojaenergia müügilepingut saab sõlmida iga korteriomaniikuga ka eraldi, kuid esmajoones saavad selle sõlmimist nõuda korteriomaniikud ühiselt või korteriühistu. Riigikohtu otsus 30.11.2004. a 3-2-1-111-04, p 19, 22.

<sup>439</sup> Blackert, lk 251.

<sup>440</sup> Renner, lk 98.

<sup>441</sup> Korteriomanike sõlmitud soojasõlme kapitalirendileping ei lähe ilma ülekandmiseta üle uuele omanikule. Riigikohtu otsus 30.11.2005. a 3-2-1-105-05, p 20.

<sup>442</sup> Omanike ühiselt sõlmitud leping ei lähe automaatselt üle ka korteriühistusel, kui see asutatakse. Riigikohtu otsus 30.04.2008. a 3-2-1-25-08, p 14.

võime kontseptsioonist. Suurte korteriomanike ühisuste puhul on konkreetne omanik nagunii anonüümne ja käibes kehtiva hea usu põhimõtte tõttu peab võlausaldaja eeldama, et lepingu osaline võib vahetuda ja lepingut sõlmides annab ta (konkludentset) nõusoleku lepingu üleminekuks. See kehtib nii teenuste osutamise lepingute, töölepingute kui valitsejalepingu suhtes. Sellisel osapoole vahetusel on välissuhtes toime, kus vahetus vabastaks lepingu tegeliku osapoole oma kohustustest. Sisesuhtes aga ei võta uus omanik automaatselt üle eelmise omaniku kohustusi ühisuse ees ja see vajab omandamislepingus täpsustamist (näiteks võib ostuhinda mõjutada asjaolu, et müüjal on tasumata erakorralised maksed ühisusele seoses hoone rekonstrueerimisega ja need võtab üle ostja). Riigikohus on siiski leidnud, et omanike ja müüja vahel sõlmitud soojasõlme kapitalirendilepingu mittetäitmisel saab müüja õiguskaitselahendeid rakendada üksnes teise lepingupoole, mitte korteriomandi tulevase omandaja suhtes ja sellist nõuet ei saa tuletada ka AÕS § 75 lg 1, AÕS § 79 ja KOS § 8 lg 4 alusel, kuna kehtivad vaid sisesuhtes, mitte võlausaldaja kasuks.<sup>443</sup> Raskuste ületamiseks lepingupoole määratlemisel saab valitseja sõlmida ka lepingud oma nimel, aga sisesuhtes omanike arvel (nn *Treuhänd* suhe käsundi vormis) ja see on ka Eestis käibes levinud.<sup>444</sup>

Ühisuse õigusvõime tunnustamisel tegutseks valitseja käibes mitte korteriomanike, vaid nende ühisuse nimel.<sup>445</sup> Ühisus ise on lepingupool.<sup>446</sup> See kehtib kõigi lepingute suhtes, mistõttu saab rääkida võlaõigusvõimelisusest (*schuldrechtsfähigkeit*), töö- ja teenistuslepingute puhul ka tööandjavõimelisusest (*arbeitsgeberfähigkeit*). Lepingu sõlmimisega tekkivad nõuded ja kohustused on osa ühisuse varast. Ühisuse nimel sõlmitud lepinguid (eelkõige kommunaalteenuste osutamise lepingud) saab vaadelda tehingutena, millel on kaitsetoime kolmanda isiku (korteriomaniku) kasuks.<sup>447</sup> Lepingute puhul, mis on sõlmitud väljaspool korrapärast majandamist ja vajavad seega kõigi nõusolekut, võib rääkida ka nõuete kuulumisest nn siseseltsingule.<sup>448</sup> Lepingud, mille omanik sõlmib oma eriomandi suhtes, ei kuulu ühisuse vara hulka. Valitseja ülesannetes ja kohustustes (KOS §21) ning õiguses olla esindaja ei muutu midagi seoses ühisuse tunnustamisega lepingupoolena. See ei puuduta ka küsimust, millises ulatuses ja millal võib valitseja ise tegutseda ja millal ta vajab omanike otsust. KOS § 21 lg 2 eeldab, et valitseja teeb tehinguid omanike poolt antud volituse piires. Tekkinud korteriomanike nõudeid saab valitseja sisse nõuda hoolimata sellest, kas ühisuse õigusvõimet on tunnustatud. Kujundusõigusi (nagu ülesütlemine ja taganemine) võib valitseja nagunii teostada vaid omanike volitusel.

---

<sup>443</sup> Riigikohtu otsus 30.11.2005. a 3-2-1-105-05 p 24, 27.

<sup>444</sup> Staudinger, WEG §1–25, lk 39–43.

<sup>445</sup> Lepingute puhul, mis on sõlmitud väljaspool korrapärast majandamist ja vajavad seega kõigi nõusolekut, võib rääkida ka nõuete kuulumisest nn siseseltsingule. Staudinger, §1–25, lk 38–39.

<sup>446</sup> Kommunaalteenuste osas saab ühisust vaadelda ka kui vahehaldajat teenuste lõpptarbijani viimisel. Hügel 2007, lk 58.

<sup>447</sup> Harz, lk 970.

<sup>448</sup> Staudinger, WEG §1–25, lk 38–39.

Piiramatus esindusõigust nagu äriühingute puhul valitsejal ühisuse õigusvõime tunnustamine ei tekita, esindusõigus on ikka määratletud KOS §-ga 21. Õigusvõime tunnustamine ja esindusõigus ei ole otseselt seotud. Vaieldav on, kas valitseja saab KOS § 21 alusel sõlmida valitsemiseks vajalikke lepinguid omanike otsuseta nii omanike või siis ühisuse nimel. Valitsev arvamus saksa praktikas on, et valitseja võib rakendada erakorralisi abinõusid mõistlikus ulatuses tavalise korrashoiu raames ja ületamata selleks eraldatud vahendeid, kuna sellega tekiks kalkuleerimata riisiko omanike vastutuse ulatuses.<sup>449</sup>

Ühisus saab võõrast omandit siis käsutada, kui tal on selleks volitused (näiteks välja üürida kaasomandis olevat omanike poolt mittekasutatavat parkimiskohta). Kui omanikud on otsustanud mingid abinõud, siis nende elluviimine on ühisuse kui järgmise tasandi ülesanne. Ühisus teeb nendest otsustest tulenevad tahteavaldused juba omal nimel ja arvel ning ainult ühisus võtab käibest osa. Sellist otsuse langetamist omanike poolt saab vaadeldada kui akti, millega võetakse kohustusi kolmandale isikule, st ühisusele.<sup>450</sup> Samas ei saa omanikud enam ise sõlmida lepinguid näiteks kaasomandis olevate ruumide üürileandmiseks, kui see on ühiselt läbi ühisuse teostatav õigus.<sup>451</sup>

Lepingupoole tähistamisega ei teki ühisuse õigusvõime korral probleeme, kuna sel juhul ei ole lühitähistus korteriomanike koodnimetus, vaid ühisuse nimetus ja ei oleks vaja lisada ka omanike nimekirja. Kinnistusraamatu järgi saab raskusteta identifitseerida ühisuse asukohta. Esindusõigus ei tulene küll registrist, aga on seadusega piiritletud ja on teada, et korteriomanikud ise või majanõukogu ei saa tehinguid teha valitseja olemasolul.

Kõrvalteemana tõusetub tarbija sätete kohaldamine ühisusele, kui see astub lepingulistesse suhetesse. VÕS §34 kohaselt on tarbija füüsiline isik, kes teeb tehingu väljaspool iseseisvat majandus- ja kutsetegevust.<sup>452</sup> Saksa õiguskirjanduses on tunnustatud põhimõtte, et mitteõigusvõimelised personaalühingud võivad ka tarbikaitse sätetele tugineda, kuivõrd nad ei tegele iseseisva majandustegevusega. Õigusvõimeliseks tunnustatud seltsing saab tarbijakaitse sätetele tugineda, kuid üksnes siis, kui ta tegutseb mittemajanduslikult.<sup>453</sup> Iseenesest ei ole korteriomanike ühisuse liikmed ühisuse nimel erahuvides sõlmitud lepingu pooled, kuid ühisuse õigusvõime ei saa kahjustada ühisuse liikmete tarbijakaitse õigusi, kuna nad tegutsevad ju eelkõige valitsemisühisusena. Tarbijaõigusi teostaks ühisus läbi valitseja enamuse otsuse alusel. *Jennissen* eitab ühisuse võimet olla valitsemise abinõude rakendamisel tarbija BGB tähenduses.<sup>454</sup> *Elzer* leiab, et kui tarbijaõigused kuuluvad füüsilistele isikutele eraldiseisvalt, siis miks ei saa need kuuluda neile ühiselt ja seda hoolimata ühisuse õigusvõimest. Kui ühisuse liikmete hulgas on ettevõtja, siis kaitsetsätted siiski ei kohalduks.<sup>455</sup>

---

<sup>449</sup> Weitenauer, lk 590.

<sup>450</sup> Jennissen, lk 154.

<sup>451</sup> Elzer ZWE, lk 13.

<sup>452</sup> VÕS kommentaar I, lk 122.

<sup>453</sup> Erman 2008, lk 136.

<sup>454</sup> Jennissen, lk 152.

<sup>455</sup> Elzer 2007, lk 458.

*Staudinger*'i järgi ei kuulu ühisusele ettevõtet, ei ole see ka isikuühing (täisühing) ning teenuste osutamise lepingud sõlmitakse omanike erahuvides, mistõttu tarbijasätted tulevad kohaldamisele sõltumata ühisuse õigusvõimest.<sup>456</sup> Austria õiguspraktika lähtub asjaolust, et juriidiliseks isikuks olev korteriomanike ühisus on tarbija, kuna tal puudub põhimõtteliselt majandustegevus. Ettevõtja staatuse saab ühisus vaid siis, kui tegeleb iseseisva majandustegevusega (näiteks annab rendile kinnisasja osa).<sup>457</sup> Tuleb asuda seisukohale, et tarbija on ka õigusvõimeline isikute ühisus, sama omadust ei saa aga materiaalsoo õiguse tõttu omistada korteriühistule või muule juriidilise isiku vormis konstrueeritud korteriomanike ühisusele.<sup>458</sup>

Õiguslikud probleemid tekivad valitsejalepingu sõlmimisega. Siin astuvad omanikud ühiselt käibesse ja valitsejalepingu peaks sõlmima ühisus, kuid kes seda ühisust esindab? Kolmepoolse lepingu teooriale (poolteks on omanikud, ühisus ja valitseja) tuleb eelistada teooriat, et valitsemisleping on sõlmitud ühisusega, aga kolmanda isiku kasuks, st et valitseja peab arvesse võtma omanike huve ja omanikud saavad ka otse esitada nõudeid valitseja vastu valitsejalepingu rikkumisest ja nõuda selle täitmist (leping kolmanda isiku kasuks, VÕS § 80 lg 1 ja 2).<sup>459</sup>

Töövõtuleping on üks levinumaid lepinguid, mida õigusvõimeline ühisus sõlmiks. Lepingu täitmise probleemid tekivad ehituse töövõtulepingutega (VÕS § 635), sest ostjatel on nõuded ehitaja vastu tulenevalt individuaalsetest lepingutest (nn järeltäitmine). Samas on maja korteriomanike kaasomandis, mis võib anda alust nõuda ühist sooritust. Iga omaniku puhul võib see olla tema lepingu rikkumine, samas ka omanike ühine nõue ehitaja suhtes. Samuti tekib ühisusel kohustus puudustega asja korras hoida ja selline ühisnõue oleks korrapärase valitsemise abinõu. Tekivad raskused individuaalnõuete ja ühisnõuete eristamise ning esitamisega. Seetõttu eksisteerib vajadus võlgnikku kaitsta korduvate nõuete eest ja koordineerida nõuete esitamist, kuna oma individuaalnõudega ei või omanik kahjustada teiste omanike huve. Eriomandi puuduste osas võib iga korteriomanik ise nõudeid esitada. Korteriomanike kaasomandi (kinnisasja ja selle oluliste osade) puhul on vaja järeltäitmisel diferentseerida puuduste kõrvaldamise nõudeid ja need ei ole seotud konkreetse korteriomaniku kaasomandi osaga. Soorituse jagamatuse tõttu on tegu ühisvõlausaldajatega VÕS §72 tähenduses, mistõttu saab iga võlausaldaja nõuda täitmist vaid kõigile ja ehitaja võib soorituse teha vaid kõigile. Kuna töövõtulepingust tulenevalt võib iga omanik ise individuaalnõude esitada, siis on vaja nõude esitamiseks ühisuse kaudu enamusotsust, st ühisus ise ei oma automaatset teostamispädevust. Korteriomanik võib ise puudused kõrvaldada ja nõuda kulude hüvitamist individuaalselt, kuid ta peab taas arvestama täitmisega ühisvõlausaldajatele.

---

<sup>456</sup> Staudinger, WEG §1–25, rn 73a.

<sup>457</sup> Schober, lk 63.

<sup>458</sup> Kohtu hinnangul ei ole korteriühistu tarbija. Vt Riigikohtu otsus 10.02.2004. a 3-2-1-9-04. p 12.

<sup>459</sup> Hügel 2007, lk 27.

Lepingust taganemine ja sellega seoses kahju hüvitamise nõue kuulub igale omanikule iseseisvalt. Kahju hüvitamise nõue ja hinna alandamine on erinevalt taganemisest vaid finantsiline tasaarveldus. Siin ei saa nii olla, et üks omanik nõuab hinna alandamist ja teine täitmist. Topeltvastutuse ja vastukäivate nõuete vältimiseks tuleb lähtuda põhimõttest, et ühisus peab tegema enamusotsusega valiku, millist nõuet kaasomandi osas rakendada. Puudustest tulenevad õigused kuuluvad küll omanikele, aga nende teostamispädevus antakse ühisusele. Töövõtulepingutest tekkivaid ühis- ja individuaalnõudeid käsitleb analoogiliselt ka saksa õiguskirjandus.<sup>460</sup> *Abramenko* peab individuaalnõuete puhul alati võimalikuks omaniku ja ühisuse paralleelnõudeid, mida siis ühes protsessis ühendada.<sup>461</sup> Samal seisukohal on *Becker*.<sup>462</sup>

Ehituse töövõtulepingu puhul seonduvad seega ühisuse ja omanike õigused ning kohustused. Veel üheks näiteks on VÕS § 654 lg 2 alusel ehitusettevõtjaga õigus nõuda finantseerimise tagamiseks tagatishüpoteeki kinniasjale. Ühisuse sõlmitud lepingu puhul tuleb siis eeldada nn osahüpoteekide seadmist igale korteriomanikule tulenevalt korteriomaniku lisavastutusest. Sel juhul lähevad tellija ja tagatise andja juriidilises mõttes lahku ning leping on sõlmitud kolmanda isiku (omaniku) kasuks. Siin tuleb lähtuda majandusliku seotuse ja lõppresultaadi kasutaja kasu identifitseerimise printsiibist, kelleks korteriomanikud on, sest saavad ju nemad tekkiva omandi kaasomanikeks.<sup>463</sup>

Šveitsi ZGB § 712l järgi on korteriomanike ühisus valitsemise raames sõlmitud lepingutest tulenevate õiguste ja kohustuste kandja, st võlgnik ja võlausaldaja. Ka šveitsi õiguses tekivad piiritlemiskasused töövõtu- ja müügi- lepingute puhul, mille on sõlminud omanikud, kui nad hoone rajasid või kui nad korteriomandid ehitajalt ostsid. Nende lepingute pooleks on omanikud, mitte ühisus, st ühisus ei saa otse neid õigusi šveitsi kohtupraktika kohaselt maksmata panna, kuna seda ei loeta ühise valitsemise abinõuks. Probleemid tekivad, kui erinevad omanikud nõuavad täitmisenõudena taganemist, hinna alandamist või parandamist. Kõrgem kohus on otsustanud, et sellised nõuded kuuluvad korteriomanikele kvotaalselt lähtuvalt nende mõtteliste osade suuruselt ja need nõuded tuleb esitada ühiselt. Kui parandamise nõue esitatakse individuaalselt, siis parandamist saab jagamatu sooritusena nõuda vaid kõigi huvides, kusjuures nõude esitanud omanik peab kandma kõik lisakulud, mida ta saab kvotaalse vastutuse alusel tagasi nõuda teistelt omanikelt alusetu rikastumise või käsundita asjaajamise korras. Siiski võib olla nõude esitamise piiranguks kaasomandi säte, mille kohaselt omanik võib teiste nimel abinõusid omanike otsuseta rakendada vaid hädajuhul. Praktikast toimub selline parandamisnõuete esitamine siiski läbi ühisuse, kellele omanikud oma nõuded loovutavad. Taganemist ja hinna alandamist kujundusõigsutena loovutada ei ole siiski lubatud.<sup>464</sup>

---

<sup>460</sup> Hügel 2007, lk 63–65, Jennissen, lk 156.

<sup>461</sup> Abramenko, lk 428.

<sup>462</sup> Becker, lk 437.

<sup>463</sup> Jennissen, lk 157.

<sup>464</sup> Hartmann, lk 69-71.

Austria WEG §18 kohaselt sõlmib jurdiiliseks isikuks olev ühisus lepingud oma nimel ja vastutusel niivõrd, kuivõrd see puudutab ühist valitsemist. Valitsemise raames sõlmitud lepingutest, mille objekt on ühine omand, tulenevad puuduste kõrvaldamise nõuded loetakse omanike ühishõueteks ja neid saab valitseja teostada ühise valitsemise raames. Lepingute osas, mille omanik on ise ehitajaga või müüjaga sõlminud, tulenevaid ühise omandi puuduste kõrvaldamise nõudeid saab iga omanik maksma panna oma mõttelise osa suuruses osas, kui kohustus on jagatav, muus osas vajab ta omanike otsust, eriti mis puudutab kohaldatava abinõue valikut (parandamisnõue või hinna alandamine).<sup>465</sup>

Prantsuse KOS järgi on iga korteriomanik kaasomandi osast tulenevalt materiaaldigulislikult õigustatud selliseid nõudeid esitama, samas on kaasomandi valitsemine ühisuse seadusjärgne ülesanne. Kuna ühisust ennast asja puudus ei puuduta, vajab ta nõude esitamiseks võõra õiguse suhtes omanike otsust.<sup>466</sup>

Kokkuvõtvalt võib öelda, et analüüsitud õiguskordades tunnustatakse puuduste kõrvaldamise nõuet, kui omanikele kuuluvat ühishõuet ja nende õigustatus tuleneb kas lepingulisest suhtest ehitajaga või asjaõiguslikust õigustusest, kuna nad on kaasomanikud. Tuleb asuda seisukohale, et oma individuaalnõudeid võivad omanikud esitada niivõrd, kuivõrd see ei kahjusta teisi korteriomanikke või ei tekita ehitaja topeltvastutust. Sellisel juhul langeb nõude esitamine ühisuse kompetentsi ning nõude esitamine vajab omanike otsust KOS §15 lg 3 tähenduses.

Õigusvõimelisel ühisusel võivad olla ka kohustused ning tavaline on krediitilepingute sõlmimine. Saksa kohtupraktikas on olnud seisukohti, et krediidi võtmist ei saa enamus otsustada ja esimesel kohal peab olema finantside kogumine majaraha kaudu. Samale seisukohale tuleb asuda KOS § 15 lg 3 tõttu ja laenu võtmine ei ole tavapärase valitsemise küsimus. Krediitdivõtmist saab lugeda siiski korrapärase valitsemise abinõuks, kui see on põhjendatud hädavajadusega.<sup>467</sup> Kui valitseja võtab krediiti või ületab krediitilemiiti omanike nõusolekuta, on võlgnikuks ikka ühisus, kui seda kasutati ühistes huvides. Valitseja vastutab sel juhul omanike ees volituste ületamise eest TsÜS § 130 alusel. Valitsejal oleks õigus erakorralisteks kulutusteks ka nõusolekuta VÕS § 1018 jj alusel tulenevalt käsundita asjaajamisest.

Eraldi analüüsi vajab konto kasutamine ja arvelduslepingu sõlmimine valitseja poolt valitsemise hädavajaliku osana. Korteriomanike ühisuse ja seltsingu nimel kontode avamist on puudva õigusvõime tõttu varasemalt saksa õigus- ja halduspraktikas eitatud. Saksa WEG-reformi järgselt sätestab WEG § 27 lg 3 selgelt, et konto avatakse ühisuse nimele. Seega käsutab valitseja nn võõrkontot ilma täiendavate volitusteta ja on õigustatud selle avamiseks.<sup>468</sup> Lubatud on konto käsutajaks märkida vaid valitseja või seada selle käsutamine valitseja

---

<sup>465</sup> Schober, lk 141-144.

<sup>466</sup> Hartmann, lk 130.

<sup>467</sup> Jennissen, lk 163.

<sup>468</sup> Jennissen, lk 159.

poolt sõltuvusse omanike heakskiidust (tavaliselt mingist summast alates).<sup>469</sup> Ühiskontode (VÕS § 712) puhul tuleb kõikide omanike andmed, elukohad ja isikukoodid lepingusse kirja panna. Suurte ühisuste puhul on raskuste ületamiseks mindud praktikas nn usalduskonto avamise teed, kus konto avab ja seda valitseb valitseja kui usaldusisik. Seda peetakse praktikas sagedase kasutamise tõttu lubatavaks, kuigi on vastuolus KOS § 21 lg 4 nimetatud vara laushoidmise põhimõttega.<sup>470</sup> Nende kontodega on täite- või pankrotimenetluse alustamise puhul siiski probleeme. Korteriomaniikud saavad täitementluses küll esitada välistusnõude TMS § 222 alusel ja pankroti puhul PankrS § 123 alusel, kuid siis tuleb tõendada vahendite kuuluvust ja võib juhtuda, et omanikud ei ole mentlusest üldse teadlikud või saavad seda teada liiga hilja. Kui tunnustada ühisuse õigusvõimet, siis on õige tunnustada ka kontovõimet lühinimetuse all, sest ühisuse puhul on tagatud ühisuse ja kaasvastutavate omanike identifitseerimine kinnistusraamatu kaudu. Konto avamine kõigi nimel on töömahukas ja valitseja usalduskonto puhul eksisteerivad jälle omanikel riskid. Kontovõime osas ei oleks erisusi, kui korteriomaniike ühisus astub käibesse juriidilise isiku vormis.

Kokkuvõttes saab väita, et korteriomaniike ühisuse õigusvõime korral oleks oluliselt lihtsam elamu valitsemise eesmärgil lepingute sõlmimine ja lepingupoole identifitseerimine, sest selleks oleks kõigi omanike asemel ühe subjektina ühisus. Selgem on ka lepinguline vastutus ja nõuete esitamine, sest lepingute täitmise eest vastutab õigusvõimeline ühisus oma varaga ning võlgnikuks ja võlausaldajaks on ühisus. Ehituse töövõtulepingute puhul võib tekkida korteriomaniike ühisnõuete ja individuaalnõuete konkurents ning ühisnõude esitamine langeb ühisuse kompetentsi. Korteriomanike ühisus ei saa sõltumata õigusvõime küsimusest siiski eraldi volitusega sõlmida lepingud, mis kujutavad endast kaasomandis oleva kinnisasja käsutamist. Olulist erinevust lepingute sõlmimisel, täitmisel ja nõuete esitamisel ei oleks, kui lepingu pooleks on korteriomaniike õigusvõimeline ühisus või kui korteriomaniikud astuvad käibesse juriidilise isiku vormis. Viimasel juhul oleks veelgi selgemalt lepingupoole identifitseeritud ning vastutusvara piiritletud. Juriidilise isiku puhul ei saaks olla tehingute tegemine seotud ühise valitsemise abinõuks olemise kriteeriumiga, kuna juriidilise isiku õigusvõimet ei saa välissuhtes selliselt piirata.

### **3.3.2. Ühisus asjaõiguslikult õigustatuna**

Korteriomaniike ühisuse õigusvõime tunnustamine ei too kaasa muudatust korteriomandi kuuluvuse osas. Valitsemisvara valduse kui faktilise suhte teostamisel on vaieldav selle teostamine ühisuse kaudu. Vallasasja omandamisel saavad korteriomaniikud kaasvaldajateks ja valitseja valduse teenijaks. Saksa praktikas on täisühingu kui isikute ühisuse puhul selle valdusvõimet jaatatud,

---

<sup>469</sup> Bärman 2003, WEG, lk 1031.

<sup>470</sup> Weitnauer, lk 603.

kusjuures valdus teostavad selle organid.<sup>471</sup> Ühisuse õigusvõime korral saaks ühisus olla ka valdaja ja teostada valduse kaitse abinõusid valitseja kaudu. Vallasajade puhul, mis omandatakse ühisuse poolt, kuid mis muutuvad ühendamisega kinnisasja osadeks, tekib omand siiski igakordsetel korteriomandi omanikel AÕS § 107 lg3 ja TsÜS § 53 lg 2 ning § 55 alusel.<sup>472</sup>

Korteriomanike ühisuse kinnistusraamatuvõimelisus on praktikas oluline, kuna ühisusel võib olla vajadus osta kinnisasi majahaldurile elamiseks või bürooks või kinnistu juurdepääsutee või muu ühisrajatise rajamiseks või hoone laiendamiseks, samuti seada isiklikke servituute enda kasuks ja seada ühisusele kuuluvale kinnistule õigusi. Saksa õiguskirjanduses ei ole ühisuse kinnistusraamatuvõimelisust enne WEG-reformi aktsepteeritud ja seda isegi nende autorite poolt, kes on jaatanud ühisuse õigusvõimet.<sup>473</sup> Kinnisasi kuulub kaasomanikele kaasomandi osade suuruse alusel, mis tekitab probleeme, kui majal on sadu omanikke. Sama probleem on ka hüpoteegi sissekandmisega mõnele korterile teiste korteriomanike kasuks. Eesti õiguses kehtib selliselt tekkiva kaasomandi suhtes kaasomaniku ostueesõigus, kui keegi peaks kaasomandi osa võõrandama (AÕS § 73 lg 2) ja selle teostamine on tehniliselt üpris raskendatud. Saksa kinnistusraamatupraktika ei ole lubanud ka lühinime sissekandmist ja omanike nimekirja lisamist, kuna keeld tuleb Kinnistusraamatukorra § 47 jäikusest, mis käsib sisse kanda omanike täpsed isikuandmed. Kohtupraktika on lubanud hüpoteegipidajana sisse kanda valitseja (kui *Treuhänder*'i).<sup>474</sup> Kinnistusraamatuvõimet ei ole aktsepteeritud kinnistusraamatutehniliselt põhjustel ka seltsingu puhul ja seda hoolimata selle õigusvõime (omandamisvõime) tunnustamisest.<sup>475</sup> KrS §35<sup>2</sup> lg 1 kohaselt tuleb kinnistusraamatu kandes märkida füüsilise isiku nimi ja isikukood, juriidilise isiku korral nimi ja registrikood. Registrikoodi ei pea näitama, kui isik ei kuulu avalikku registrisse kandmisele.<sup>476</sup> Eelühingute sissekandmisel tuleb lisaks nimetusele kasutada kandes täiendit "asutamisel".

Tuleb mõnda, et kinnistusraamatuõigus esitab rangemaid kriteeriume asjaõiguslike suhete nähtavaks tegemisele. Lisaks objektide avalikkusele (*Publitzität des Objekts*) on nõutav ka subjektide avalikkus (*Publitzität des Subjekts*). On selge, et seltsingu puhul ei saa neid nõudeid järgida, kuna nende liikmed ei nähtu ühestki registrist. Korteriomanike ühisuse puhul on asi teisiti, sest korteriomandid ja nende omanikud saavad läbi kinnistusraamatu kande avalikustatud ning tagatud on kinnistusraamatuga tutvumine. Korteriomanike ühisuse sissekandmisel kaob ära probleem, et mõne korteriomaniku vahetumisel muutuks

---

<sup>471</sup> Erman 2008, lk 3151.

<sup>472</sup> Korteriomandi võõrandanud korteriomanikul ei saa olla omandiõigust tema omanikuks olemise ajal ühiselt ostetud soojasõlmele, kuna see muutus ühendamisega kinnisasja kaasomanike omandiks, mida saab omada ainult koos korteriomandiga. Riigikohtu otsus 30.11.2005. a 3-2-1-105-05, p 29.

<sup>473</sup> Demharter, 2005, lk 327.

<sup>474</sup> Renner, lk 165-166.

<sup>475</sup> Schmidt, lk 1772.

<sup>476</sup> Tiivel, Kinnistusraamatuõigus, lk 72.

kanne ebaõigeks ning ühisuse sissekandmine teeniks tugevamat õiguskindlust. Samuti on äriühingu eelühingu puhul tunnustatud nende sissekandevõimelisust. Korteriomaniike õigusvõimelise ühisuse sissekandmine aadressi ja lühinimetuse järgi eeldab KrS-se täiendamist. Tulemuseks oleks oluline lihtsustumine kinnistusraamatu kannete osas ja seda eriti suurte ühisuste puhul. Samuti saab ühisust tunnustada kinnistusraamatumenetluse kui hagita kohtualluvusmenetluse osalist.

Saksa WEG-reformi järel on aktsepteeritud ühisuse kinnistusraamatusse kandmist õigustatud isikuna nii kinnistu aadressi kui ka kinnistu numbri järgi.<sup>477</sup> Ühisus saab omandada korteriomandi ka majas, mille valitsemiseks see ellu on kutsutud.<sup>478</sup> Ühisuse sissekandes tuleb näidata “Korteriomaniike ühisus a-linn, b-tänav, c-maja”, samuti on lubatud käibes kasutatava nime lisamine.<sup>479</sup> BGH on tunnustanud tagatishüpoteegi sissekandmist ühisuse kasuks.<sup>480</sup> Ühisuse kasuks saaks korteriomanditeks jagamisel sisse kanda hüpoteegi majarahaõuete ulatuses ühisuse kasuks, aga see järjekohas ei pruugi rahuldada hiljem teisi hüpoteegipidajaid. Samalaadset hüpoteeki peab silmas ka KÜS § 9 lg 1. Sellise hüpoteegi järgi ei pruugi saksa praktikas ühisusel ka vajadust olla, kuna sundtäitmiseaduse (ZVG) § 10 lg 1 p 2 täienduste kohaselt rahuldatakse majarahaõuded teise järjekorra klassis eeliseõudena.<sup>481</sup>

Lisaks hüpoteekide seadmisele võib praktiline vajadus olla korteriomaniike kaasomandis olevale kinnistu kasuks seada servituute, näiteks saada juurde parkimiskohti naaberkiinnistul. Seda saab lahendada realservituudiga korteriomandite kasuks. Ühisus ei ole realservituudi seadmisel omanikuna sissekandav, kuna realservituudi saab seada vaid korteriomandi kasuks. Valitseja saab korteriomaniikke esindada, kui parkimisservituutidest saaks õigustatud kõik korteriomaniikud, sest sel juhul mahub see tegevus ühise valitsemise alla. Tuleb mõelda, et samas olukorras saab seada ka isikliku kasutusõiguse õigusvõimelise ühisuse kasuks. Probleem võib tekkida ühisuse lõppemisel, sest isiklik kasutusõigus ei ole AÕS § 226 kohaselt üleantav, kuid sel juhul tuleks olukorda vaadata seaduse alusel õiguse üleminekuna omanikele. Kui ühisusse jääb üks korteriomaniik, siis läheb ühisuse vara sellele üle, kui ta aga taas võõrandab korteriomandi, siis kuulub valitsemisvara taas ühisusele.<sup>482</sup>

Kinnisasja omandamine õigusvõimelisele ühisusele saab toimuda vaid ühise valitsemise ja korrapärase valitsemise abinõuna KOS §15 tähenduses, väljapool seda oleks võimalik vaid kinnisasja omandamine kõigile omanikele nende eraldi antud volituse alusel. Korteriomandi reaalosa ja mõttelist osa puudutavaid asjaõiguslikke muudatusi saavad ellu viia vaid omanikud ühiselt, mitte ühisus.<sup>483</sup>

---

<sup>477</sup> Harz, lk 973.

<sup>478</sup> Häublein, ZWE, lk 478.

<sup>479</sup> Demharter 2008, lk 606.

<sup>480</sup> Hügel 2007, lk 29.

<sup>481</sup> Hintzen, lk 9.

<sup>482</sup> Jennissen, lk 163.

<sup>483</sup> Riigikohtu analoogiliselt seisukohalt ei saa korterühistu kui haldamiseks ja majandamiseks ellu kutsutud isik teostada kaasomanikele kuuluvat kaasomandi valda-

Kinnisasja omandamine ühisusele on valitsemisabinõuna elluviidav lihtsa enamuse otsuse alusel.<sup>484</sup> Kinnistusraamatu seisukohalt tuleb eeldada, et omandamine on toimunud ühise valitsemise raames ja ühisus on seetõttu õigusvõimeline, omanike otsust ja vastavust korrapärasele valitsemisele ei pea kinnistusosakond kontrollima.<sup>485</sup> Elamu jagamisel korteriomanditeks tuleb otsustada, kas majahoidja korter või büroo jätta kaasomandi koosseisu või tekitada sellest ühisusele kuuluv korteriomand, viimasel juhul on see iseseisva kinnisasjana käibevoimelisem, aga kuulub vastutusvara hulka. Ühisusel võib olla vajadus soetada korteriomand majahoidjale samas majas ka hiljem või soetada korteriomand näiteks makseraskustesse sattunud omanikult, et see siis ühisuse huvides üürile anda. Ühiselt soetatav kinnisasi võib asuda ka väljaspool kaasomandis olevat kinnistut (laienemine). Ka siin peavad omanikud otsustama, kelle omandisse kinnisasi läheb, kuid sageli on tehniliselt raske kõigil korteriomanikel asja omandama tulla. Samas ei saa ühisus elamus omandada kõiki korteriomandeid, sest siis korteriomanike ühisus lõppeks.<sup>486</sup>

Kui kaasomandis olevast maatükist tahetakse osa võõrandada (näiteks tänavalaienduseks), siis seda saavad teha vaid omanikud ja siin ei ole kohta enamuse otsusel, kuna see ei ole korrapärase valitsemise teema. Kui kinnisasja omandamine ühisusele või asjaõiguse seadmine ühisuse kasuks toimub korrapärase majandamise raames, siis selliseid küsimusi saab otsustada hääle-enamusega KOS § 15 lg 3 alusel.<sup>487</sup>

Kinnisasja omandamisel ühisuse poolt tekib problemaatiline tagajärg, et ühisus muutub ise ühisuse liikmeks. Probleeme tekitab eelkõige korteriomandiga kaasneva hääleõiguse teostamine läbi valitseja, kes peab ju olema neutraalne ja tavaolukorras omanike tahet järgima. Selle olukorra saab lahendada selliselt, et omanikud otsustades päevakorras olevat küsimust ühtlasi otsustavad, et ühisus liikmena peab järgima enamuse otsust hääletamisel.<sup>488</sup> Samuti on ühisus kohustatud kandma reaalosaga seotud kulud ja omandab tulud.

Korteriomanike ühisuse oluline erinevus kaasomandist on asjaolu, et see on lõpetamatuse tõttu kestusele suunatud. Kestev funktsioneerimisvõime eeldab, et ühisuse käsutuses on piisavad finantsilised ja esemelised vahendid ning ühisusest lahkujatel ei oleks sellele õigusi.<sup>489</sup> Valitsemisvara kuulub ühisusele ja see ei ole samal ajal eriomandi või kaasomandi koosseisus. Probleem tekib siis kui ühisus investeerib näiteks aiamaja või prügihoonde ehitusse. TsÜS § 54 järgi

---

mise ja kasutamise ainuõigust, sh anda kaasomandit üürile ega esitada hagi kaasomandi pinnalt teise kaasomaniku vastu ilma omanike volitusega. Ühistu juhatuse otsus ei saa olla ei kaasomanike enamuse otsus või kokkulepe AÕS §72 tähenduses. Riigikohtu 09.10.2002. a otsus 3-2-1-105-02, p 8.

<sup>484</sup> Elzer 2007, lk 459.

<sup>485</sup> Demharter 2008, lk 332.

<sup>486</sup> Hügel 2007, lk 35.

<sup>487</sup> Enne Saksa WEG-reformi eeldanuks selline käsutus kõigi omanike tahteavaldust.

Hügel 2007, lk 36.

<sup>488</sup> Jennissen, lk 155.

<sup>489</sup> Staudinger, WEG §1-25, rn 42.

muutub see rajatis maatüki oluliseks osaks ja läheb seaduse alusel korteriomanike kaasomandisse. Teoreetiliselt saab ühisus kui õiguste kandjaks olev subjekt nõuda kaasomanike ühisuselt hüvitust alusetu rikastumise sätete alusel. Samuti tekib küsimus, et kui selle objekti osas on vaja esitada nõudeid näiteks ehitaja vastu, siis kas seda teeb ühisus või omanikud või vastupidi, kui sellest objektist tekivad kohustused, kelle vastu esitavad võlausaldajad oma nõuded. Lähtuda tuleb siiski põhimõttest, et lepingust tulenevad nõuded esitab lepingu pool ja asjast seaduse alusel tulenevad kohustused täidab asja omanik, kuid välistatud ei ole ka VÕS §78 ja 80 alusel täitmine kolmanda isiku poolt või kolmandale isikule.

Prantsuse KOS § 16 kohaselt on ühisus juriidiline isik, kes saab ühise valitsemise raames omandada vara, sealhulgas kinnisasju ja ka sama kinnisasja piires korteriomandeid. Valitsejal on omanike vastu igakuine võlaõiguslik nõue majaraha saamiseks, milline läheb valitsemisvara hulka. Samas eitatakse nn spekulatiivsetel eesmärkidel kinnisasja omandamist, st omandamine ei või väljuda valitsemise raamest, kuid see piirang kehtib sisesuhtes ja võib kaasa tuua valitseja vastutuse volituste ületamise eest. Kinnisasjade omandamine ja võõrandamine on võimalik vaid omanike otsusel ning otsuse alusel lubab seadus esindusuhete alusel valitsejal võõrandada ka kaasomanike kaasomandist osa või omandada kinnisasju kaasomanike kaasomandisse.<sup>490</sup>

Šveitsi ZGB § 712 I järgi saab ühisus valitsemise eesmärgil kinnisasju omandada (krundi laiendamine, samas majas korteriomandi soetamine bürooks jms), küll aga eitatakse kinnisasjade omandamist ärilisel eesmärgil (näiteks soetada hotell, mis tooks majakassasse raha). Sellist valitsemisest väljuvat omandamise aluseks olevat otsust saab korteriomaniik vaidlustada. Korteriomanike ühisuse kasuks võib olla kinnistusraamatusse sisse kantud tagatishüpoteek kolme viimase aasta majaraha summa ulatuses, milline kantakse sisse valitseja avalduse alusel. Teoorias kaheldakse siiski ühisuse kandevõimelisuses, kuna materiaalses mõttes on selliste asjaõiguste omajateks korteriomaniikud ning ühisus üksnes õiguste formaalne kandja šveitsi õigusvõime dogmaatika kohaselt.<sup>491</sup>

Austria WEG § 18 kohaselt võib ühisus valitsemise raames vara omandada ning oma nimel kontot pidada, kusjuures valitseja pankroti korral on ühisusel vara väljanõudmise õiguse. Korteriomanik on WEG § 32 kohaselt kohustatud tegema igakuised makseid majakassasse ning ta ei saa oma nõudeid ühisuse vastu majarahaga tasaarveldada. Majarahanõuded on tagatud seaduse alusel tekkiva eesõigustatud pandiga igale korteriomaniiku kaasomandiosale, pandi realiseerimiseks peab selle nõude tekkimisel siiski kohtu kaudu märkena kinnistusraamatusse laskma kanda. Majarahanõuded nõuab sisse ühisus läbi valitseja, kuid kohtupraktika lubab ka ühinguõiguses tuntud printsibiist *action pro socio* alusel esitada nõude teisel korteriomaniikul vaadeldes seda hädaabi-nõuna.<sup>492</sup>

---

<sup>490</sup> Hartmann, lk 201–203.

<sup>491</sup> Hartmann, lk 67–68, 72.

<sup>492</sup> Schober, lk 157.

Eraldi asjaõiguslik küsimus korteriomandi tehingulisel omandamisel on, et millised õiguslikud tagajärjed tekivad võõrandajale kuuluva ühisuse varaosa suhtes. Saksa valitsev arvamus leidis enne WEG-reformi, et valitsemivara on korteriomanike kaasomandis BGB §741 alusel ja see kaasomandi osa ei lähe seaduse alusel üle omandajale, seega tuleb mõtteline osa tehingulise teel üle anda.<sup>493</sup> Kui kaasomandi osaga on seotud päraldised, lähevad need üle seaduse jõul ja kuigi seadus ei räägi õiguse päraldistest, siis õiguskirjandus toetab seda.<sup>494</sup> Korteriomandi viljad kuuluvad sellele korteriomanikule, kelle omanikuks olemise ajal need eraldusid või tekkisid (TsÜS § 62 lg 4). Mõtteline osa ühisvarast kujundab ka korteriomandi hinda. Müügileping peab kohustama üle anda mõttelise osa ka õigustest ja nõuetest ning seejuures tuleb järgida iga varaliigi üleminekuks kehtivaid nõudeid (vallasasjade puhul valduse üleandmine). Notariaalpraktika sellest seisukohast ei lähtu ja käibes eeldatakse erivara mõttelise osa üleminekut seaduse alusel. Kui korteriomand võõrandatakse täitemenetluse käigus, siis ulatub täitemenetlus ka päraldistele (TMS § 142), kuid selleks, et valitsemisvara mõtteline osa liiguks koos korteriomandiga, tuleb täitemenetlus läbi viia ka valitsemisvara mõttelise osa suhtes. Saksa õiguskirjanduses on tugevalt esindatud ka eriarvamused. *Bärmann* leiab, et varaosa moodustab lahutamatu ühtse terviku korteriomandiga ja läheb automaatselt kaasa.<sup>495</sup> *Merle* leiab samale järeldusele jõudes, et tegu on BGB § 96 tähenduses kaasomandi olulise osaga.<sup>496</sup> *Staudinger*'i järgi võib korteriomandi ja valitsemisvara osa vahel näha analoogilist seost kui nõudel ja tagatisel, st võlaõiguse kohaselt lähevad nõudega koos üle ka tagatised. Omavad ju omanikud teineteise suhtes nõudeõigust ühiseks valitsemiseks ja makstud majaraha on selle tagatiseks. Korteriomanike ühisuse funktsioneerimisvõime (maksevõime) jätkusuutlikuse tagamiseks läheb valitsemisvara osa kui tagatis üle automaatselt eraldi käsutusega omandajale ja lahkuval omanikul ei ole õigus nõuda selle eraldamist valitsemisvarast kuna korteriomand (kui peasi) ise on lõpetamatu. Valitsemisvara osa lahuskäsutamise piirangu võib tuletada WEG § 6 lõikest 1, mis sätestab eriomandi ja kaasomandi osa eraldamiskeelu. Valitsemisvara osa on nn eriõigusvõimetu (*sonderrechtsunfähig*), osa valitsemisvarast kui kinnisasja ühispäraldisest – seda ei saa iseseisvalt võõrandada ega pantida. Samasugune lahutamatu side ja eraldiseisvalt käsutamise piirang eksisteerib ka korteriomandi kaasomandi osa ja ühise kinnisasja päraldise kaasomandi osa vahel.<sup>497</sup>

Korteriomanike ühisuse õigusvõime korral on ühisus ise ühiselt seotud valitsemisvara kandja<sup>498</sup> ja omandivõimeline. Korteriomanikud on ka ühisuse

---

<sup>493</sup> MüKo 2009, WEG, lk 492; Rapp on arvamusel, et kuna see kaasomaniku osa valitsemisvarast ei ole “õigusvõimeline”, siis läheb see üle seaduse jõul. *Staudinger*, WEG §1-25, lk 33.

<sup>494</sup> *Staudinger*, WEG §1-25, lk 24.

<sup>495</sup> *Bärmann*, *Lehre von ...*, lk 216, 223.

<sup>496</sup> *Bärman* 2003, WEG, lk 552.

<sup>497</sup> *Staudinger*, WEG §1-25, rn 45a, 47, 49, 51.

<sup>498</sup> saksa keeles *Träger des gesamthänderisch gebundenen Vermögens*.

liikmed automaatselt, sest liikmesus käib korteriomandiga kaasas, st liikmesust lõpetamatus ühenduses ei pea eraldi loovutama. Samuti ei pea eraldi valitsemisvara osa käsutama ja üle andma, mis oleks eluvõõras ning kunstlik. Sellist erivara käsutamist ei eeldata ka seltsingu ja mittesissekantud ühingu puhul, kui liikmesus vahetub.<sup>499</sup> Ühisuse vara jääb puutumata omanikuvahetusest. Selline varasuhete korraldus lihtsustab sundtäitmist, samuti on välistatud nn valitsemisühisuse ja kaasomanike ühisuse liikmeskonna erinevus. Tagajärjeks on see, et ühisuse käsutuses on pikaks ajaks teatud vahendid sõltumata omanike vahetumisest või sundtäimisest omaniku vastu, samuti võivad võlausaldajad alati arvestada ühisuse vara olemasoluga olukorras, kus miinimumkapitali nõuet pole kehtestatud. Selline kaasomanike ühisus ja valitsemisühisus on lahutamatu õiguslikult ja isikuliselt seotud tulenevalt KOS §-s 9 sisalduvas korteriomanike ühisuse lõpetamise keelust. Kinniasja kaasomand on kui vundament, millele õiguskäiebes osalev valitsemisühisus valitsemivara üles ehitab, mistõttu saab tõmmata paralleele Merle olulise osa teooriaga.<sup>500</sup>

Saksa WEG-reformi järgselt on korteriomaniku õigusjärglasel valitsemisvaras osalus (*Anteil*) sõltumata sellest, kas ta soetas korteri tehinguga või täitemenetluse käigus. Valitsemisvaras oleva vara ülekandmist omandamisel ei ole vaja ja seda ei võigi teha, kuna võõrandaja ei ole selleks õigustatud. Samuti ei ole võõrandajal nõudeõigust erivara jagamiseks ja osa eraldamiseks talle.<sup>501</sup> Ühisuse vara kuulub üksnes kaudselt selle liikmesuse igakordsetele omanikele.

Kokkuvõttes tuleb asuda seisukohale, et korteriomanikel on vajadus ühiselt asjaõigusi (servituute, hüpoteeke, kinnisomandit) omandada ning ühisuse õigusvõime korral oleks see käibes oluliselt lihtsam. Eelnevast tulenevalt saab ka ühisuse kinnistusraamatuvõimelisust jaatada. Selliselt omandatud õigused on lahus korteriomaniku omandist. Vallasajade omandamine ühisuse poolt on korrapärase valitsemise raames tavaline. Kui kinnisasjaõiguse omandamine on kinnisasja korrapärase valitsemise abinõu, saab seda otsustada ka omanike enamuse poolt ja ellu viia läbi valitseja. Olulist erinevust asjaõiguste omandamisel ja kinnistusraamatusse kandmisel ei oleks, kui asjaõiguse omandaja on korteriomanike õigusvõimeline ühisus või kui korteriomanikud astuvad käibesse juriidilise isiku vormis. Juriidilise isiku puhul ei saaks olla asjaõiguste omandamine seotud ühise valitsemise abinõuks olemise kriteeriumiga.

### 3.3.3. Ühisus tsiviilmenetluses

#### 3.3.3.1. Ühisus kohtumenetluses

Kehtiva arvamuse kohaselt pole ühisusel passiivset ega aktiivset kohtumenetluse osaliseks olemise võimet. Hagi saavad korteriomanikud materiaaõiguslikul

<sup>499</sup> Erman 2008, lk 191–192.

<sup>500</sup> Merle, Das Wohnungseigentum im System ..., lk 140.

<sup>501</sup> Boeckh, lk 59.

põhjusel esitada vaid ühiselt.<sup>502</sup> Võib ju väita, et VÕS § 72 lg 2 kohaselt saab omanikku vaadelda kui kaasvõlausaldajat, mistõttu igauks neist on õigustatud hagi esitama kõigi nimel ning nõudma täitmist kõigile. Ka AÕS § 71 lg 4 sätestab, et kaasomanikul on ühise asja suhtes kolmandate isikute ees kõik omaniku õigused ning teise kaasomaniku vastu osaõigused. Nendele paralleelidele on raske tugineda, kuna KOS §15 lg 1 sätestab, et valitsemine toimub ühiselt ja KOS § 21 lg 2 p 5 sätestab, et hagi esitamiseks vajab valitseja omanike otsust. See näitab, et hagemise üle otsustamine on reserveeritud omanikele ühiselt, mis kaitseb neid soovimatute hagide eest ja omanik ise ei oma õigustust hagemiseks, kui hagi puudutab ühise asja kahjustamist, ühishõudeid valitseja vastu või majarahandõudeid teiste omanike vastu.<sup>503</sup> Omanik saab nii sise- kui välissuhtes hageda teiste eest vaid juhul, kui omanikule on antud otsusega protsessiks vajalik volitus või kui on hädajuhud KOS § 15 lg 2 tähenduses.<sup>504</sup> Iseseisvalt saab omanik esitada hagi, mis puudutab reaaloosa või TSMS § 613 lg1 alusel esitada avaldusi hagita menetluses, kuid TSMS § 614 kohaselt kaasatakse ka siis menetlusesse kõik omanikud. Kuna omanikud vastutavad ühiselt, on võlausaldajal ühiseuse passiivprotsessis valida, kas ta esitab hagi ühe, mõne või kõigi vastu.<sup>505</sup> Täitemenetluse tagamiseks on otsarbekas esitada hagi kõigi vastu, sest täitedokument peab selgelt kirjeldama kohustatud subjekte. Suurte kortermajade puhul saavad siin alguse raskused kostjate identifitseerimisega hagi.

Ühiseuse õigusvõime tunnustamisel esindab valitseja ühisust nii hageja kui kostjana lühinimetuse all ja omanike nimekirja pole vaja lisada. Omaniku vahetus ei mõjuta protsessi ega sundtäitmist.<sup>506</sup> Kohtualluvuse kindlakstegemisel on määrav ühiseuse asukoht analoogiliselt juriidilise isiku kohtualluvusega (TSMS §7 9 lg 1) ja selleks tuleb lugeda kinnistu asukohta, korteriomaniku enda suhtes hagi esitamisel on määrav tema elukoht. TSMS § 88 sätestab korteriomandist tuleneva hagi kohtualluvuse ja selle kohaselt võib hagi korteriühistu või korteriomanike muu ühenduse liikme vastu, mis tuleneb liikmete kaasomandist või kaasomandi valitsemisest või põhineb korteriomandi reaaloosal, esitada ka korteriomanditega koormatud kinnistu asukoha järgi. Seega langevad erinevad vaidlused reeglina ühe kohtu alla.

Aktiivprotsessis (kohtumenetluse alustamisel) ei oleks hagejaks mitte omanikud ühiselt, vaid ühisus valitseja kaudu. Küsitav on, millisel määral saavad üksikud omanikud hageda ühiseuse õigusvõime korral selle asemel või kõrval. Kindlasti ei ole välistatud omanike vastava otsuse olemasolul, et üks omanikest esindab ühisust. Küsimus on selles, et kuivõrd ühinguõiguses laiemalt kehtiv

---

<sup>502</sup> Nii ka saksa õiguses enne ühiseuse õigusvõime tunnustamist. Blackert, lk 251.

<sup>503</sup> MüKo 2007, Schuldrecht, lk 2685 (§432).

<sup>504</sup> Bärmann 2003, WEG, lk 1375.

<sup>505</sup> Bärmann 2003, WEG, lk 521.

<sup>506</sup> Saksa tsiviilprotsessis peab täitedokumendis täitmise lubatavuseks olema ära toodud nimed, kelle suhtes täitmine toimuks, kohtupraktika on enne WEG-reformi pidanud lubatavaks täitmisel ühiseuse vastu ja kasuks ka ühiseuse lühinimetuse kasutamist, valitseja äranäitamist ja omanike nimekirja lisamist. Zöllner, lk 1871.

printsip *actio pro socio* on ühisusele üle kantav ja seda ühisnõuete osas. Saksa valitseva arvamuse kohaselt on seltsinglasel õigus esitada nõudeid oma nimel ühingu heaks, st nende sissenõudmiseks.<sup>507</sup> Küsitav on, kas selline õigus jääb alles pärast isikute ühisuse õigusvõime tunnustamist, kus ühisnõuded kuuluvad üksnes ühisusele. Sellisel juhul ei esitaks omanik ju enam oma nõuet, vaid enda nimel all võõrast nõuet (nn quasiseaduslik volitus).

Korteriomaniike ühisuse puhul on ühisuse esindaja valitseja ja seda ka sisesuhtes ehk ühisnõuetes korteriomaniike endi vastu. *Actio pro socio* järgi nõude esitamiseks on vajadus vaid siis, kui korteriomaniike enamus hea usu vastaselt ei otsusta nõude esitamist või kui valitseja, keda on seadusjärgselt või tehinguliselt volitatud, seda hea usu vastaselt ei tee. Takistuseks ei tule pidada KOS § 21 lg 2 p 5 nimetatud valitseja pädevust hagi esitamiseks, sest see norm sätestab vaid valitseja õigusi. Selline nõude esitamine on siiski aktsepteeritud vaid sisesuhtes, sest kolmanda kolmanda isiku suhtes tuleb järgida seisukohta, et üksnes ühisus on pädev hagi esitama. Kui enamus ei otsusta või valitseja ei tegutse, siis jääb vähemusel vaid kahju hüvitamise nõue kaasomanike (seadusjärgse võlasuhte rikkumine) või valitseja (valitsejalepingu rikkumine) vastu. Kahju hüvitamise nõuet võib sel juhul vaadata kui ühisnõuet, mis kuulub ühisusele. Passiivprotsessis (kostjaks olemisel) tuleb ühisuse õigusvõime puhul lähtuda seltsinguga analoogselt ühisvastutuse teooriast, kus võlausaldajal on õigus valida, kas esitada hagi ühisuse (valitsemisvara) või kaasomanike vastu, kui on näha, et valitsemisvarast ei piisa. Vt täpsemalt alajaotist 4.2.2 omaniku lisavastutuse kohta.

Ühisuse õigusvõime tunnustamisel on võimalik ka omanikevaheliste vaidluste (TSMS § 613 lg1 p1 alusel) pooleks olla ühisusel kui omanike esindajal. Seda siiski vaid juhul, kui see puudutab ühisnõudeid (näiteks ühisuse nõue omaniku vastu maksmata majarahanõuete osas) või kui see puudutab muid erilisi õigussuhteid ühisuse ja omaniku vahel (näiteks üldkoosoleku otsuse vaidlustamine). Muud sisevaidlused, mis ei puuduta ühisuse ja omaniku vahelisi suhteid, vaid näiteks ühisuse enda staatust või omanike endi vahelisi suhteid, peavad omanikud omavahel pidama, kuid selleks võib ka ühisust eraldi volitada. Kui ühisus on iseseisev, ei teki õigusvõime tunnustamisel enam olukorda, kus hageja ja kostja poolel on sama isik. Samas tekib paradoksaalne olukord, kus omaniku vastu hagemise kulud kantakse ühisest valitsemisvarast, milles on osa ka kostjal ning kui hagi ei rahuldata, on kostjal korteriomaniikuna alus kahju hüvitamiseks tema varaosa kulutamise eest.

Ühisuse õigusevõime tunnustamine kõrvaldab probleemid menetluse jätkuvuse osas, kui menetluspool vahetub ning lihtsustaks seda. Kehtiv olukord on selline, et TSMS § 210 ja 211 kohaselt vaidlusaluse eseme omandi üleandmine kolmandale isikule (eriõigusjärglus) ei mõjuta iseenesest asja menetlust. Õigusjärglane võib vastaspoole ja õiguseelneja nõusolekul või ka vastaspoole taotlusel astuda menetlusse poole õiguseelneja asemel. Kui eseme võõrandab hageja ja asjas tehtav otsus ei kehtiks TSMS §460 kohaselt tema õigusjärglase

---

<sup>507</sup> Renner, lk 156.

suhtes, võib kostja hagejale esitada vastuväite, et hageja on nõudeõiguse kaotanud. TSMS § 460 kohaselt ei kehti kohtuotsus menetlusosalise õigusjärglase suhtes, kes on omandanud vaidlusaluse eseme ega teadnud omandamise ajal kohtuotsusest või hagi esitamisest.

Saksa WEG-reformi järgselt WEG § 10 lg 2 annab ühisusele (analoogiliselt täisühinguga) aktiivse ja passiivse protsessivõime, seda nii vaidlusteks korteriomanikega kui kolmandate isikutega.<sup>508</sup> Omanike andmeid hagile lisama ei pea. Ühisus esineb oma lühinimetuse all ja selle esindaja on valitseja (WEG § 27 lg 3 ja 45 lg 1). Aktiivselt peab valitseja vaid siis protsessi minema, kui ta tegutseb omanike otsuse, kokkuleppe või valitsejalepingu eriklausli alusel. Kohus seda samas ei kontrolli, kuna menetluse alustamise alused kujutavad endast sisesuhet. Majarahanõuete sissenõudmiseks on pädev ühisus valitseja kaudu omanike eraldi otsuseta. Kuigi ühisus ise majanduskava vastu ei võta ja see on omanike pädevus, on see otsus kolmanda isiku kasuks, millega luuakse ühisuse toimimiseks vajalikud finantsvahendid ja millega tekib ka ühisuse nõudeõigus kaasomanike vastu soorituste tegemiseks. Ühisus ei saa samas vaidlustada kohtus omanike otsuseid ja seda saavad teha vaid omanikud ise (WEG § 46 lg 1).<sup>509</sup>

Prantsuse KOS § 15 järgi on korteriomanike ühisus protsessivõimeline ja teostab kõiki protsessuaalseid õigusi läbi valitseja kui seadusjärgse esindaja ja organi. Valitseja ei vaja selleks ka omanike eraldi volitust või otsust. Erandina on vaja omanike otsust korteriomaniku korteri sundvõõrandamismenetluse alustamiseks, kui viimane ei täida oma kohustusi. Valitseja võib maksta panna lisaks enda sõlmitud lepingutest tulenevatele nõuetele ja ühisuse nõuetele (näiteks eelmise valitseja vastu) ka kaasomandit puudutavaid omanikele kuuluvaid nn võõraid nõudeid (asja puudustest tulenevad nõuded, negatoornõuded, nõuded kodukorra rikkumisest), kuna see on valitsemisülesanne. Samas jääb nende nõuete esitamise õigus ka korteriomanikele, sest nad on kaasomandi omanikud. Paralleelhagid vaadatakse läbi koos või ka eraldi, aga kui ühisus saab asjas otsuse, toob see kaasa menetluse lõpetamise individuaalhagi puhul. Kohtupraktika on sellist konkureerivat hagemist piiranud põhimõtte rakendamisega, mille kohaselt peab korteriomanikul olema piisav õigustatud huvi individuaalhagi esitamiseks, mida eeldatakse eelkõige tema eriomandi suhtes (omanik ei saa hagi esitada näiteks naaberkinnistu omaniku püstitatud varjava rajatise vastu, kui see tema aknasse ei paista). Samas vajab ka ühisus hagi esitamiseks piisavat õigustatud huvi (ühisus ei saa näiteks hageda, kui naaberkinnisjalt kostev lärm häirib vaid ühte omanikku). Ühisus on alati pädev hageda, kui nõue puudutab kinniasja tervikuna.<sup>510</sup>

Šveitsi ZGB § 712 I kohaselt saab korteriomanike ühisus oma nime all hageda ja hagetud saada, st ühisus on formaalses mõttes kohtumenetlusvõimeline, kuid siiski üksnes ühise valitsemise raames. Ühisest valitsemisest

---

<sup>508</sup> Boeckh, lk 56.

<sup>509</sup> Jennissen, lk 159.

<sup>510</sup> Hartmann, lk 48–53.

väljuvas osas on menetluse poolteks korteriomanikud. ZGB § 712 t kohaselt esindab ühisust kohtumenetluses valitseja, kes ei või siiski nii aktiiv- kui passiivprotsessis olulisi otsuseid langetada korteriomanike otsuseta. Korteriomanikud jäävad protsessi peremeesteks (*Herren des Verfahrens*). Vaid omanikud saavad otsustada hagi esitamise üle, samuti seda, et ühisust esindab menetluses keegi teine kui valitseja. Ka protsessi osas tuleb esile šveitsi õigusele omane formaalse ja materiaalse õigusvõime eristamine, kus materiaalses mõttes on protsessi osalised korteriomanikud, mis viib selleni, et omanikke ei saa menetluses kasutada tunnistajatena. Kui ühisus ei ole valitsejat määranud, siis esindavad ühisust omanikud ühiselt või saab ka kolmas isik nõuda, et kohus määraks ühisusele valitseja. Kohtutoimingud ja otsus kehtivad eelkõige ühisuse kui formaalse osapoole suhtes, mistõttu ei oma tähendust ühisuse koosseis ja selle muutumine. Lahkunud ühisuse liige ei ole kohtuotsusega enam seotud, küll kehtib see juurdetulnud ühisuse liikme suhtes.<sup>511</sup>

Hollandi BW art 5:126 kohaselt saab jurdiiliseks isikuks olev korteriomanike ühing oma pädevuse piires korteriõiguste omajaid kohtus ja kohtuväliselt esindada, samuti esitada nõudeid omanike endi vastu täitmata kohustuste osas. Lisaks esindab ühing ennast protsessides, mis puudutavad tema enda vastu suunatud nõudeid või tema õigusi.<sup>512</sup>

Austria WEG § 18 lg 1 kohaselt on ühisus jurdiilise isikuna võimeline oma nimel esitada ühise valitsemise raames hagnosisid kolmandate isikute ja korteriomanike vastu ning olema hagetud.<sup>513</sup> Negatoorhagnosisid omanike nimel on valitseja õigustatud esitama siiski vaid vastava volituse korral, mis võib sisalduda ka valitsejalepingus. Ühisusele kuuluvaid nõudeid ei saa omanikud ise esitada, kuid omanik võib pöörduda kohtusse WEG §52 järgi enamuse otsuse alusel ja nõuda valitsejalt tegutsemist. Ühisus võib omanikele kuuluvaid individuaalnõudeid esitada siis, kui omanikud on need ühisusele loovutanud. Deliktinõuete esitamine ühisuse poolt on austria õiguse järgi küsitav, kuna nendega on kahjustatud omanikke, mitte ühisust.

Kokkuvõtvalt tuleb asuda seisukohale, et korteriomanike ühisusele kohtumenetlusvõime omistamine lihtsustab oluliselt tsiviilprotsesse ning on seega käibes vajalik. Õigusvõimelise ühisuse puhul on kergem kostja ja hageja identifitseerimine ning tagatud on menetluse jätkuvus, kui keegi ühisuse liikmetest oma korteriomandi võõrandab. Ühisust esindab kohtumenetluses valitseja, kuid menetluse alustamine ei ole valitseja seadusjärgne kohustus, vaid vajab omanike otsust. Ühisus osaleb protsessides nii kolmandate isikutega, kui ka korteriomanikuga, kui see kujutab omanike ühisnõuet kolmanda isiku või ühisuse liikme vastu. Samas ei ole KOS § 71 lg 4 alusel välistatud omaniku individuaalhagi esitamine, kui see puudutab kaasomandis olevat kinnisasja või tema eriomandit või kui omanik nõuab teistelt korrapärase valitsemise abinõude rakendamist. Olulist erinevust kohtumenetlusvõime osas ei oleks, kui hagejaks

---

<sup>511</sup> Hartmann, lk 73–74.

<sup>512</sup> Westerdijk, lk 292.

<sup>513</sup> Schober, lk 46, 159.

või kostjaks on korteriomanike õigusvõimeline ühisus või kui korteriomanikud astuvad käibesse juriidilise isiku vormis. Juriidilise isiku puhul oleks kohtumenetlus pool veelgi selgemini määratletud.

### 3.3.3.2. Ühisus täite- ja pankrotimenetluses

Ühise omandi valitsemisest tulenevaid lepingulisi või seadusjärgseid nõudeid saab kehtiva õiguse järgi võlausaldaja esitada omanike vastu, kes vastutavad sisesuhtes kvotaalselt oma varaga, kuid välissuhtes solidaarselt. Selleks vastutusvaraks on eriomand (reaalosa) ja sellega seotud kaasomandi osa, korteriomandi päraldised ja varaosa ühisuse varas, mis on kõigi kaasomanike ühises omandis. Sellele varale saab sissenõuet pöörata ja seda arestida. Mis puudutab korteriomaniku vastu suunatud nõuete tõttu üksikute esemete arestimist ja müümist ühisuse varas, siis Saksa valitseva arvamuse kohaselt ei saa üksikutele esmetele sissenõuet pöörata ega neid pantida vastavalt nende eesmärgimääratlusele ja lahutamatusse lõpetamatu ühisusega (WEG §11 lg 1), küll saab arestida kaasomaniku nõuet teiste kaasomanike vastu majarahanõuete osas.<sup>514</sup> Eesti õiguses kehtib sama põhimõtte TMS §-s 15, mille kohaselt sissenõude pööramiseks seltsinguvarale on vajalik kõikide seltsinglaste suhtes kehtiv täitedokument. Kui korteriomanike ühisusele kohaldada seltsingu sätteid (vt alajaotis 2.2.2.), oleks õigustatud ka täitmenetluses põhimõtte rakendamine, mille kohaselt ei saa täitur nõuda korteriomaniku varaosa reaalselt eraldamist. Seega on ühisuse võlausaldaja sunnitud alati nõude esitama kõigi omanike vastu. Valitsemisvara osas tuleb mõnda, et nõude esitamisel kõigi omanike vastu saab nõude esitada ka valitsemisvara üksikute esemete suhtes ja arestida näiteks ainult ühise konto. Siin võib tuua analoogia kaasomandiga, kus igaüks võib käsutada oma mõttelist osa, aga ühiselt asja kui sellist. Sisuliselt (arest)-panditakse asjas kõigi kaasomanike osad ehk asi tervikuna, sest on ju korteriomanike ülesanne luua oma maksetega piisav vastutusvara.

Ühisuse õigusvõime tunnustamisel saab ühisuse vastu suunatud nõuete tagamiseks arestida ja võõrandada ühise vara üksikuid objekte. Oluliselt lihtsustub täitedokumentis kohustatud isiku kirjeldamine ja langevad ära probleemid täitemenetluse jätkuvusega, sest ühisuse õigusvõime puhul ei ole enam küsimust poole õigusjärgluse tunnustamisega. TMS § 18 kohaselt kehtib täitedokument ka seal märgitud sissenõudja või võlgniku õigusjärglase suhtes, kuid kohtutäitur võtab täitedokumentide täitmisele, kui õigusjärglus on kohtutäiturile tõendatud kohtulahendiga, avaliku registri väljavõttega või notariaalselt tõestatud dokumentidega. Sama kehtib kohtulahendi täitmise kohta vaidlusaluse asja valdaja suhtes, kui valdaja on pärast kohtulahendi tegemist muutunud. Ühe korteriomaniku vastu suunatud nõude tagamiseks ei saaks pöörata sissenõuet valitsemisvara hulka kuuluvate üksikute asjade korteriomanikule kuuluvale osale ja nõuda selle eraldamist korteriomandist ja valitsemisvarast, kuna korteri-

---

<sup>514</sup> Weitnauer, lk 76.

omand ja ühisuse valitsemisvara vahel on seadusest tulenev lahutamatu seos (valitsemisvara õiguslik iseseisvus).<sup>515</sup> Ka ühisuse vastu suunatud täitedokumenti ei saa täita omaniku privaatarast.

Ühist valitsemisvara saab realiseerida, kui esitada nõue ühisuse vastu või kõigi omanike vastu ühiselt ja sel juhul saab arestida ka mõne konkreetse asja. Võlausaldajal on valikuõigus, kelle vastu ta nõude esitab või esitab nõude nii ühisuse kui omanike vastu. Kui nõue esitada ühisest valitsemisest tuleneva kohustuse täitmiseks kõigi omanike vastu, saab seda nõuet täita ka valitsemisvarast. Saksa õiguskirjanduses on arvamusi (*Ulmer*), et pärast BGH otsuseid isikute ühisuse õigusvõime tunnustamisel peaks kõigi omanike vastu suunatud nõude ümber kujundama nõudeks ühisuse kui subjekti suhtes.<sup>516</sup>

Saksa WEG-reformi eelselt pidi ZPO § 750 alusel täitedokumendis (täitmis- tiitlis) olema konkreetset ära toodud isikud, kelle kasuks toimub täitmine ja isikud, kelle varast toimub täitmine (tiitli andmise aegsed korteriomanikud). Kui keegi korteri võõrandas, jäi ta ikka edasi võlgnikuks või võlausaldajaks täitmis- tiitli alusel. Uus omanik, kes tuli ühisuse liikmeks pärast täitmist tiitli jõustumist, vastutas selle eest vaid juhul, kui talle oli võlglaste positsioon loovutatud või ta oli selle pärinud. WEG-reformi järgselt, kui täitmist tiitel on antud õigusvõime- lise ühisuse kahjuks või kasuks, ei muutu ühisuse liikmete koosseisu täienemi- sega õiguslikult midagi, mis hõlbustab täitmist.<sup>517</sup> Lisaks on ZVG § 10 lg 1 nr 2 täiendustega antud ühisuse elamurahandutele piiratud ulatuses (kuni 5% korteriomandi müügihinnast) eesõigustatud nõude staatus ja seda kinnistus- raamatusse kantud pandipidajate ees.<sup>518</sup>

Korteriomanike ühisuse puhul on saksa õiguskirjanduses pankrotivõimet eitatud, samas kui InsO § 11 lubab pankrotti minna nii seltsingul, mittesisse- kantud ühingul, täisühingul, pärijate ühisusel ja abikaasade varaühisusel.<sup>519</sup> See norm näitab, et olemata juriidiline isik, on ka teatud valdkondades isikute ühendustele osalise pankrotivõime andmine õigustatud.<sup>520</sup> Eesti õiguses on isikute ühisuste puhul lubatud vaid pärandvara pankrot (PäS § 142 lg 6), mis viitab teatud varakogumitele piiratud subjektsuse tunnuste omistamisele. Pärandvara kuulub pärijate ühisusele ja see varamass on eraldatud pärijate individuaalvarast. Korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamise korral ei viiks see automaatselt pankrotivõime tunnustamiseni ja pankrotivõimet tuleb püstitatud kriteeriumitele vastavalt kontrollida ning analüüsida, kas selleks on üldse vajadust. Õigusvõimelisel ühisusel on küll oma vara ja organisatsioon, mis viitab ka selle pankrotivõimelisusele, kuid siin on üks oluline erinevus. Nimelt KOS § 9 kohaselt on ühine valitsemisvara lahutamatu seotud korteri- omanditega ja pankrot ega kolmanda isiku nõue ei tohi seda varasuhet lõpetada.

<sup>515</sup> Bärmann 2003, WEG, lk 56, 110.

<sup>516</sup> MüKo 2009, Schuldrecht, lk 194.

<sup>517</sup> Jennissen, lk 161; Gehrlein, lk, 1556, 1557.

<sup>518</sup> Rüdiger, lk 18; Bärmann 2008, WEG, lk 46.

<sup>519</sup> Osade autorite arvates on pankrotivõime vaieldav, kuid mitte välistatud. Hanne- mann, lk 403.

<sup>520</sup> Bärmann 2003, WEG, lk 45, 322; Braun, lk 115.

Selle piirangu kohaselt lasuvad korteriomanikel teatud kohustused ja õigused seni, kuni nende jaoks esineb vajadus, st kuni eksisteerivad korteriomanike vahelised elulised suhted.<sup>521</sup> Küsimus on selles, et kas korteriomanike ühisuse puhul esineb üldse asjaolusid pankrotiks, kui valitsemisvara likvideerimisel tuleb see omanikel kohe asendada, sest iga väline nõue sunnib ju omanikke tegema kohaseid sissemaksid, mis tagab ühiskulude katmise (KOS § 13 lg1).<sup>522</sup>

Saksa WEG-reformi puhul oli ühisuse pankrotivõime kaalumisel, kuid sellest loobuti lahendamata probleemide tõttu pankroti läbiviimisel ja omanike lisavastutuse kontseptsiooni juurutamise tõttu.<sup>523</sup> WEG § 11 ja KOS § 9 kohaselt ei saa ühisust lõpetada ega sellest osa eraldada ja isegi mitte tähtsal põhjusel (nagu kaasomandi puhul AÕS § 76 lg 3 järgi). Ühisuse lõpetamise keeld kehtib ka korteriomaniku vastu suunatud täite- ja pankrotimenetluse korral, mille tulemusena saavad korteriomaniku võlausaldajad nõuda täitmist üksnes korteriomandist. Korteriomanike ühisuse pankrotimenetlus ei ole põhjendatud, kuna selle kulud oleks liiga suured võrreldes kasudega, samuti tekiks praktilised probleemid valitseja ja pankrotihalduri kompetentside vahel.<sup>524</sup> Saksa WEG § 11 lg 3 välistab pankrotivõime, kuna seda on praktikas raske läbi viia ka kohase vastutusvara puudumise tõttu.<sup>525</sup> Samas ei pruugi ühisuse pankrotivõimetus tähendada võlausaldajatele suuri probleeme, kuna ta saab nõude täita ühisuse varast ja omanikud peavad tagama ühisuse likviidsuse uute sissemakssetega ja ühisuse nõuded omanike vastu on täitemenetluses arestitavad ja panditavad ühisuse võlausaldajale.<sup>526</sup> Siiski tekib probleem, kui ühisuse liikmed ei langeta otsuseid lisamaksете suhtes, sest selline kohustus eksisteerib vaid liikmete ja ühisuse sisesuhtes. Sel juhul astuks asemele liikme lisavastutus ja omaniku pankrot ei ole samuti välistatud (vt alajaotis 4.2.2).<sup>527</sup> Tavaliselt pankroti käigus ühing likvideeritakse, korteriomanike ühisus on aga seaduse kohaselt lõpetamatu. Isegi kui lubada korteriomanike ühisuse lõpetamist, jääb alles kaasomanike ühisus, kes ühise valitsemise raames looks uue korteriomanike ühisuse.<sup>528</sup>

Korteriomanike ühisuse pankrotivõime ei saa sõltuda asjaolust, millises vormis see on organiseeritud, st osaõigusvõimelise ühisusena või juriidilise isikuna. Prantsuse õigus käsitleb ühisust juriidilise isikuna, kuid Prantsuse KOS kohaselt ei ole korteriomanike ühisus erinevalt teistest jurdiilistest isikutest pankrotivõimeline. KOS §10 kohaselt on ühisusel nõuded sooritusteks omanike vastu, mis *syndicat*'i pidevalt refinantseerib ja selle maksevõimet säilitab. Pankroti välistab ühisuse eksiteerimine *ipso iure* lahutamatu korteriomanditest.<sup>529</sup>

---

<sup>521</sup> Paal. Võlaõigusseaduse ..., lk 295.

<sup>522</sup> Samal seisukohal ka Renner, lk 185.

<sup>523</sup> Braun, lk 118; Jennissen, lk 164.

<sup>524</sup> Hügel 2007, lk 39.

<sup>525</sup> Hügel 2007, lk 59.

<sup>526</sup> MüKo 2009, WEG, lk 496.

<sup>527</sup> Bärman 2008, WEG, lk 48, Pick, lk 49.

<sup>528</sup> Jennissen, lk 177; Becker 2003, lk 435.

<sup>529</sup> Hartmann, lk 47, 60.

Selline juriidiline isik on seaduse alusel tekkiv sundühing ja ei saa olla pankrotivõimeline.

Šveitsi ZGB tunnistab ühisuse piiratud õigusvõimet, kuid ei reguleeri otseselt ühisuse pankrotivõimet. Siiski kehtib põhimõte, et ühisuse kohustus välissuhtes tuleb omanike ja ühisuse sisesuhtes rahuldada omanikel lähtuvalt oma mõttelise osa suurusest. Võlausaldajal on õigus tekkivad majarahanõuded pantida ja neile sissenõue pöörata, mistõttu ei ole ühisuse maksejõuetus mõeldav.<sup>530</sup>

Ka Justiitsministeeriumi reformikontseptsiooni kohaselt on sundühistu puhul liikmelisus seotud omandiga, mistõttu ühistu likvideerimine maksejõuetuse tõttu ei ole olemuslikult võimalik, mistõttu regulatsioon peab ka juriidilise isiku moodustumisel ette nägema korteriomanike täiendava vastutuse ja tavapärane pankrotimenetlus tuleb välistada.<sup>531</sup> Kehtiv PankrS ja KÜS ei sätesta eristusi korteriühistu pankroti suhtes ega välista seda. PankrS §8 kohaselt võib pankrotivõlgnik olla iga füüsiline ja juriidiline isik. Korteriühistu pankrotte eksisteerib ka praktikas.<sup>532</sup> Miski ei välista pärast võlgadest vabastamise menetlust luua korteriomanikel uut korteriühistut. Pankrotivõime välistamisel ei ole siiski takistatud ühisuse suhtes saneerimismenetluse läbiviimine. Kehtiva Saneerimiseseaduse §2 kohaselt saab saneerimist kohaldada vaid eraõigusliku juriidilise isiku suhtes, mistõttu tuleb seadust ühisuse (osa)õigusvõime tunnustamisel vastavalt täiendada.

Kokkuvõtvalt tuleb asuda seisukohale, et korteriomanike ühisususele täitemenetlusvõime omistamine lihtsustab oluliselt täitemenetlust ning on seega käibes vajalik. Õigusvõimelise ühisuse puhul on kergem täitemenetluse subjekti identifitseerimine ning tagatud on menetluse jätkuvus, kui keegi ühisuse liikmetest oma korteriomandi võõrandab. Ühisuse vastu suunatud täitedokument realiseeritakse ühisest valitsemisvarast ja ei täitemenetlus ei ulatu korteriomandile. Korteriomaniku vastu suunatud täitemenetlus jätab samas puutumata ühisuse vara. Korteriomanike ühisuse pankrotivõimet tuleb eitada, kuna tegemist on võlausaldaja nõudel mittelõpetatava sundühisusega, sellel puudub sageli piisav vastutusvara ning ühisuse vastu suunatud nõuded tuleb omanikel tagada ühisuse refinantseerimise kaudu. Õigusvõimelise ühisuse vastu suunatud nõuete rahuldamise tagamiseks on oluline määratleda korteriomanike lisavastutus ja ühisuse abinõud majaraha kättesaamiseks ühisuse liikmete käest (vt töö 4.2.2.2). Olulist erinevust menetlusvõime osas ei oleks, kui hagejaks või kostjaks on korteriomanike õigusvõimeline ühisus või kui korteriomanikud astuvad käibesse juriidilise isiku vormis. Juriidilise isiku puhul on täitemenetluse subjekt veelgi selgemini määratletud. Ka juriidilise isiku puhul oleks tegemist sund-

---

<sup>530</sup> Hartmann, lk 82.

<sup>531</sup> Kontseptsioon, lk 33.

<sup>532</sup> Ametlikes Teadaannetes on avalikustatud alates 2002. a. kaheksa korteriühistu pankrotiteated, millest osad on lõppenud raugemisega ja registrist kustutamiseega. <http://www.ametlikudteadaanded.ee>.

ühinguga, mistõttu ei ole see pankrotivõimeline ning PankrS-s tuleb sätestada vastav erand.

### 3.3.4. Ühisus muude õiguste kandjana<sup>533</sup>

#### 3.3.4.1. Ühisuse nimevõime

Nimevõimet omistatakse lisaks füüsilistele isikutele ka juriidilistele isikutele ja personaalühendustele eesmärgiga eristada käibes keeleliste vahenditega isikuid.<sup>534</sup> TsÜS § 30 kohaselt on juriidilisel isikul nimi, mis peab teda eristama teistest isikutest. Igasugused lühendid, kui need loovad piisava nimeerisuse, on lubatud.<sup>535</sup> Korteriomanike ühisuse puhul peetakse lühendite kasutamist tava-päraseks hoolimata õigusvõime mittetunnustamisest.<sup>536</sup> Korteriomanike õigusvõime tunnustamisel on võimalik kasutada standartset lühendit, mis koosneks tänavast kui piisavast eristamisalusest ja hoonenumbrist: “x- tänava korteriomanike ühisus”.<sup>537</sup> Sellist tähistust kasutatakse lihtsustamise eesmärgil Eestis käibes ka õigusvõimet mitteomava ühisuse puhul. Kinnisasja tähistamise puhul on aadressi asemel aksepteeritav ka kinnistunumbri kasutamine.<sup>538</sup> Sellist nime tähistust nõuab ka Saksa WEG §10 lg 6 pärast WEG-reformi, samuti on see tavaline Austria õiguspraktikas, kuigi sealne WEG nimekasutust ei reguleeri.<sup>539</sup> Ühisuse konstrueerimisel juriidilise isikuna, peab korteriühistu nimes olema ära näidatud ühingu aadress.

#### 3.3.4.2. Ühisuse pärimisvõime

Võimalik on olukord, kus ühisus on määratud testamendijärgseks pärijaks või annakusaajaks, mistõttu tuleb hinnata ühisuse pärimisvõimet. Saksa õiguspraktikas tunnustatakse seltsingu, samuti täis- ja usaldusühingute pärimis-

---

<sup>533</sup> Ühe eriõigusena käsitletakse õiguskirjanduses ühisuse võimet olla ise valitsejaks. Õigusvõimeline ühisus ei saa olla iseenda valitsemisvara valitsejaks, st iseenda organiks, kuid ta võib olla mõne teise ühisuse valitsejaks ja selleks on tal ka piisav registripublitsiteet. Praktikas näeb see välja olemasoleva valitseja volitamisenähtena ka teist objekti faktiliselt valitsema. See võib olla vajalik kulude kokkuhoiu huvides, kui mitu nn naaberühisust on soetanud näiteks ühise kinnistu kaasomandisse ja peavad seda nüüd valitsema. Renner, lk 209.

<sup>534</sup> MüKo 2006, Allgemeiner Teil, lk 159 (§12).

<sup>535</sup> MüKo 2006, Allgemeiner Teil, lk 163 (§12).

<sup>536</sup> Bärmann, Lehre ..., lk 296.

<sup>537</sup> Käibes võib olla ka muu eristusalus piisav. Saksamaal on üldteada Wohnstadt Asemwald (Asemwaldi linnak), kus on üle tuhande omaniku.

<sup>538</sup> Harz, lk 972.

<sup>539</sup> Schober, lk 72.

võimet, mida eitatakse abikaasade ühisuse puhul.<sup>540</sup> Korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamisel, tuleb jaatada ka selle pärimisvõimet Päs § 5 lg 2 järgi (pärimisvõimeline on iga õigusvõimeline isik).<sup>541</sup> Pärimisvõime tunnustamisel tuleb siiski täpsustada Päs §5 lg 3, mille kohaselt pärija võib olla füüsiline või juriidiline isik. Kuigi *Bärmann* tunnustab ühisuse õigusvõimet, ei tunnusta ta selle täielikku pärimisvõimet, kuna õigusvõime saab ulatuda vaid valitsemisega seotud varale, mida pärand ei pruugi olla.<sup>542</sup> Pärimise puhul peab pärandaja olema pärandi määranud nõ valitsemise eesmärgiga.<sup>543</sup> Sellele saab vastu väita, et käibes ei ole välistatud mistahes esemete omandamine ühisuse poolt, miks siis mitte lubada pärimist kui seadusjärgset omandamist. Jaatades korteriomanike ühisuse kinnistusraamatuvõimet ei teki ka probleeme kinnisajaga või mõne piiratud asjaõiguse pärimisega. Ühisus saaks olla ka kaaspärija Päs §147 tähenduses, st pärimisühisuse liige.

### 3.3.4.3. Ühisuse võime olla liige

Eraldi vajab käsitlemist korteriomanike ühisuse võime olla liige teistes ühingutes. Mitteõigusvõimelise ühisuse puhul saaks liikmeks olla vaid korteriomaniigid. Seltsingute puhul on saksa õiguspraktikas ammu tunnustatud võimet olla juriidilise isiku liige, sealhulgas asutaja või ka teise seltsingu liige. Puuduseks on seltsingu puhul peetud puuduvat registripublitsiteeti ja seda just täisvõi usaldusühingu vastutavaks liikmeks olemisel.<sup>544</sup> Pärimisühisuse puhul tuleb eitada osalemist teistes ühingutes, kuna selle eesmärk on suunatud mitte kestvusuhetele ning käibes osalemisele, vaid vara jagamisele ja likvideerimisele. Sama seisukoht on abikaasade varaühisuse suhtes, kuigi siin on olemas võimalik publitsiteet läbi abieluvararegistri ja esiplaanil ei ole vara jagamine.<sup>545</sup>

*Pick* on tunnustades korteriomanike ühisuse õigusvõimet seadnud kahtluse alla võime osaleda teistes ühingutes sellega kaasneva täisvastutuse tõttu ja peab seda lubatavaks vaid piiratud vastutuse ulatuses.<sup>546</sup> *Elzer* on pidanud võimalikuks ühisuse osalemist vaid huviühendustes (*Interessenverband*).<sup>547</sup> Samuti tuleb eeldada, et sellist osalemist saab otsustada vaid konsensuslikult, mitte korteriomanike enamus. Iseenesest on korteriomanike ühisuse puhul täidetud teiste isikute ühisuse vormide puhul kritiseeritud eeldused: olemasolev vastutuskandja publitsiteet ja esindusõigus. Ühisusel on identifitseeritav asukoht, valitseja on esindaja ja ka isiklikult täiendavalt vastutavad omanikud on

---

<sup>540</sup> Ermann 2008, lk 3107, 3151.

<sup>541</sup> Becker 2003, lk 433; Harz, lk 973.

<sup>542</sup> Bärmann, Lehre ..., lk 307.

<sup>543</sup> Hügel 2007, lk 36.

<sup>544</sup> Renner, lk 192.

<sup>545</sup> MüKo 2009, Schuldrecht, lk 95–96.

<sup>546</sup> Bärmann 2003, WEG, lk 45.

<sup>547</sup> Elzer 2007, lk 460.

kinnistusraamatust nähtavad.<sup>548</sup> Seega tuleb asuda seisukohale, et õigusvõimelist korteriomanike ühisust saab võrdselt teiste samasuguse publitsiteediga ühingutega käsitleda ja tunnustada võimelisena olla nii juriidiliste isikute liige, kui seltsingu ja teiste isikuühenduste liige, sh pärimisühisuse kaasliige.<sup>549</sup> Kuigi liikmeks olemise võime omistamine korteriomanike ühisusele oleks õigustatud, vajab see kehtivas õiguse täpsustamist. ÄS § 137 sätestab, et osahingu asutaja võib olla vaid füüsiline või juriidiline isik, ÄS § 241 kohaselt kehtib sama aktsiaseltsi ning MTÜS § 5 kohaselt mittetulundusühingu kohta. Seltsingu osas sätestab VÕS § 580, et selle saavad moodustada kaks või enam isikut. Kui korteriomanike ühisus konstrueerida juriidilise isiku vormis, ei oleks selle võime osaleda teistes ühingutes piiratud.

#### 3.3.4.4. Ühisus haldusmenetluse subjektina

Osaõigusvõime definitsioon ütleb, et ühisus omandab õigusvõime üksnes niivõrd, kui ta käibes osaleb. Osavõtt tähendab seda, et see astub ise käibesse ja teeb oma nimel tehinguid. Kuid ühisus võib ka seetõttu välissuhetesse astuda, et seda seadusega või muu õigusaktiga kohustatakse.<sup>550</sup> Seega ei oleks ühisus õigusvõimeline avaliku õiguse jaoks automaatselt, vaid niivõrd, kui võrd õigusakt seda ette näeb.<sup>551</sup> *Elzeri* arvates on õigusvõimeline ühisus põhiõiguste teostamise ning haldusmenetluse (sh halduskohtumenetluse) võimeline, samas maksusubjekt on reeglina omanik.<sup>552</sup> Kui jaatada ühisuse tsiviilõigusvõimet, siis tuleb asuda seisukohale, et ühisus on subjekt ka haldusmenetluses,<sup>553</sup> kuna Haldusmenetluse seaduse § 12 lg 1 kohaselt kohaldatakse haldusmenetluses õigusvõimele TSÜS sätteid. Ühisus oleks haldusakti adressaat. Sama kehtiks ka igasuguste nn politseiliste abinõude ja sunnivahendite osas (tuletõrjeabinõude rakendamine, heakorra tagamine, lumekoristamine jms), kus omanikud ei ole enam ühisvõlgelased, vaid kus kõikide sellisete abinõude rakendamist peab korraldama ühisus läbi valitseja. Kehtiva Asendustäitmise ja sunniraha seaduse § 5 lg 1 kohaselt on sunnivahendi adressaat üksnes füüsiline isik või eraõiguslik või avalik-õiguslik isik, mistõttu seadus vajab täpsustamist. Ühisus võib olla maksusubjekt maksuseaduste tähenduses, kui ta rendib ruume välja, samuti maksustatakse käibemaksuga ühisuse liikmete majarahamaksed ühisusele. Maksukorralduse seaduse § 7 lg 1 kohaselt kohaldatakse maksustamisel maksukohuslase õigusvõime suhtes TSÜS sätteid, kuid § 6 lg 2 kohaselt on maksu- maksja füüsiline või juriidiline isik. Maamaksukohuslased on Maamaksuseaduse § 3 kohaselt kinnisasja omanikud ja selleks omanikuks võib olla ka

<sup>548</sup> Renner, lk 196–197.

<sup>549</sup> Bärmann 2008, WEG, lk 257.

<sup>550</sup> Jenissen, lk 170.

<sup>551</sup> Bärmann 2008, WEG, lk 50.

<sup>552</sup> Harz, lk 973.

<sup>553</sup> Austria WEG järgi on ühisus ka haldusmenetluse subjekt (eelkõige ehitusajades). Schober, lk 63.

ühisus. Ka avalik-õiguslike soorituste osas tuleb kohaldamisele korteriomanike lisavastutus. Kui korteriomanike ühisus astub käibesse juriidilise isiku vormis, siis oleks ka see haldusmenetluse subjekt.

Kokkuvõttes tuleb asuda seisukohale, et õigusvõimelise korteriomanike ühisuse eelis seisneb selles, et see võib tsiviilkäibes üles astuda oma äratuntava nime all, olla pärijaks ning liikmeks teistes isikute ühisesustes ja ühingutes, olla haldusmenetluse ja maksusubjekt. See kõik lihtsustab käivet. Olulisi erinevusi eelnimetatud võimete omamisel ei ole, kui korteriomanike ühisus astub käibesse juriidilise isiku vormis. Järgmises alapeatükis analüüsin, millises võimalikus õiguslikus vormis korteriomanike ühisuse õigusvõimet realiseerida.

### 3.4. Korteriomanike ühisuse õigusvõime realiseerimine

#### 3.4.1. Ühisuse õigusvõime vormid

Korteriomandite valitsemine oleks eelneva analüüsi põhjal tunduvalt lihtsam ja õiguslikult selgem, kui korteriomanike ühisuse õigusvõimet tunnustada. Õigusvõime küsimuste ebaselgus pärsib kortermajade, kus ei ole asutatud korterühistut, majandamist ja valitsemise abinõude finantseerimist, mistõttu on õigusvõime küsimuse lahendamine olulise rahvamajandusliku tähtsusega. Kontseptuaalse valikuna kerkib seejuures, kas seadus peaks omistama isikute ühisusele osaõigusvõime või peaks korteriomanike ühisuse pinnalt tekkima uus juriidiline isik. Analüüsin esmalt võrdlevalt, kuidas on selle valiku teinud erinevad meile sarnased Euroopa õiguskorrad.

Saksa õiguspraktika ei tunnistanud kaua korteriomanike ühisuse õigusvõimet, kuigi õiguskirjanduses loodi selle toetuseks arvukalt teooriaid (vt alapeatükk 2.2.1). Kohtupraktika oli pidanud valitsejat „korteriomanike esindajaks seadusest tulenevate volitustega“.<sup>554</sup> Siiski püüti korteriomanike ühisuse puhul leida sarnasusi teiste õigusvõimeta isikute ühendustega, eelkõige seltsinguga.<sup>555</sup> 2005. a jõuti selleni, et kõrgeim tsiviilkohus *Bundesgerichtshof* (BGH) tunnustas analoogiliselt teise isikute ühisuse, s.o seltsinguga, korteriomanike ühisuse õigusvõimet **niivõrd, kuivõrd see ühise omandi valitsemisest õiguskäibes osa võtab**. Selle kohaselt võib korteriomanike ühisus olla õiguste ja kohustuste kandja, kostja ja hageja ning osaleda täitemenetluses võlgniku ja võlausaldajana. Õigusvõimet põhistatakse asjaoluga, et ühisusel on kehaliselt organiseeritud struktuur (põhikiri kodukorra näol, organid, otsuste langetamise instrument, ühisuse lõpetamatus) ja senine omanike solidaar-

<sup>554</sup> Bärmann. Wohnungseigentum, lk 116.

<sup>555</sup> Määrav oli BGH 29.01.2001. a otsus, millega loeti seltsing õigus- ja protsessivõimeliseks. ZIP 2001, S. 330.

vastutus on ülemääraselt koormav.<sup>556</sup> Õigusvõime omistamine lõpetab probleemid sõlmitud lepingute kehtivusega erioigusjärglaste suhtes ja lihtsus-taks ühisuse kasuks tehtavaid kinnistusraamatukandeid. Kohtuotsuse kohaselt ei saa korteriomanike ühisus esitada nõudeid mõne ühisuse liikme vastu ja siin on nõudeõigus korteriomanikel, sest sellise nõude puhul ei ole tegemist „osavõtuga tsiviilkäibest“, küll aga saab ühisus esitada selliseid nõudeid kolmandate isikute vastu.<sup>557</sup> Õigusvõime sellise määratluse kohaselt on tegemist osalise õigusvõimega, mille piirid vajavad täpsustamist. BGH on osundanud, et kui valitseja sõlmib lepingu mingi teenuse ostmiseks, teeb ta seda ühisuse, mitte aga korteriomanike nimel, st lepingupartner on ühisus. Lepingu täitmise eest vastutavad korteriomanikud, kui see vastutus on „selgelt ja ühetähenduslikult“ korteriomanike otsusega fikseeritud.<sup>558</sup> Ühisus vastutaks oma kogutud varaga ja kui omanikud seda ei täienda, vastutavad nad õigusvõimelise ühisuse ees solidaarselt kahju hüvitamise alusel. Sellist vastutuse piiramist võib kritiseerida, kuna sageli pole ühisusel vastutamiseks piisavalt vara ning BGH uus vastutuskontseptsioon tegelikult halvendas võlausaldajate positsioone, sest ühisusel pole miinimumkapitali ega omanike lisavastutust. 1.07.2007. a jõustunud WEG muudatused sätestasid kohtupraktikale tuginedes korteriomanike ühisuse õigusvõime.<sup>559</sup> Saksa WEG ühisuse õigusvõimet analüüsin täpsemalt alapeatükis 3.4.2.

Korteriomanike ühisuse piiratud õigusvõime tunnustamiseni on jõudnud mitmed Euroopa õiguskorrad, osad riigid isegi iseseisva juriidilise isiku kontseptsioonini.<sup>560</sup> Šveitsi 1965. a korrusomandiseadus lähtub eriliselt kujundatud kaasomandi kontseptsioonist (kaasomandi osaga on seotud reaalosa erikasutusõigus, mitte reaalosa omandi tähenduses). Seaduse kohaselt on kaasomanike ühisusel piiratud käibevoime ning ühisus võib võtta oma nime all iseseisvalt kohustusi, omada tegevuseks vajalikku vara (majaraha, nõuded

---

<sup>556</sup> Kohtuotsuse kriitikud väidavad, et põhikiri on ühisusel fakultatiivne; enamusotsuseid langetatakse ka näiteks kaasomanike ja pärijate ühisuse puhul, mistõttu ei ole see orginaalne eristumiskriteerium; solidaarvastutuse kõrvaldamine nullib ühisuse krediitdivõime ja selle asemele astuv ühisuse nõuete pantmise võimalus on vaevaline ja riskantne, kuna võlausaldajal puudub info sisesuhete kohta; töövõtulepingute puhul kaob ära ehitusettevõtjal õigus nõuda tagatishüpoteeiki, kuna tellija on ühisus, kes pole kinnisasja omanik; valitseja organivastutus on omanikele koormavam kui seni kohaldunud täitmisabi vastutus; ühisusel puudub varamassi piiratuse tõttu pankrotivõime; kui koguda piisavalt eelenevalt vahendeid, ei ole solidaarvastutus ülemäärane; õigusvõimeline ühisus vajab suurema pädevusega valitsejat; ei eksisteeri vajadust õigusvõime tunnustamiseks vastukäivalt selgetele seaduse sätetele, kui käivet saab korraldada abikonstruktsioonide kaudu (valitsemisvara osa on iseseisvalt käibevoimetu kinnisasja ühispäraldis). Staudinger, WEG §1–25, rn 71, 72.

<sup>557</sup> Staudinger, WEG §1–25, rn 71. Nimetatud kohtuotsuses on ühisus võrdsustatud pigem seltsinguga, kuid mitte vastutuse osas. Brehm, lk 382.

<sup>558</sup> Brehm, lk 382.

<sup>559</sup> BGBl. I S. 2866.

<sup>560</sup> Õigusvõime puudumist on peetud negatiivseks teguriks investeringute tegemisel elamumajandussektorisse. Rüdiger, lk 18.

lepingutest jne), võib hageda ja olla hagetud ning sellist ühisust esindab valitseja.<sup>561</sup> Ühisuse poolt sõlmitud lepingute poolteks ei ole korteriomaniik. Korteriomanike ühisus on kaasomanike ühisus, mis šveitsi õiguse järgi iseenesest õigusvõimet ei oma. Korteriomanike ühisuse puhul on seadusandja soovinud, et see osaleks käibes **nagu** õigussubjekt, lugemata seda siiski iseseisvaks täisõigusvõimeliseks õigussubjektiks ega juriidiliseks isikuks.<sup>562</sup> Šveitsi õigusvõime õpetus eristab formaalset ja materiaalselt õigusvõimet ja selle kohaselt on materiaalses mõttes ühisuse vara omanikeks korteriomaniikud, kuid formaalses mõttes on vara kandjaks (*Träger*) ühisus. Omanike materiaalselt õiguste teostamine on samas ühisuse kasuks piiratud ehk ühisus teostab õigusi, mis talle tegelikult ei kuulu. Selline materiaalse ja formaalse õiguste kuuluvuse eristamine on sarnane saksa õiguses täisühingu regulatsiooniga, kus see võib võtta oma nime all õigusi ja kohustusi omades sellega juriidilisele isikule sarnast positsiooni (HGB §124). Ka šveitsi õigus on ühisuse osaõigusvõime kontseptsiooni laenanud täisühingult ning selline ühisus on puhas asjaõiguslikul alusel rajanev valitsemisühisus, milline on varustatud organisatsiooniliste atribuutidega.<sup>563</sup> Ühisusel on ZGB §712 1 kohaselt osaõigusvõimeline siiski üksnes ühise valitsemise raames. Kui ühisus sõlmib lepingu, mis väljub valitsemise raamides, siis tuleb sellise lepingu pooleks lugeda korteriomaniikud.<sup>564</sup> Ühiseks valitsemiseks loeb šveitsi õiguskirjandus kõiki faktilise või õigusliku iseloomuga toiminguid, mis on selleks vajalikud, et kaasomandit säilitada, kasvatada või kaasomandi eesmärgile vastavalt rakendada lähtudes omanike ühistest hoonega seotud huvidest.<sup>565</sup> Šveitsi õiguse kohaselt on korteriomaniike ühisus kaasomanike valitsemisühisus (*Verwaltungsgemeinschaft*). Seega tekkivad ka šveitsi õiguses piiritlemisprobleemid, millist abinõud on valitseja õigustatud rakendama ühisuse, millist omanike nimel ning sellist seadusandja poolt loodud õigusvõime kontseptsiooni nagu jurdiilisest isikust (kvaasi-juriidiline isik), mis asub positsioonilt jurdiilise isiku ja tavalise ühisuse vahel, on nimetatud õiguskirjanduses ka näitlemiseks.<sup>566</sup>

Prantsuse 1965. a. KOS kohaselt on korteriomaniike ühisus (*syndicat*) seaduse alusel tekkiv ja omab piiramatut õigusvõimet.<sup>567</sup> Prantsuse korteriomaniike ühisus on iseseisev täisõigusvõimeline seaduse alusel otse tekkiv jurdiiline isik, kes võib enda nimel võtta kohustusi, sõlmida lepinguid, omandada kinnisasju.<sup>568</sup> Ühisuse organiteks on üldkoosolek, valitseja ja maja-

---

<sup>561</sup> Ruetschi, lk 31, 36.

<sup>562</sup> Siiski on ka seisukohti, et selline ühisus tuleks lugeda juriidiliseks isikuks. Honsell, lk 1222.

<sup>563</sup> Honsell, lk 1222, 1262.

<sup>564</sup> Hartmann, lk 65.

<sup>565</sup> Hartmann, lk 66.

<sup>566</sup> Schnyder, lk 958.

<sup>567</sup> Wietek, lk 72.

<sup>568</sup> Hartmann, lk 43.

nõukogu. Selline ühisus võib Prantsuse KOS §14 lg 2 alusel olla organiseeritud ka ühistu (*syndicat coopératif*) vormis.<sup>569</sup>

Austria 2002. a WEG § 2 lg 1 käsitleb korteriomandit asjaõigusena ja lg 5 korteriomanike kui kinnisasja kaasomanike erilist ühisust piiratud õigusvõimega juriidilise isikuna, mille esindajaks on valitseja. WEG § 18 kohaselt võib korteriomanike ühisus üksnes valitsemisasjade raames võtta kohustusi ja omandada õigusi, samuti olla hageja ja kostja.<sup>570</sup> Ühisus tekib juriidilise isikuna automaatselt koos korteriomandite sissekandmisega ehk kahe korteriomaniku olemasolul. Õigusvõime teke läbi kande viitab sarnasustele kapitali- ja muude ühingutega, kus ka õigusvõime tekib läbi registrikande. Korteriomanike ühisus lõppeb üksnes koos korteriomandite lõppemisega (WEG § 35), samuti ei saa see eksisteerida nn ühe-mehe ühisusena.<sup>571</sup> Iga üksiku liikme liikmesus algab seaduse alusel korteriomandi omandamisega üld- või eriõigusjärgluse teel ja lõpeb selle võõrandamisega või liikme väljaheitmisega WEG § 36 alusel. Omandaja astub samasse õiguslikku positsiooni kui tema eelneja, st korteriomandi statuut jääb kehtima. Ka Austria WEG käsitleb ühsust huviühisusena, kuna omanikke ei seo reeglina miski muu, kui ühes majas elamine. Ühisuse quasi-õigusvõimet tundis juba ka eelmine seaduse 1994. a versioon, mistõttu on 2002. a juriidilise isiku kontseptsioonini jõutud läbi õigusdogmaatilise arengu. Selline juriidiline isik jääb siiski quasi-jurdiiliseks isikuks, kuna omanikud kannavad lisavastutust kolmandate isikute ees korteriomaniku kaasomandi mõttelise osa suurusest lähtuvalt juhul, kui täitemenetlus ühisuse varast ei õnnestu (WEG § 18 lg 4). Ka Austria õiguskirjandus tõmbab paralleele täisühinguga, millele omistatakse samuti quasi-õigusvõimet. Siiski ei saa korteriomanike ühisusele omistada täisjuriidilise isiku tunnuseid, kuna korteriomanike ühisus ei ole kinnisasja omanik, ühine huvi piirdub seaduses toodud ühise valitsemisega, puudub ühinguleping liikmete vahel, liikmed kannavad lisavastutust ühisuse kohustuste eest. Seetõttu on korteriomanike ühisus jurdiiline isik *sui generis*, kuid mille osas saab rakendada analoogia alusel isikuühingute ja sihtasutuste sätteid.<sup>572</sup>

Hollandi BW asjaõiguse raamatu art 5: 124 kohaselt on kinnisasja jagamise teel tekkivaid korteriõigusi (*appartements rechten*) omavate omanike ühing (*vereniging van eigenaars*) juriidiline isik, mille sundliikmed on kõik korteriomanikud.<sup>573</sup>

Väljaspool Euroopat sarnase õiguskultuuriga riikidest käsitletakse Jaapani KOS 2002. a muudatustega korteriomanike ühisust kui juriidilist isikut.<sup>574</sup>

Kokkuvõtvalt tuleb asuda seisukohale, et korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamiseni on jõudnud paljud meie sarnased õiguskorrad. Osad

---

<sup>569</sup> Sonnenberger, lk 638.

<sup>570</sup> Schober, lk 23, 45.

<sup>571</sup> Dittrich, lk 113.

<sup>572</sup> Schober, lk 46-47.

<sup>573</sup> Westerdijk, lk 291.

<sup>574</sup> Maruyama, lk 191.

neist on omistanud korteriomanike ühisusele osaõigusvõime, mistõttu asuvad need nn kvaasi-juriidiliste isikutena isikute ühisuse ja juriidilise isiku vahel (Saksamaa, Šveits). Osad neist on omistanud korteriomanike ühisusele õigus-subjektsuse – ühisus eemaldub isikute ühisuse vormist ja astub käibesse juriidilise isikuna (Holland, Prantsusmaa). Erivormina sätestab Austria õigus korteriomanike ühisuse kui (valitsemisega) piiratud õigusvõimega juriidilise isiku. Ühisuse õigusvõime erinev realiseerumine on neis õiguskordades olnud mõjutatud eelkõige erinevast õigusdogmaatikast ja ajaloolistest väljakujunenud isikuõpetustest. Neid valikuid silmas pidades peame leidma ka Eesti korteriomanike ühisusele sobivaima õigusliku vormi. Kuna Saksa WEG on olnud KOS mudelseaduseks, analüüsin järgmises alapeatükis võimaliku eeskujuna lähemalt WEG-reformi ühisuse õigusvõime kontseptsiooni sätestamisel.

### 3.4.2. Osaõigusvõimeline ühisus WEG-reformi järel

Saksa valitseva arvamuse kohaselt oli korteriomanike ühisus kaasomanike ühisus, kus BGB normid (§ 741 jj) siiski WEG erinormide tõttu enamuses ei rakendunud. Igal juhul oli tegu modifitseeritud kaasomanike ühisusega (*Modifizierte Bruchteilgemeinschaft*), kus iga omanik vastutas isiklikult ja solidiaarselt teistega.<sup>575</sup> 2.06.05. a BGH otsuse kohaselt WEG ei sätestanud ühisuse õigusvõimet, kuid ka ei välistanud seda ja ei olnud oma eriregulatsiooniga kontseptueerinud ka ühisust kui BGB § 741 järgset kaasomanike ühisust. BGB käsitleb vaid asjaõiguslikke momente, mitte aga ühisuse korporatiivset ülesehitust. Õigusvõime kasuks räägib organisatoorne struktuur (kodukord kui põhikiri, enamuse otsus kui valitsemisinstrument, ühisuse kestvus, lõpetamatus ja pikaajalisus, organite olemasolu, iseseisva majanduskava koostamine, valitsemisvara ja refinantseerimissüsteemi olemasolu) ja ka praktiline vajadus käibes.<sup>576</sup> Samas ei tähenda õigusvõime tunnustamine, et korteriomanike ühisus oleks seltsingu erivorm. Sellise ühenduse tekkimine ei ole vabatahtlik, vaid tekib seaduse alusel. Jagamisavaldus koos kodukorraga seisab lähemal ühingu põhikirjale, kui seltsingulepingule. Korteriomanike ühisus hõlmab endast erinevate ühenduste erinevaid momente, ilma et kuulub ühegi neist hulka. Erinevalt teistest ühendustest ei ole korteriomanike ühisuse eesmärk kokkulepitav ega hiljem muudetav ning on piiratud. Ühisuse eesmärgiks jääb seesmiselt valitsemisfunktsiooni teostamine ja välispidiselt käibe kergendamine. Enne BGH otsust olid käibes kahtlused, kas korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamine ikka rajaneb piisaval õiguslikul alusel.<sup>577</sup>

Korteriomanike ühisus ei ole juriidiline isik, vaid õigusvõimeline ühendus *sui generis*.<sup>578</sup> WEG korteriühisuse õigusvõime on piiratud ühise valitsemisega,

---

<sup>575</sup> Jennissen, lk 151.

<sup>576</sup> MüKo 2009, WEG, lk 407.

<sup>577</sup> Hügel 2007, lk 16–17.

<sup>578</sup> Greiner, lk 22.

mistõttu nimetatakse ühisust ka uueks ühinguõiguslikuks näivvormiks (*gesellschaftrechtliche Erscheinungsform*, kvaasi-juriidiline isik).<sup>579</sup> Ühise valitsemise alla mahub kogu majandustegevus, mis on seotud ühise omandiga ja mitte üksnes seaduses konkreetsetl nimetatud abinõud. Muus osas jääb õigusvõime omanikele. WEG §10 lg 1 seab esiplaanile omanikud, sätestades, et WEG-st tulenevaid õigusi ja kohustusi teostavad koreriomanikud, kui seadusest ei tulene teisiti, mis viitab nende tähtsusele ja ühisuse osaõigusvõimele. Seadus diferentseerib korteromanikke kui osalisi ühisuses ja ühisust kui õigussubjekti.<sup>580</sup> Korterriomanike ühisus “võtub üle” ühise valitsemise ja sellega seotud õigused ja kohustused ning samuti nende teostamise õigus ei kuulu enam omanikele vaid ühisusele. Valitseja ei ole enam omanike esindaja, vaid ühisuse organ.<sup>581</sup> Seega on vaja korterriomanike ja nende ühisuse õigusvõimet piiritleda, mis tekitab uusi raskusi seaduse rakendamisel ja põhjustab uusi teooriavaidlusi.

Esimene neist on ühtsusteooria (*Einheitstheorie*), mille kohaselt eksisteerib üks ühisus, mis toimib kahes vormis – korterriomanike kui kaasomanike ühisusena ja teisalt õigusvõimelise ühisusena (nn kahe näoga Jaanus). *Schober*’i järgi on tegemist jätkuvalt sama kaasomanike ühisusena, mis teatud küsimustes nagu kinnisasja valitsemine, astub käibesse õigusvõimelise ühisusena.<sup>582</sup> Teine valitsev teooria on lahutamisteooria (*Trennungstheorie*), mis eristab kahte erinevat ühisust, millised tegutsevad erinevates omandivaldkondades (kaasomand ja valitsemisvara), kuid mille liikmed on identsed. Valitsemisvara osas ei ole omanikel omandiõigust ja nad on vaid õigusvõimelise ühisuse liikmed. Esemee üheaegne kuulumine mõlema ühisuse varasse ei ole mõeldav ja tuleb hinnata, millise vara hulka ese kuulub (varamasside lahutus). Valitseja teostab korterriomanike ühisuse liikmete jaoks nn omandifunktsioone.<sup>583</sup> Ühtsusteooria arvates räägib lahutamisteooria vastu WEG-reformi eesmärgiks olnud käibe lihtsustamise eesmärgile.<sup>584</sup>

WEG §10 teeb vahet kahe ühisuse vahel ja eristab õigusvõimelist korterriomanike ühisust mitteõigusevõimelisest korterriomanike ühendusest kui kaasomanike ühisusest.<sup>585</sup> Eristada tuleb ehtsat ühinguõiguslikku liikmelisust korterriomanike ühisuses ja asjaõiguslikku osalust kaasomanike ühisuses. Korterriomanike ühisus ei ole juriidiline isik, kuid siiski õigusvõimeline personaalühing.<sup>586</sup> Korterriomanike ühisuse eesmärk on ühine valitsemine. Kahele ühisusele viitab ka valitseja erinevate ülesannete piiritlemine WEG §-s 27, kus valitseja tegutseb kas omanike nimel või ühisuse nimel. Need ühisused eksisteerivad paralleelselt, on erinevalt üles ehitatud ja omavad erinevaid

---

<sup>579</sup> Elzer 2007, lk 457; Pick, lk 193.

<sup>580</sup> Boeckh, lk 54.

<sup>581</sup> Jennissen, lk 153.

<sup>582</sup> Schober, lk 66.

<sup>583</sup> Hügel 2007, lk 19; Harz, lk 969.

<sup>584</sup> Elzer 2007, lk 458.

<sup>585</sup> Rühlicke, lk 266; Röhl, lk 54.

<sup>586</sup> Harz, lk 969.

varasid.<sup>587</sup> Ühisus on nagu ühingki valitsemisvara ainuomanik.<sup>588</sup> Paralleele ei saa seetõttu tuua seltsinguga, kuna seltsingu vara on seltsinglaste ühisomandis. Korteriomani ke koosolekut tuleb samuti eristada sõltuvalt otsustest kas õigus-subjekti organina või korteriomani ke kokkusaamisena.<sup>589</sup> Korteriomani ke ühisuse koosolekul saab seega eristada punkte, kus nad otsustavad kui ühisus ja kus kui omanikud, samuti tuleb erineva vara käsutamist ja valitsemist lahus hoida. Piiritleda tuleb ühisuse enda õiguste teostamist kaaomani ke õiguste teostamisest, viimasel juhul tegutseb ühisus omal nimel, aga võõra õiguse omaja jaoks.<sup>590</sup>

WEG-korteriomani ke ühisuse õigusvõime vajab seega piiritlemist. WEG käsitleb ühisust osaõigusvõimelise na nii sisesuhtes kui välissuhtes ja nii lepingulise kui lepinguvälise vastutuse kandjana. Õigusvõime ühise valitsemise raames tähendab ühist majandustegevust korteriomani ke kasuks ühise omandi suhtes, st see ei puuduta vaid valitsemisvara, vaid ka kaasomani ke kaasomandi valitsemist. Seejuures ei ole määrav kas valitsemine vastab korrapärasele valitsemisele (*ordnungsmässige*), sest see ei huvita võlausaldajat ja siin kehtib omanike ja valitseja vaheline sisesuhe. Tehingu kehtivuse seisukohalt on vaid

---

<sup>587</sup> Baur, lk 379.

<sup>588</sup> Saksa õiguskirjandus ja praktika tunneb lisaks õigusvõimelisele korteriomani ke ühisusele ka nn tekkivat (faktilist) ühisust (*werdende Gemeinschaft*). Ühisus eeldab vähemalt kahe omaniku sisse kandmist kinnistusraamatusse. Ühisus tekib, kui esimene omandaja sisse kantakse, mis juhtub sageli palju hiljem pärast korterite broneerimist ja esimese sissemaks te tegemist. Arendaja tahab omandi üle anda pärast kogu müügihinna saamist, ostja aga ei taha ära maksta enne puuduste kõrvaldamist ja hoone lõpuni ehitamist. Ühisuse teke võib olla pidurdunud kinnistamise taha või ehitaja ja omandaja vaidluste taha tulenevalt müügilepingust. Korterite reserveerimisel tekib võlaõigusliku sisekokkuleppe alusel majanduslikus mõttes tulevaste omanike ühisus, mida tunnustatakse analoogiliselt kui seadusjärgset ühisust, millel võib olla ka valitseja. Sellise ühisuse tekkeks peavad olema täidetud alljärgnevad tingimused: kinnistu peab olema jagatud korteriomanditeks, ostjate kasuks peab olema sisse kantud eelmärke ja valdus üle antud. Eelmärke tagab selle, et arendaja ei saaks üksi muuta korteriomandi kannet. Faktilised omanikud omavad üldkoosolekul koos juriidilise omanikuga hääleõigust ja õigust esitada nõudeid, kuid neil on ka korteriomani ke puudutavad kohustused nagu majaraha maksmine. Tekkiv ühisus on valitseva arvamuse kohaselt õigusvõimeline ehk võimeline võtma käibes õigusi ja kohustusi ja olema pooleks. Tekkiv ühisus lõpeb sel kujul pärast esimese omaniku sisse kandmist, mille tulemusena tekib arendajast ja omanikust koosnev seadusest tulenev "tõeline" ühisus. Senised tinglikud omanikud ei kaota oma õigusi faktilises ühisuses, vaid nad kuuluvad koos omanikega tekkinud seadusjärgsesse ühisusse ja teostavad omi õigusi arendaja jaotatud õiguste ja kohustuste piires. Kui selline mitteomanikuks olev isik oma eelmärkega tagatud omandamisõiguse võõrandab, saab ta loovutada ka talle kuuluvad õigused ühisuse uuele ostjale. WEG-reformi järgselt on kohtupraktika tunnustanud ka faktilise ühisuse osaõigusvõimet nii sise- kui välissuhtes. Eesti käibe- ja kohtupraktika ei ole faktilist ühisust seni tunnustanud. Greiner, lk 19-21; Jenissen, lk 164-165; Elzer 2007, lk 458; Wenzel 2008, NZM, lk 629; MüKo 2009, WEG, lk 409; Hügel 2010, ZWE, lk 126.

<sup>589</sup> Bärmann 2008, WEG, lk 49.

<sup>590</sup> Hügel 2007, lk 36-37.

oluline, et seda saab vaadelda kui valitsemisabinõu. Kui abinõu kvalifitseerub valitsemisabinõuna, saab ühisus seda teostada. WEG kasutab §10 lõikes 1 nn negatiivset piiritlemist – kõiki õigusi ja kohustusi teostavad omanikud, välja arvatud kui seadus sätestab teisiti. Asjaõiguslikud põhiküsimused jäävad omanike kompetentsi – kõiki muudatusi eriomandis ja kaasomandis võivad teha vaid omanikud. Asjaõiguslikke küsimusi ei saa otsustada üldkoosolekul, st see pole koosoleku kui ühisuse organi pädevus.<sup>591</sup> Elzeri arvates on *ultra-vires* õpetuse mittekehtivuse tõttu ühisus õigusvõimeline kolmandate isikute suhtes ka juhul, kui tema tegevus ei ole ühispädevuse teostamisega seotud.<sup>592</sup>

Korteriomaniike ühisuse õigusvõimet tuleb eristada välissuhtes ja sisesuhtes. Välissuhtes hõlmab õigusvõime ühisuse poolt seaduse alusel või tehinguga omandatud õigusi ja kohustusi (WEG §10 lg 6 esimene ja teine lause). Tehinguid teeb valitseja kui organ seadusjärgsete või eraldi antud volituste alusel (ettevõtu- ja töölepingud, kontolepingud, hanklepingud jt). Õigusvõimelise ühisuse poolt teostatakse sisesuhtes (WEG §10 lg 6 kolmas lause) “ühiselt seotud” korteriomaniike õigusi ja kohustusi, ja õigusi ja kohustusi, mis kuuluvad ühisuse valitsemisainupädevusse (näiteks majarahanõue omanike vastu). Omanike ühiselt seotud õigused välis- ja sisesuhtes on kahju hüvitamise nõue omaniku vastu, kes on kahjustanud ühist omandit; ühisuse nõue valitseja vastu; omanikele kuuluv puuduste kõrvaldamise jms nõue hoone rajamise ehitus- ja töövõtulepingutest; omanike sundvõõrandamise nõue korteriomaniikule, kes ei täida enda kohustusi; kaasomandi kasutuslepingutega koormamine; servituutide teostamine (isegi kui see õigus kuulub kaasomanikele).<sup>593</sup>

WEG §10 lg 6 järgse diferentseeringu kohaselt on vaja piiritleda korteriomaniike ühisuse enda õigusi ja kohustusi ning omanike ühiseid õigusi ja kohustusi (nn. võõrõigused ja -kohustused).<sup>594</sup> Ühisusele endale kuuluvad nn kaasasündinud õigustena otse materiaalsest õigusest tulenevad õigused ja kohustused (eelkõige valitsemisvara ja majarahanõuded) ja neid ei teosta ühisus võõrõigustena ning nende teostamiseks pole vaja omanike otsust (WEG §10 lg 6 lause 1). Ühiste õiguste teostamine tähendab neid õigusi ja kohustusi, mida saab kehtima panna või täita ainult ühiselt.<sup>595</sup> Õiguste ja kohustuste võtmise teostamispädevus (*Ausübungsbefugnis*) kuulub nüüd ühisusele, mis teeb nende teostamise lihtsamaks (normi eesmärk) ja sisaldab ka hagemisõigust. Ühisusel on siiski nn teenindav roll ja suurema pädevuse andmine kahjustaks juba omanike omandiõigust. Seadusmuudatused ei ole viinud selleni, et nende õiguste või kohustuste omaja oleks muutunud – selleks on ikka omanikud, mitte ühisus. Selline konstruktsioon kujutab endast ühenduslülili kahe ühisuse toimise vahel.<sup>596</sup> Seega tuleb eristada kahte tasandit – esmalt omanike otsust õiguste

---

<sup>591</sup> Hügel 2007, lk 24.

<sup>592</sup> Harz, lk 972.

<sup>593</sup> Hügel 2007, lk 62.

<sup>594</sup> Becker, lk 438.

<sup>595</sup> Becker, lk 435.

<sup>596</sup> Rühlicke, lk 268.

teostamiseks ja teisalt selle otsuse alusel õiguste teostamist ühisuse poolt. Samas välistab see konstruktsioon õiguste teostamise omanike poolt, küll aga otsustavad nad teostamise üle sisesuhtes ning üksikomanik saab vaid nõuda teistelt korteriomanikelt ühisuse mittetegutsemisel korrapärast valitsemist ehk otsuste vastuvõtmist.<sup>597</sup> Seega teostab ühisus võõraid õigusi enda nime all ja võib selleks teha kõiki toiminguid ja avaldusi, mis on nõutav ja vajalik seoses täitmisega. Teostamispädevus ei ole samas ühisuse realiseerimispädevus (*Verwertungsbefugnis*), st nende õiguste ja kohustuste käsutamiseks ei ole ühisusel pädevust. Teostamispädevuse õiguslikku iseloomu tuleb materiaalses mõttes käsitleda kui esemeliselt piiratud ühisuse usaldussuhtel rajanevat valitsemisõigust omanike ühiste õiguste ja kohustuste suhtes ja menetluslikus mõttes kirjeldada seadusjärgse kohtumenetlusvõimena.<sup>598</sup> Ühiseid õigusi teostab ühisus läbi valitseja, kuid ka läbi ühe omaniku volitamise; omanike individuaalõigusi saab ühisus teostada vaid erivolituse olemasolul ja kui sellest tõusetub kasu kõigile korteriomanikele.<sup>599</sup>

Omanike ühiselt teostatavate kohustuste alla mahuvad nõuded ühise asja kahjustamisest ja nn käibekohustused (*Verkehrspflichten*). Sellised kohustused võivad tulla ka avalikust õigusest (näiteks kohaliku omavalitsuse kehtestatud koormised). Kui omanikud rikuvad kohustust ühist asja korras hoida (näiteks koristada teid, kõrvaldada jääpurikaid või lund, sõlmida sundkindlustus), siis tuleb esitada nõue ühisuse vastu. Nende abinõude rakendamine on ühise valitsemise osa ja lisaks ühisõigustele teostatakse ühisuse kaudu ka ühiskohustusi (omanikul on vaid täiendav osavastutus), kuigi kahju põhjustab omanike kaasomand. See on loogiline, sest näiteks katuse hooldamise lepingu sõlmib ju ühisus ja kui neid lepinguid täidetakse mittekohaselt, siis nõuded saab ettevõtja vastu esitada üksnes ühisus, mitte omanik.<sup>600</sup> Kui omanikud teavad ohust, aga ei võta vastu vastavaid otsuseid, vabastavad nad valitseja vastutusest sisesuhtes. Korteriomanikud vastutavad ka käibekohustuste puhul osavastutuse alusel, mitte solidaarselt ühisusega.<sup>601</sup>

Omanike õiguste teostamise alla (sisesuhtes) läbi ühisuse mahuvad ka erilised õigused (sonstige Rechte), mis kuuluvad iseenesest omanikele, kuid mida enamuse otsuse kohaselt saab teostada läbi ühisuse: õigus esitada negatoornõudeid mõjutuste kõrvaldamiseks (näiteks ebaseaduslike juurdeehituste korral) ja endise olukorra taastamiseks või kodukorra rikkumisega seotud ühise või eriomandi väärkasutamise lõpetamiseks; hagi esitamine kaasomanike otsuse tühistamiseks; nõue korrapärase valitsemise korraldamiseks; kohtu poole pöördumine abinõude rakendamiseks, kui omanikud ei ole seda otsustanud; omanike kahjunõuded üksteise või kolmanda isiku vastu niivõrd, kui need ei

---

<sup>597</sup> Elzer 2007, lk 461.

<sup>598</sup> Hügel 2007, lk 57–58.

<sup>599</sup> Schmid, NZM 2009, lk 724.

<sup>600</sup> Jennissen, lk 154; Rühlicke, lk 269; Hügel peab neid õigusi nii ühisusele kui omanikele kuuluvaks (topelpädevus). Hügel 2007, lk 62.

<sup>601</sup> Wenzel, ZWE, lk 58.

tulene ühisest valitsemisest.<sup>602</sup> Sellised individuaalnõuded on lahutatud ühisusega seotud õigustest ja nende nõuete kehtimapanek on iga omaniku õigus, sest need ei tulene ühisest valitsemisest. WEG §10 lg 2 lause 3 lubab selliseid nõudeid ka läbi ühisuse esitada (teostamispädevus), mis enne WEG-reformi oli vaieldav. Nendele erioigustele ei laiene ühisuse otsene teostamispädevus, vaid enne peavad omanikud otsustama, kas seda õigust teostavad omanikud ise või ühisus, st siin ei ole sundi õiguste teostamiseks ühisuse kaudu. Selliseid erioigusi võivad ühisus ja omanik teostada ka paralleelselt, kuid WEG-reformi järgselt on BGH otsustanud, et kui abinõu rakendamine on antud otsusega ühisuse pädevusse, siis välistab see omaniku hagi esitamise (nagu abinõudegi puhul, mis seaduse järgi kuuluvad ühisuse pädevusse).<sup>603</sup> Menetluslikus mõttes loetakse seda seadusjärgseks protsessiseisundiks, mille eelduseks on omanike enamusotsus.<sup>604</sup> Ühise omandi kahjustamise eest esitab kahju hüvitamise nõuded seadusest tuleneva teostamisõiguse alusel ühisus ja seda õigust ei pea omanikud kuidagi ühisusele üle kandma, küll aga otsustama konkreetse nõude esitamise.<sup>605</sup> Valitsemisvara väljanõudeõiguse puhul pole õigustatud omanike täiendav otsus, kuna valitsemisvara kuulub ühisusele.<sup>606</sup> Ühise omandiga seotud avalik-õiguslikke naabrusõigusnõudeid on pädev teostama õigusvõimeline ühisus, eriomandi kahjustamisel ka omanik ise, kuid enamasti langevad need nõudeõigused kokku.

Osaõigusvõime algust ei ole WEG-ga määratletud nagu ühingute puhul. Ühisuse registreerimine osaõigusvõime saamiseks ei ole igatahes vajalik ega nõutud, vaid otsustav on kas õiguslikud eeldused on täidetud. Siin peab eristama korteriomanditeks jagamist avalduse või lepingu alusel. Jagamisel avalduse alusel tekib korteriomanike ühisus automaatselt esimese võõrandamisega, st ühisuses peab olema minimaalset kaks liiget, aga kui jagavad kaasomanikud, siis tekib korteriomanike ühisus kohe jagamisega (ühinguõiguslik tagajärg) ja korteriomandite tekkega (asjaõiguslik tagajärg).<sup>607</sup> Ühisuse tekkimisel, st pärast esimest võõrandamist, ei ole see lõpetatav ka põhjusel, et korteriomandite seadmisel eksisteerisid olulised õiguslikud puudused.<sup>608</sup> Selliselt võib olla korteriomanditeks jagamine tühine, kui jagamisdokumendi koostamisel eksisteerisid tahteavalduse puudused (puudulik teovõime, vormivead, tahteavalduse tühistamine jms). Ühe korteriomandi heauskne omandamine kõrvaldab eelnimetatud puudused kõigi korteriomandite suhtes.<sup>609</sup> Ühisus on kestusele suunatud ja seda ei saa lõpetada ka olulisel põhjusel nagu kaasomandi puhul (tingimusteta lõpetamatus) ega täite- või pankrotimenetluses, st välistel asjaoludel. Samuti ei

---

<sup>602</sup> Boeckh, lk 55; Hügel 2007, lk 62; Elzer 2007, lk 462.

<sup>603</sup> Elzer 2007, lk 462.

<sup>604</sup> Jennissen, lk 158.

<sup>605</sup> Hügel leiab, et kui individuaalnõuete puhul esindab omanikke ühisus, siis väljamõistetud hüvitis ei saa minna ühisuse vara hulka. Hügel 2007, lk 54.

<sup>606</sup> Jennissen, lk 158.

<sup>607</sup> Harz, lk 971.

<sup>608</sup> Elzer 2007, lk 458; Bärmann 2008, WEG, lk 55.

<sup>609</sup> Jennissen, lk 41.

näe WEG ette osaõigusvõime lõppemisel spetsiaalset likvideerimismenetlust, mistõttu lõpeb ühisus ühe omaniku alles jäämisega, sest on ju see modifitseeritud kaasomanike ühisus ja mitte juridiidiline isik.<sup>610</sup> Tegemist on nn faktilise lõppemisega. Kui tekib uus ühisus uuel võõrandamisel, siis ei saa seda pidada eelmisega identseks ega selle õigusjärglaseks.<sup>611</sup> Ühisuse üldõigusjärglaseks kande hetkest on omanik, kes kõik korteriomandid omandas ja ühisuse vara seguneb tema varaga. Õigusjärgluse katkemine võib viia sellele, et ühisuse uuel tekkimisel peab see sõlmitud lepingud uuendama või tuleb need õigused loovutada. WEG ei reguleeri olukorda, kui omanikud ise lõpetavad korteriomandi ja tekib kaasomand või jagatakse kinnistu, mistõttu võib eeldada seniste õiguste ja kohustuste kuulumist omanikele kaasomandina.<sup>612</sup>

Kokkuvõttes tuleb öelda, et 1.07.2007. a jõustunud WEG muudatused võtavad positiivse õigusena kokku eelneva õigusdiskussiooni ning kohtupraktika ühisuse õigusvõime tunnustamise asjus, kuna korteriomandiõigus instituudina oli muutunud anglo-ameerika case-law taoliseks. Ühisus asetseb nüüd juriidilise isiku ja füüsiliste isikute kogumi vahepeal. Senisel ühisuse regulatsioonil oli negatiivne tähendus investeringutele elamumajandussektorisse ja omanikul oli võimalik konsensusnõude tõttu blokeerida vajalikud investeringud elamusse. Seaduse muudatustega lihtsustus ühisusel nõuete esitamine oma liikmete vastu ehk majade finanstvalitsemine tugevneb. Lisaks anti sundtäitmiseaduse muudatustega (ZVG §10 lg 1 p 2) ühisusele eesõigus elamurahanduste osas, kui pandipidaja viib läbi täitemenetlust korteriomandi suhtes.<sup>613</sup> WEG §10 lõige 1 sätestab küll üldreegli, et korteriomandist tulenevate õiguste ja kohustuste kandjaks on korteriomaniik, kuid norm jätab võimaluse seadusega ka teisiti ette näha. Lisandunud lõigete 6–8 kohaselt võib korteriomaniike ühisus ühise omandi valitsemise raames nii kolmandate isikute kui ka korteriomaniike endi suhtes omandada õigusi ja võtta kohustusi. Ühisus võib seaduse kohaselt teostada korteriomaniike õigusi ja võtta kohustusi, mida saavad teostada või võtta korteriomaniik ühiselt, samuti hageda ja olla hagetav.<sup>614</sup> Ühisus peab seejuures kasutama tähistust „korteriomaniike ühisus“, millele lisandub kinnistu andmestik (asukoht ja number). Ühisust tunnustatakse kui õigussubjekti, kuid ei loeta siiski juriidiliseks isikuks.<sup>615</sup> Samuti on sätestatud WEG § 10 lõikes 7 ühisuse võime omada valitsemiseks vajalikku vara, mis koosneb ühise valitsemise käigus omandatud asjadest, sealhulgas rahast, õigustest ja kohustustest, samuti nõuetest kolmandate isikute ja korteriomaniike vastu. Kinnisasjaõigusi võib ühisus omandada üksnes ühise valitsemise raames.<sup>616</sup> Seaduse muudatustega loodi ka korteriomaniike ühisuse uus vastutus-

<sup>610</sup> Bärmann 2008, WEG, lk 252.

<sup>611</sup> Hügel 2007, lk 40.

<sup>612</sup> Hügel 2007, lk 57.

<sup>613</sup> Rüdiger, lk 18.

<sup>614</sup> Sealhulgas võivad ühisuse vastu esitada hagi korteriomaniikud ja ühisus võib esitada hagi korteriomaniike vastu.

<sup>615</sup> Rühlicke, lk 266.

<sup>616</sup> Demharter 2008, lk 332.

konseptsioon. Lisaks on WEG §-s 27 täpsustatud korteriomandi valitseja õigused ja kohustused ühisuse suhtes ja valitsejat vaadeldakse kui õigusvõimelise ühisuse valitsemis- ja esindusorganit. Järgnevas alapeatükis analüüsin, millise lahenduse peaks eesti seadusandja korteriomanike ühisuse õigusevõime tunnustamisel valima.

### 3.4.3. Õigusvõimeline ühisus või juriidiline isik

Korteriomanike õigusevõime tunnustamine seaduse tasandil ning ühtlustamine ühinguõigusega on rahvusvaheline tendents. Õigusvõime omistamist isikute ühisusele tuleb pidada positiivseks ja lubatavaks, kui selline isikute ühisus omab ühist eesmärki, on seotud seadusest tuleneva õigussuhte alusel, suudab üles näidata identiteeti ning tagab ühistahte väljendamise ja sellega ei halvendata kolmandate isikute (võlausaldajate) positsiooni vastutuse osas. Korteriomanike ühisuse puhul on tegemist organisatsiooniga, mis on võimeline õiguslikus mõttes iseseisvuma, millist omadust ei saa automaatselt omistada kõigile isikute ühisustele (näiteks abikaasade ühisus).<sup>617</sup>

Kui vaadelda õiguskordasid, kus korteriomanike ühisusele on omistatud õigusvõime või selle edasiarendusena juriidilise isiku staatus, siis kõigile neile on omane kahe valitsemisorgani olemasolu: üldkoosolek ja valitseja. Samad ühisuse organid tulenevad ka KOS-st. Valitseja määramine ei ole kohustuslik riikides, kus ühisuse õigusvõimet tunnustatakse (Saksamaa, Šveits) ja on kohustuslik seal, kus ühisus on piiramatult õigusvõimega juriidilise isiku staatuses (Holland, Prantsusmaa). Vahevorm on Austria, kus ühisus on piiratud õigusvõimega juriidiline isik ja kus valitseja määramine ei ole obligatoorne. Ühisuse kui juriidilise isiku õpetuse kandjate väide on, et korteriomanike ühisus, kui omanike organisatoorne ja kommunikatiivne toimealus ja vastutuse kandja peab omama ka organitega varustatud tugevat organisatsiooni.<sup>618</sup> Prantsuse 1965. a. KOS on olnud läbimurranguks, millele on juriidilise isiku kontseptsiooniga järgnenud Holland 1992. a, Belgia 1994. a, Austria 2002. a.

Ka Eesti seadusandja peab langetama otsuse korteriomanike ühisuse õigusvõime ja selle vormi osas. Kas järgida KOS eeskujuks olnud Saksa WEG mudelit, mis tunnustab ühisust osaõigusvõimelise subjektina niivõrd, kui võrd see tsiviilkäibest osa võtab või on meil põhjust õigusvõime tunnustamisega jõuda subjektsuse järgmise astmeni, st juriidilise isiku loomiseni. Võimalik modifikatsioon on sätestada elamute valitsemiseks juriidiline isik, mille õigusvõime on piiratud.

Järgenevalt analüüsin võimalust käsitleda (asjaõiguslikku) korteriomanike ühisust eesti õiguse järgi valitsemisel juriidilise isikuna. Eraõiguslik juriidiline isik vajab tekkimiseks lepingulist alust, kuid selle võib osaühingu või aktsiaseltsi puhul asutada ka üks isik. KOS-s vastab sellele § 4 lg 1 ja 2, mille

---

<sup>617</sup> Schmidt, lk 208–211.

<sup>618</sup> Hartmann, lk 114.

kohaselt tekib ühisus seadusjärgse tagajärjena kaasomanike kaasomandi lõpetamise kokkuleppe või omaniku ühepoolse avalduse alusel korteriomandite kandmisel kinnistusraamatusse. Prantsuse õiguses tekib *syndicat* kui juriidiline isik esimese korteriomandi võõrandamisega ja lõpeb automaatselt kõigi korteriomandite ühe omaniku kätte langemisel. Eesti õiguses saab juriidiline isik tekkida ja lõppeda läbi registrikande (TsÜS § 26 lg 2) ja seda isegi juhul, kui ühinguks on jäänud vähem liikmeid, kui seadus lubab. Juriidilise isiku asutamisel peab riik teostama kontrollfunktsiooni (kapitalikontroll, põhikirja seadusele vastavus jm) ning registrisse kandmine on kui õigusvõime omistamise akt. Korteriomandite seadmisel teostab kinnistusosakond kui kohtu osakond kontrollfunktsiooni korteriomandite seadmise seaduspärasuse üle ja seda funktsiooni saaks kinnistusosakond teostada ka ühisusele õigusvõime andmisel. Korteriomandite sissekandmine ning uute registriosade avamine oleks ka väljapoole näha olevaks õigusvõimet loovaks aktiks. Juriidiline isik peab omama organistruktuuri ja see eksiteerib *de lege lata* ka täna KOS järgi üldkoosoleku ja valitseja näol. Valitseja kui organi moodustamine peab jurdiilise isiku kontseptsiooni puhul olema obligatoorne või siis nägema selleks ette analoogilise juhtimismudeli kui täisühingu puhul.

Eesti ühinguõigus tunnistab ühinguid piiramatult õigusvõimelistena, st õigusvõime on samas mahus, mis füüsilistel isikutel (sh kinnistusraamatu võime). Küll tuntakse esindusõiguse piiranguid sisesuhtes. MTÜS § 27 lg 4 kohaselt võib juhatus kinnisasju võõrandada ja koormata üldkoosoleku otsusel, kuid kolmandate isikute suhtes kehtib see piirang vaid registrisse kandmisel. Korteriomanike ühisuse õigusvõime piiramisena ei tule käsitleda Hollandi BW art 5:126, mille lõige 1 sätestab ühingu eesmärgiks ühise valitsemise ja lõige 2 sätestab, et ühing saab oma pädevuse piires esindada korteriomanike ühisust kohtus ja kohtuväliselt.<sup>619</sup> Prantsuse KOS § 14 viitab valitsemisele kui jurdiilise isiku eesmärgile. Austria WEG kohaselt saab juriidiline isik õigusvõimet ellu viia vaid ühise valitsemise raames. Eesti ühinguõiguse järgi oleks selline piirang vastuolus üldpõhimõtetega ning seadusega õigusvõime piiramist tuntakse vaid avalik-õiguslike jurdiiliste isikute puhul (Ülikooliseaduse § 9 lg 5). KÜS § 2 lg 1 kohaselt on korteriühistu korteriomanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõttele osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. See definitsioon ei sisalda siiski ühistu õigusvõime piirangut. Seadusjärgne jurdiilise isiku tegevusala määratlemine on sama toimega, mis põhikirjaline piirang.<sup>620</sup> Sellel oleks toime sisesuhtes, kus eesmärgist väljuvad otsused oleks seadusvastased ja omanik saab TSMS § 613 lg 1 p 4 alusel neid vaidlustada hagita menetluses. Õigusvõime piiramisega jõuame sama piiritlemisprobleemini ning käibe usaldusväarsuse kahjustamiseni, mis Saksa WEG puhul, kus ühise valitsemise raamest väljuva tehingu tegemiseks valitsejal pädevust ei

---

<sup>619</sup> Westerdijk, lk 292.

<sup>620</sup> Hartmann, lk 153.

ole ning teine lepingupool saab tehingu kehtivuse osas tugineda vaid näivusvolituse olemasolule.<sup>621</sup>

Korteriomanike ühisuse õigusvõime piiramise loogiline eesmärk oleks välistada ühisuse sisenemine ettevõtlusesse. Korteriomanike ühisuse kui jurdiilise isiku õigusvõime piiramine ei ole seaduse tasandil vajalik, kuna see on saavutatav ka organite valitsemispädevuse jagamise kaudu sisesuhtes ning dogmaatiliselteel saab ühisus oma aluse kaasomandis olevast kinnisasjast, mistõttu ei saa tema eesmärk olla muu kui kinnisasja valitsemine.<sup>622</sup> Küsimuse võib püstitada, kas korteriomanike ühisuse õigusvõime võib olla piiratud juhul, kui see ühisus soovib omandada ühisuse valitsetava kinnisasja baasil loodud korteriomandit. Õigusvõimelise ühingu puhul ei saa sellist omandamist välistada ja see võib olla ka hädavajalik – sellega kasvaks vaid omanike kohustus kanda ühisusele kuuluva korteriomandiga seotud kulud. Omandamise võimalusega võib kaasneda (teoreetiline) olukord, kus kõik korteriomandid kuuluvad ühisusele endale, mistõttu võiks kaaluda analoogiliselt äraiühingute omaosaluse soetamise piirangutega (ÄS §162) piiride seadmist soetatavate korteriomandite arvu suhtes. Selle vastu astub siiski ka majanduslik loogika, sest miks peaks korteriomaniikud olema huvitatud suure hulga korteriomandite ülalpidamisest. Eraldi vajab otsustamist selliselt omandatud korteriomandiga seotud hääleõiguse teostamine valitseja kaudu. Peaks ju üldkoosolek langetama otsuseid kaks korda: esimene kord hääletatakse, kuid otsustab mingi päevakorra punkti osas valitseja ja teine kord langetavad korteriomaniikud lõppotsuse, kusjuures valitseja järgib enamuse otsust. Praktilisem oleks Parantsuse KOS § 16 lahendus, mis nn oma omandi osas hääleõigus välistab.<sup>623</sup>

Korteriomandite valitsemisega seotud probleemidele otsib lahendusi Justiitsministeeriumi Korteriomandiseaduse ja korteriühistuseaduse reformi kontseptsioon,<sup>624</sup> mis pakub ühisuse õigusvõime sätestamisel Euroopas kasutusele võetud regulatsioone arvestades edasiarendatumaid lahendusi.

Kontseptsiooni kohaselt on korteriomandite valitsemise reguleerimiseks kolm teed:

- 1) säilitada senine korteriomanike ühisuse ja korteriühistu dualism;
- 2) ainsaks valitsemisvormiks jääb juriidiliseks isikuks mitteolev korteriomanike ühisus, millise õigusvõimet on tugevdatud;
- 3) ainsaks valitsemisvormiks jääb juriidiliseks isikuks olev korteriühistu.

Variandi 1 vastu räägib asjaolu, et säilib põhjendamatu dualism, kolme erineva seaduse kohaldamine (KOS, KÜS, MTÜS) ja ühisuse mõistmine õiguskäibes tekitab raskusi. Senise süsteemi alalhoidmise eeliseks oleks õigusrahu säilitamine, st kedagi ei sunnita muutma senist valitsemisvormi ja erinevad vormid

---

<sup>621</sup> Rühlicke, lk 271.

<sup>622</sup> Hartmann, lk 152.

<sup>623</sup> Hartmann, lk 155.

<sup>624</sup> Vt Kontseptsioon.

võimaldavad paindlikult arvestada erinevate suurustega korterelamute vajadusi.<sup>625</sup>

Variandi 2 vastu räägib asjaolu, et senised ühistud tuleks likvideerida ja see ei leiaks õiguskäibes mõistmist. Poolt räägib asjaolu, et kortermajade haldamine oleks korraldatud samadel alustel Mandri-Euroopas levinud süsteemiga, mis haakuks paremini meie tsiviilõigusega.<sup>626</sup>

Variandi 3 eeliseks on see, et säilivad senised korteriühistud, millised on käibes omaks võetud paremini kui mittejuriidiliseks isikuks olevad isikute ühendused. Analoogiliselt on ka täisühingule õiguskorras antud juriidilise isiku staatus (TsÜS §25 lg1). Selline ühistu oleks iseenesest sundühistu ehk juriidiline isik *typus sui generis*. Puudusteks on see, et eraldi juriidiline isik tekiks ka seal, kus seda vaja ei oleks (väikesed majad), samuti kaasnevad juriidilise isikuga täiendavad (finants)kohustused (näiteks iseseisev raamatupidamine). Kui ühisuse puhul on korteriomanik läbi üldkoosoleku nn tellija rollis ja valitseja tegeleb majandamisega, siis ühistu puhul tuleb eeldada korteriomanike suuremat vastutust ja aktiivsemat rolli hoone valitsemisel, milleks ei pruugita valmis olla.<sup>627</sup> Valitsemine läbi sundjuriidilise isiku ei oleks Euroopa õigusruumis pretsedent, kuid hoolikalt vajavad analüüsimist selle seosed muu tsiviilõigusega.

Seadusandjal on lahendusvariandid tunnustada korteriomanike ühisuse piiratud õigusvõimet ja kaotada korteriühistud või luua seadusega olukord, kus korteriomanike seadmisel on kohustuslik asutada korteriühistu või sätestada, et korteriühistu kui juriidiline isik tekib automaatselt, mistõttu pole vajalik ühisuse kui personaalühenduse õigusvõimet reguleerida. Kuna Eestis oli 1.03.2010. a seisuga äriregistri teabesüsteemi andmetel 9374 juriidilist isikut, mille nimes kasutati sõna "korteriühistu", siis nende likvideerimine oleks õigustraditsioone arvestades äärmuslik valik.<sup>628</sup> Lihtsam on rahvusvahelisest suundumustest ja konkreetsemalt Hollandi, Austria ja Prantsuses eeskujudest lähtuvalt lugeda ühisused seaduse alusel tekkivateks juriidilisteks isikuteks (käibesosalejatele harjumuspärase nimega korteriühistuteks).<sup>629</sup>

Ka saksa õiguskirjandus mõonab, et kui enne WEG-reformi oli korteriomanik ühisusest õigustatud asjaõiguslikult, siis nüüd on ta õigustatud ühinguõiguslikult ning ühinguõigus mõjutab oluliselt korteriomandiõigust. Dogmaatiliselt võib ju rääkida mitte isikute ühisuste lähenemisest juriidilistele isikutele, vaid ka vastupidisest liikumisest. Ühisuse liikmel puudub vahetu suhe ühisuse varasse, puudub õigus ühisust esindada välissuhtes (seda teeb valitseja kui organ) ning puudub enamusotsuse kontseptsiooni tõttu vetoõigus. Liikmel

---

<sup>625</sup> Kontseptsioon, lk 10.

<sup>626</sup> Kontseptsioon, lk 11.

<sup>627</sup> Kontseptsioon, lk 11.

<sup>628</sup> Sii hulka võivad kuuluda ka hooneühistud, mis on oma nimes ekslikult kasutanud korteriühistu nime. Justiitsministeerimi nõuniku Vaike Murumetsa e-kiri 17.03. 2010. a.

<sup>629</sup> Junkers käsitleb oma ühinguteoorias korteriomanike ühisust iseseisva asjaõigusliku ühinguna (dingliche Gesellschaft), kus korteriomanike vaheline kokkulepe korteriomanike seadmiseks kujutab ka ühingulepingut. Junkers, lk 281 jj.

kuuluvad vaid liikmesusõigused sisesuhtes. Uue Saksa WEG-ühisusega tulenevad probleemid tuleb *Elzeri* arvates lahendada ühinguõiguse (*Verbandrecht*) alusel ja siin ei saa kohaldada vaid nn rosinateooriat üksnes ühisusele sobivate lahenduste osas. WEG-reform oli ühisusele osaõigusvõime omistamise kaudu ja otsustuskompetentsile üleminekuga suur samm kinnisomandilt ühinguõigusliku osalemiseni.<sup>630</sup> Seda tendentsi on nimetatud ka omanike individuaalõiguste “ühistamiseks”, kus korteri omandamine meenutab ehtsa omandi asemel üha enam “ühise elamise” soetamist.<sup>631</sup> WEG ühisuse osaõigusvõime konstseptsiooni on kritiseeritud kui kunstlikku, sest ka juriidilise isiku õigusvõime ei ole võrreldes oma “prototüübi” füüsilise isikuga piiramatu. Juriidiline isik ei saa sõlmida näiteks abielu ja seega ei sisalda õigusvõime olemasolu endas automaatselt võimet kõiki võimalikke õigusi ja kohustusi omada. Õigusvõime definitsioon, võime käibes omada õigusi ja kohustusi, tunnustab isiku õigusvõimet ka juhul, kui ta on võimeline omandama vaid kasvõi ühe õiguse või kohustuse. Pigem tuleb isiku õigusvõimet hinnata üksikute võimete kaudu omandada seaduses sätestatud õigusi ja kohustusi (kinnistusraamatuvõime, pärimisvõime, deliktivõime jne).<sup>632</sup> Seega ei saa täisõigusvõime olemasolu või puudumine kui ajaloolis-klassikaline käsitlus olla ainuoluline juriidilise isiku ja muude isikühendust eristamise valem.<sup>633</sup> Ka saksa uuem positiivne õigus kasutab õigusvõime asemel eristamise alusena hoopis nn õigusisikulistest tunnustest olemasolu (*Rechtspersönlichkeit*).<sup>634</sup> Iseseisva vara olemasolu ei ole enam juriidilise isiku ja õigusvõimelise isikute ühenduse eristamise aluseks, sest mõlemad on omandivõimelised. Ka vastutuskonseptsioon ei anna selget eristumisalust. Kui dogmaatilisel vastutab juriidiline isik oma varaga ja õigusvõimeline isikute ühendus vähemalt täiendavalt ka oma varaga, siis näiteks saksa õiguse usaldusühing aktsiatele, mis on iseseisev õigusvõimeline õigusisik, tunneb samuti ühinglase isiklikku vastutust (AktG § 278).<sup>635</sup> Korteriomanike ühisus ei erine juriidilisest isikust ka mitte organisatsiooni poolest, kuna tunneb võõrorganit valitseja näol. Struktuursete erinevuste väljatoomine on muutunud raskeks ka saksa õigusdogmaatikas, kuna ühiseid jooni on palju.<sup>636</sup> Isiku ühenduse ja juriidilise isiku eristamisalusena saab välja tuua ühisuse suuremat sõltumist oma liikmetest ja nende panustest, kuid korteriomanike ühisuse puhul sellist sõltuvusastet ei eksisteeri.

Isikute ühisust ja juriidilist isikut on iseenesest lihtne eristada formaalse kriteeriumi alusel, sest juriidiline isik on vaid see organisatsioon, milline on seadusega selleks tunnistatud (*numerus clausus*). Eristamisel sisuliste tunnuste alusel võib väita, et juriidilisele isikule on omane korporatiivne ülesehitus, mida

---

<sup>630</sup> Elzer 2007, lk 474.

<sup>631</sup> Saksa keele Vergemeinschaftung, Schmid NZM 2009, lk 721.

<sup>632</sup> Rühlicke, lk 263-264.

<sup>633</sup> Samal seisukohal ka Saare, Seltsing ..., lk 64.

<sup>634</sup> Näiteks Insolvenzordnung § 11 lg 2, mis sätestab millised isikud ja ühendused on pankrotivõimelised. Braun, lk 115.

<sup>635</sup> Bürgers, lk 1615.

<sup>636</sup> Rühlicke, lk 265.

isikuühingutel ei ole. Selle argumendi võtab ära täisühingu kui isikuühingu lugemine juriidiliseks isikuks. Eristamiskriteerium võib olla struktuurikriteerium, st oma liikmetest iseseisvunud organisatsiooni olemasolu juriidilisel isikul ja ühisuse puhul suurem seotus liikmetega, kuni ühisuse ülesütlemisõiguseni. Ka see kriteerium langeb ära seoses erilise struktuurita täisühingu lugemisega juriidiliseks isikuks. Samuti ei ole korteriomanike ühisuse seaduse kohaselt lõpetatav ja omab see ju märkimisväärset organisatsioonilist ülesehitust. Kriteeriumiks võib olla argument, et isikute ühisuse puhul ei saa erinevalt juriidilisest isikust eksisteerida ühe-mehe-ühingut tulenevalt isikute kogumi ehk sotsiateedipõhimõttest, kuid ka see kriteerium ei ole olemuslik argument, sest ka kehtiv õigus näeb juriidiliste isikute puhul miinimumliikmete arvu täisühingu, mittetulundusühingu ja ühistu puhul.<sup>637</sup> Dogmaatiliseks eristuskriteeriumiks võiks olla erinev vastutuskontseptsioon. Iseenesest on ka isikuühisuse liikme täisvastutuse puhul võlausaldajaga võimalik algselt kokku leppida, et vastutus piirdub vaid korteriomanike ühisuse valitsemisvaraga, samuti on ju täisühingu kui juriidilise isiku puhul ette nähtud osanike lisavastutus (ÄS §101 lg 2). Ka õigusvõime omistamise osas on näide täisühingu ja asutamisel oleva äriühingu näol olemas, et õigusvõime olemasolu või puudumine ei ole põhiargumendiks ühisuse ja juriidilise isiku eristamisel. *Saare* hinnangul võib organisatsioonilist iseseisvust pidada ühingu iseseisvuse astme peegelduseks ja selle astme hindamine ja sellele õigussubjektsuse andmine on seadusandja otsustada. Isikute ühisusele juriidilise isiku staatuse omistamine ei tohi olla eesmärk omaette ja võtta neilt positiivset eeliseid (lihtsamaid vormi- ja sisunõudeid) ja millega nad täidavad käibevajadusi arvestades käibes oma kindlat kohta.<sup>638</sup>

Justiitsministeeriumis valminud Kontseptsioon eelistab (osa)õigusvõimelise ühisuse asemel sundjuriidilise isiku tekkimist kõigis kortermajades<sup>639</sup> ja sellega tuleb hoolimata teatud puudustest nõustuda. Juriidilise isiku tekkimisel on täpsemalt kui (osa)õigusvõimelise ühisuse puhul selge, kes on sõlmitavate lepingute ja kohtu- ning täitemenetluse osapool, kes esindab isikut, kellele kuulub valitsemisvara ja kes vastutab ühiselt võetud kohustuste eest. Selline selgus lihtustab käivet ja on paremini kooskõlas tänaste käibearusaamadega. Õigusvõimelise ühisuse puhul tekiks taas käibes raskused selle osaõigusvõime piiritlemisega. Korteriomanike ühisuse eelnevalt analüüsitud tunnuste tõttu on õigustatud sellisele ühise tegutsemise vormile laiemalt ühinguõiguse sätete kohaldamine. *Saare* on mõõnnud, et praktilise elu vajaduste ja õigusdogmaatiliste vastuolude korral tuleks eelistada õiguslikult ebaselges olukorras esimest ja on seadusandja otsustada, kas juridiidilise isiku käsitlust laiendada ning kuidas selle mõistet kujundada.<sup>640</sup> Esmalt vajab otsustamist, kuidas selline juriidiline isik tekiks. TSÜS § 26 eeldab õigusvõime tekkimist läbi registrikande, sätestamata, milline register see peab olema. Korteriühistu tekib kehtiva regulatsiooni

---

<sup>637</sup> Saare. Eraõigusliku ..., lk 93.

<sup>638</sup> Saare. Eraõigusliku ..., lk 96.

<sup>639</sup> Kontseptsioon, lk 12.

<sup>640</sup> Saare. Eraõigusliku ..., lk 79.

kohaselt kandega mittetulundusühingute registrisse.<sup>641</sup> Alternatiiv oleks kanda korteriühistu kinnistusraamatusse – selleks tuleb luua korteriomandi registriosas nn üldosa või eraldi lahter (analoogiliselt registreeritakse kinnistusraamatus riigivara valitsejaid). Kinnistusraamatusse valitseja mittekonstitutiivset sissekandmist tunneb Austria ja Hollandi korteriomandiõigus, Prantsuse KOS kohaselt ei vaja kannet ei juriidilise isiku teke ega valitseja määramine. Kinnistusraamatu üldosasse saaks koondada ka kinnistu üldandmed ja nii ei peaks neid enam kordama üksikutes registriosades. Alternatiivi puuduseks on asjaolu, et selle rakendamine vajaks kinnistusraamatuõiguse ja registri enda ümberkujundamist, samuti tekib küsimus olemasolevate ühistute ümberregistreerimisest. Viimast saaks registripidaja teha ametiülesande korras iseisvalt.

Kuna korteriühistud juba on registrisse kantud, on valutum jätkata süsteemiga, kus senised ja tulevased sundühistud on registreeritud mittetulundusühingute registris (eelkõige jääks ära ühistute ümberregistreerimine). Puuduseks on jätkuvalt see, et õiguskäibes tuleb tutvuda paralleelselt nii kinnistusraamatu kui mittetulundusühingute registriga, kuid see probleem on kõrvaldatav infotehnoloogiliste lahendustega. Kui ühistu jääb ainsaks valitsemisvormiks, siis on tegemist sundühistuga. Seega peab selline ühistu tekkima koos korteriomandite registriosade avamisega, mitte hiljem registreerimisavalduse alusel nagu korteriühistute puhul täna. Kontseptsioon pakub välja, et ühistu kohta avab registrikaardi kinnistusraamatupidaja ja edasi tegeleb ühinguõiguslike küsimustega mittetulundusühingute register.<sup>642</sup> Selle seisukohaga võib nõustuda, sest ka täna kinnisvarakäibes tuleb juriidilisest isikust omaniku osas tema esindusõiguse tuvastamiseks pöörduda ühinguregistri poole. Kinnistusraamatu tiitellehelt peab siiski nähtuma ühistu nimi ja registrikood. Analoogiliselt kantakse Austria WEG § 19 kohaselt kinnistusraamatusse mittekonstitutiivse kandega valitseja isik.

Kokkuvõtvalt tuleb asuda seisukohale, et kui kaaluda korteriomanike ühisuse õigusvõime kujundamise võimalikke vorme, tuleb eelistada ühisuse konstrueerimist juriidilise (sund)isiku vormis. Järgmises alapeatükis analüüsin, millise juriidilise isiku vormis ja milliste ühinguõiguslike erisustega korteriomanikud käibesse astuda võiksid.

#### **3.4.4. Ühinguõiguslikud erisused**

Esmalt tuleb leida vastus küsimusele, kuidas korteriühistut ühinguõiguslikult defineerida ja millise ühingu liigiga on see kõige lähedasem, st kas kohaldada jätkuvalt mittetulundusühingute seadust või on tegemist ühisele tegevusele orienteeritud tulundusühistuga, millisele kohaldada tulundusühistuseadust<sup>643</sup> või

---

<sup>641</sup> MTÜS, §3.

<sup>642</sup> Kontseptsioon, lk 14.

<sup>643</sup> RT I 2002,3,6.

on tegemist iseseisvat liiki ühinguga, millele üldosana kohaldub vaid TsÜS. Kui analüüsida korteriühistu tegevuse eesmärke, siis on selle sisuks tulunduslik tegevus. Kuigi korteriühistu ei jaga dividende, teenib ühistu siiski oma liikmete majanduslikke huve ja eeldab sarnaselt tulundusühistuga liikmete ühist tegevust. Erinevalt tulundusühistust ja mittetulundusühingust, ei saa ühing siiski kontrollida oma liikmete ringi, kuna liikmesus kaasneb korteriomandiga. Liikmete omavahelise seotuse puudumises tõttu (sundühisus) on korteriühistu pigem sarnane aktsiaseltsile. Kontseptsioon leiab, et korteriühistule ei saa kohaldada mittetulundusühingute ja tulundusühistu regulatsiooni just eeltoodud põhjusel. Kontseptsioon pakub välja luua KOS-ses täiesti iseseisev regulatsioon korteriühistu jaoks ja täiendada ka TsÜS-i § 25 uue juriidilise isiku liigiga, mistõttu kaovad ka probleemid mitme seaduse kohaldamisega.<sup>644</sup> Sama printsiip kohaldub korteriomanike ühisusele prantsuse, austria ja hollandi õiguses – need on isesesivad juriidilised isikud, millele kohaldub tsiviilõiguse üldosa juriidiliste isikute regulatsioon. Hollandi BW art 5: 124 kohaselt kohalduvad ühisuse suhtes siiski mõningad ühingute (*Verein*) kohta käivad sätted.<sup>645</sup> Tähelepanuväärne on, et Prantsuse KOS § 14 lubab korteriomanike ühisusel tegutseda ka kooperatiivi (*syndicat coopératif*) vormis, milline kujutab analoogilist valitsemist kui korteriühistu puhul.<sup>646</sup>

Autor ei nõustu seisukohaga, et KOS peaks ammendavalt reguleerima korteriomanike ühisuse kui uue õigusisiku. Pigem on õiguskorrale omane eriliigilistele ühingutele subsidaarselt sarnase ühingu reeglistiku kohaldamine (erakonnad,<sup>647</sup> kogudused<sup>648</sup> jm). Põhjendatud ei oleks sama valitsemiseesmärgi tõttu teistsuguse regulatsiooni kehtestamine, kui hooneühistel, millised registreeritakse mittetulundusühingute registris ja millele kohaldatakse täiendavalt tulundusühistu sätteid.<sup>649</sup> Korteriühistutele kohaldub lisaks mittetulundusühingute seadus, st ei teki uut juriidilise isiku liiki, kuigi tegemist on sundliikmesusega. Eraldi analüüsi vajab, mis osas tulundusühistu seadust kohaldada tuleb, kuid see on juba seadusmuudatuste sätestamisel kahe seaduse vahekorra küsimus.

Korrastamist vajab ka sellise ühistu nimekorraldus, mis hetkel on sageli eksitav tulenevalt elamu- ja korteriühistute ja ühisuse eristamisest. TsÜS §30 kohaselt peab igal juriidilisel isikul olema teda eristav nimi. Kuigi halduspraktikas muutuvad kohaadressid, on mõistlik kehtestada nõue, et korteriühistu nimi koosneb sõnast „korteriühistu” ja aadressist (näiteks „Korteriühistu Ülikooli 20 Tartu”).

Kui korteriühistu asutamiskande teeb korteriomandite registriosasid avav kohtunikuabi, siis on vaja selleks alusandmeid. Tekib küsimus asutamislepingu

---

<sup>644</sup> Kontseptsioon, lk 16.

<sup>645</sup> Westerdijk, lk 291.

<sup>646</sup> Wietek, lk 158

<sup>647</sup> Erakonnaseaduse § 1 lg 2 kohaselt kohaldub erakonnale täiendavalt MTÜS.

<sup>648</sup> Kirikute ja koguduste seaduse § 5 lg 1 kohaselt kohaldub usulisele ühendusele täiendavalt MTÜS.

<sup>649</sup> HÜS §1 lg 2.

ja põhikirja vajalikkusest. Oleks loogiline, et asutamisleping sisaldub kinnisasja korteriomanditeks jagamise avalduses ja eraldi asutamislepingut ei sõlmita. Selline lahendus on sätestatud ka Hollandi BW art 5:111 ja 5:112.<sup>650</sup> Ka KÜS § 3 lg 1 sätestab, et korteriühistu asutamisel ei sõlmita asutamislepingut. TsÜS § 28 kohaselt on eraõiguslikul juriidilisel isikul põhikiri või ühinguleping. Põhikirja nõue on sätestatud ka korteriühistul (KÜS § 4). Kontseptsioon ei eelda, et korteriühistul peab olema alati põhikiri, seda eriti väikemate ühistute puhul, kus piisab seaduse regulatsioonist.<sup>651</sup> Taani KOS järgi peab ühisusel olema põhikiri ja kui seda ei ole, kehtib automaatselt standardpõhikiri,<sup>652</sup> Hollandi BW art 5:111 lubab kasutada Kuningliku Notarite Koja väljatöötatud standardstatuuti.<sup>653</sup> Kui lähtuda KOS §-st 15 lg 6, siis eeldatakse, et korteriomanikud kehtestavad kodukorra, mis sisuliselt on põhikirja analoog. Sundühistu puhul tuleks lähtuda eeldusest, et ühistul on kodukorda asendav põhikiri ja kõik põhikirja (kodukorra) muudatused on nähtavad registrist. Sellega kaob vajadus KOS § 8 lg 2 nimetatud seadusest kõrvalekalduvate kokkulepete kandmiseks kinnistusraamatusse. Otsustamist vajab, kas põhikirjas võib reguleerida kortermajade ühise omandi (krunt, kelder jne) valdamise ja kasutamise korra kokkulepet või peab see siiski asjaõigusliku küsimusena olema kantud kinnistusraamatusse. Kontseptsioon pakub välja reguleerida sellised küsimused põhikirjas,<sup>654</sup> kuid sellisel juhul on raske tagada kolmandate isikute õiguste kaitset (kaasomandi kasutuskorra muutus puudutab hüpoteegipidaja huve ja täitemenetluses on oluline sellise kasutuskorra kande järjekoht).<sup>655</sup>

Olukorrast väljatulekuks sobib võtta aluseks Hollandi BW art 5:112, mis sätestab korteriomanike ühingu põhistatuudi, mis tuleb kinnisasja korteriomanditeks jagamisel registrisse sisse kanda.<sup>656</sup> Põhistatuudil on erinevad osad: esiteks kodukord laiemas tähenduses peab sisaldama reegleid majanduskava ja aruande koostamise kohta; põhimõtteid, milliseid kulusid omanikud ühiselt kannavad ja milliseid panuseid teevad; ühise omandi korrashoiu ja kasutamise kohta; kindlustamise kohta ning teiseks omanike ühingu põhikiri kitsamas tähenduses peab sisaldama asukohta, nime, ühingu eesmärki, organite kokkukutsumise, hääle jagunemise, organite toimimise reegleid ja omanike sissemaksete tegemise korda.<sup>657</sup> Kui minna teed, et kinnistusraamat kajastab asjaõiguslikku olukorda ja mittetulundusühingute register ühinguõiguslikku olukorda, siis peab ka eristama korteriühistu liikmete ja korteriomanike kokku-

---

<sup>650</sup> Westerdijk, lk 281–282.

<sup>651</sup> Kontseptsioon, lk 17.

<sup>652</sup> MüKo 2009, WEG, lk 411.

<sup>653</sup> Westerdijk, lk 281.

<sup>654</sup> Kontseptsioon, lk 17.

<sup>655</sup> Junkers, kes käsitleb korteriomanike ühisust, kui asjaõiguslikku ühingu, on seisukohal, et ühingulepingu muudatused vajavad pandipidaja vms asjaõiguse omaja nõusolekut, kui sellega muutub korteriomandi sisu. Junkers, lk 290.

<sup>656</sup> Prantsuse KOS art 13 näeb samuti ette korteriomanike põhistatuudi registreerimist kinnistusraamatus.

<sup>657</sup> Westerdijk, lk 281

leppeid. Esimesed neist tuleb kanda mittetulundusühingute registrisse ja teised kinnistusraamatusse. Mittetulundusühingute registrisse tuleb kanda põhikiri, mis sätestab laiemalt ühingu liikmete sisesuhted ühise omandi valitsemisel (organite toimimine, kulude kandmise põhimõtted, otsuste vastuvõtmine, ühiselt kasutatavate ruumide valitsemine, maja kodukord), milline on kehtiv ka korteriomandi omandaja suhtes ja ei vaja muutmiseks kolmanda isiku nõusolekut. Põhikirjal välissuhtes tähendust ei ole ning selle sisu tuleb segaduste vältimiseks seadusega piiritleda. Kinnistusraamatusse tuleb kanda korteriomandi valdamist ja kasutamist puudutav kokkulepe osas, mis puudutab iga korteriomaniku subjektiivseid õigusi, sealhulgas erikasutusõigusi ja mis vajavad muutmiseks ka korteriomandit koormavate kolmandate isikute nõusolekut.<sup>658</sup> Erikasutusõigused (panipaikade, parkimiskohtade ainukasutus) peaks saama viia kandega reaalsuhteid eriomandi sisuks, mis kaitseb nende kehtivust ka täitementluses. Erikasutusõigused ja muud asjaõigusliku statuudi moodustavad kokkulepped tuleb kanda registrisosa esimesse (koosseisu) jakku.<sup>659</sup> Selline kahe põhistatuudi erinevatesse registritesse kandmine võib tekitada uusi piiritlemisprobleeme statuudi osade ja asjaõigusliku ning ühinguõigusliku kompetentsi vahel, kuid selle minimaliseerimiseks on kehtestatud notariaalse tõestamise nõue korteriomandite tekkel. Kahe registri põhimõte eksisteerib ka kehtivas õiguses, kui elamus on moodustatud korteriühistu. Nende kahe statuudi osa muudatused peavad olema tehtud nähtavaks läbi erinevate registrite kannete ja seda ka elektrooniliste kanalite kaudu.

Autor ei toeta Kontseptsiooni ettepanekut, et korteriomanike otsused on osa põhikirjast. Selline otsus kujutaks alati endast põhikirja muutmist ja peaks olema seega ühinguregistrisse kantud. Otsused on siiski üksnes valitsemisabinõud ja need peavad jätkuvalt kehtima korteriomaniku suhtes kandeta.<sup>660</sup> Hispaania KOS kohaselt peab korteriomanike otsuseid sisaldavad üldkoosoleku protokollid saatma kinnistusregistrisse säilitamiseks, samuti kantakse kinnistusraamatusse ühise põhikiri, et see omandaks toime kolmandate isikute suhtes.<sup>661</sup> Kodukorra avalikustamist registrikande kaudu kolmandate isikute ja ka korteriomaniku eriõigusjärlase suhtes nõuab ka Prantsuse KOS § 13.<sup>662</sup> Pigem on otstarbekam sätestada kinnistusraamatu ja registriosakonna ülekoormatuse vältimiseks analoogiliselt Saksa WEG §-ga 24 valitseja kohustus pidada korteriomanike ühise otsuste kogu, mis ei tohi olla pelgalt otsuste ladustamine, vaid nende süstematiseeritud-kronologiseeritud andmekogu eraldi sissekannetega. Selline andmekogu ei oma registripublitsiteeti ega konstituitiivset toimet, kuid peab siiski asendama nende otsuste kinnistusraamatusse

---

<sup>658</sup> Briesemeister, lk 421. Sissekantud kodukorra muutmine ei vaja puudutatud isiku (pandipidaja, kuid mitte reaalservituudist õigustatu) nõusolekut, kui see käib ainult lihtsa valitsemise kohta, küll aga juhul kui see puudutab ühise omandi või eriomandi kasutamist või võõrandamist. Bärmann 2008, WEG, lk 58.

<sup>659</sup> Tiivel, Kinnistusraamatuõigus, lk 111

<sup>660</sup> Kontseptsioon, lk 17.

<sup>661</sup> MüKo 2009, WEG, lk 413; Bar 2001, lk 523.

<sup>662</sup> Sonnenberger, lk 635, 638.

kandmist ja tagama korteriomaniku eriõigusjärglase informeerituse.<sup>663</sup> Korteriomanikud võivad KOS § 8 alusel sisesuhtes kokku leppida, et otsus jõustub kandega otsuste raamatusse. Andmekogu mittekorrapärase pidamine valitseja poolt, peab olema tema tagasikutsumise aluseks KOS § 20 tähenduses.<sup>664</sup>

Juriidilisele isikule on omane organisatsiooniline struktuur. Reformikontseptsioon pakub välja loobuda senisel kujul kolmeastmelisest valitsemisvormist: üldkoosolek, valitseja, majanõukogu. Õigusvõimelise ja juriidilise isikuna iseseisvunud ühisuse esindusorganiks oleks juhatus,<sup>665</sup> mis eeldab, et majas on piisavalt valitsemisvõimelisi korteriomanikke, kuid juhatuse liikmed võivad olla ka väljastpoolt omanikeringi. See lähenemine tuleneb TsÜS § 34 lõikest 1, mille kohaselt on eraõigusliku juriidilise isiku juhtorganiks juhatus, samuti vastab see hollandi õiguse lahendusele (BW art 5:131). Probleemiks võib osutuda just elamumajanduses kompetentsete korteriomanike puudumine, mistõttu ka korteriühistu puhul jätkub valitsemisteenuse osaline sisseostmine (finantsarvestus, koristamine, avariitööd jms). Tuleb asuda seisukohale, et valitseja kui professionaalse elamuhalduse korraldaja instituudist loobumine võib kahjustada elamufondi seisukorda ja avaldada negatiivset mõju kogu elamumajandusega tegelevale ettevõtlussektorile, mistõttu töö autor ei toeta sellist muudatust.<sup>666</sup> Korteriühistu regulatsioon peab looma erandi, et ühistu esindusorganiks saab olla ka valitseja või saab valitseja olla juriidilise isikuna juhatuse liige, mida võimaldab ka TsÜS § 31 lg 7. Nii austria, šveitsi, saksa, prantsuse õigus sätestavad hoolimata ühisuse piiratud õigusvõime või juridiidilise isiku kontseptsioonile üleminekust valitseja kui võõrorgani instituudi.

Kontseptsioon pakub välja, et väiksemate korteriühistute puhul (alla 10 liikme) ei pea juhatust valima ja siis on automaatne esindusõigus korteriomanikel ühiselt nagu kehtiva KOS §15 lg 1 järgi juhul, kui valitsejat ei määrata.<sup>667</sup> Ühise esinduse puhul eeldatakse, et ühele korteriomanikule teadaolevad asjaolud kehtivad kõigi suhtes, kuid aktiivesindus nõuab kõigi tahtevaldust, mis teeb sellise valitsemise raskeks.<sup>668</sup> *De lege ferenda* tasub kaaluda Saksa WEG § 27 lg 3 eeskujul sisse viia muudatus, mille kohaselt juhul, kui valitseja puudub, siis saavad omanikud enamusesusega määrata ühe või mitu endi hulgast esindajaks. Esindaja on siiski ühisuse, mitte omanike esindaja ja ei saavuta sellega veel valitsejale omast organi staatust.<sup>669</sup>

Valitsemisvormi valikul tuleb otsustada, kas selline eraldiseisev isik (korteriühistu) võib eksisteerida ka nn ühe-mehe-ühisusena (*Ein-Mann-Gemeinschaft*)

---

<sup>663</sup> Merle, ZWE, lk 272, 274.

<sup>664</sup> Samal seisukohal Drasdo, ZWE, lk 178.

<sup>665</sup> Kontseptsioon, lk 27.

<sup>666</sup> Riik peab prioriteediks suuresti nõukogude perioodist pärineva eluasemefondi kvaliteedi ja jätkusuutlikkuse tagamist. Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008, lk 15. Arvutivõrgus kättesaadav <http://www.mkm.ee/index.php?id=336231>.

<sup>667</sup> Kontseptsioon, lk 19.

<sup>668</sup> Briesemeister, lk 427.

<sup>669</sup> Merle, Zur Vertretung ..., lk 442.

ehk olukorras, kus ühistul on üks liige. Selline olukord võib tekkida alguses kinnisasja jagamisel korteriomanditeks või kõikide korteriomandite omandamisel, millal need ei kokku üheks omandiks ja iga korteriomand annab üldkoosolekul ühe hääle. Saksa isikuühingute õigus välistab konfusiooni korral olemuslikult ühingu edasikestmise erinevalt kapitaliühingutest, sest isikuühingud rajanevad ühise tegevuse ideel (*Sozietätsgedanken*).<sup>670</sup> *Wilhelmi* arvates ei saa ühe-mehe-ühisus tekkida seetõttu, et ühisus ei ole oma liikmetest iseseisvunud nagu juriidiline isik.<sup>671</sup> *Elzer* peab ühisuse ärakadumist konfusiooni korral ebaotstarbekaks, kuid mõonab ühe-mehe-ühisuse võimatust materiaaldõiguse tõttu.<sup>672</sup> Ühisuse õigused ja kohustused lähevad üle ainsale omanikule universaalsuksessiooni teel, ilma et ta peaks esitama avaldust registriosades sulgemiseks.<sup>673</sup> *Schmidt* on arvamusel, et ühemeheühisust tuleb käibe vajaduste tõttu nii algselt kui hiljem tekkivana kohtupraktikal tunnustada seetõttu, et ka ühemehe osaühingu puhul tunnustatakse selle osaõigusvõimet.<sup>674</sup> *Becker* seevastu leiab, et ühe-mehe-ühisuse konstitueerimine õigusvõimelise ühisuse pinnalt peab olema kohtupraktika ülesanne, kuna korteriomandi eksistentsiga on lahutamatu seotud ühisus ja selle vara. Senikaua kui kinnisasja pinnalt eksisteerib mitu korteriomandit, saab ühisus õigusvõimelisena käibest osa võtta ja midagi ei muutu selles osas, kui korteriomandid ühe omaniku kätte langevad.<sup>675</sup> Hollandi BW art 5:125 lg 3 sätestab, et kui jagamisavalduse sissekandmisel kuuluvad kõik korteriomandid ühele isikule, siis tekib ühing juriidilise isikuna pärast seda, kui korteriomandid kuuluvad erinevatele omanikele, samas ühingu lõppemise ja likvideerimise alustamise alusena nähakse ette vaid korteromanditeks jagamise ülesütlemine (art 147).<sup>676</sup> Prantsuse KOS § 14 viitab samuti sellele, et iseseisvaks õiguspersooneks on vaid omanike ühisus.<sup>677</sup> Austria WEG § 2 lg 5 sätestab, et kõik korteriomaniidid moodustavad ühisuse, milline on juriidiline isik.<sup>678</sup>

Ühisus ja sellest tulenevad (seadusjärgsed) võlaõiguslikud suhted tekivad seega faktiliselt siis, kui kinnisasjal on vähemalt kaks omanikku.<sup>679</sup> See viib raskusteni olukorras, kus korteriomaniikeks jagamise avalduse teeb ainuomanik ja registripidaja peab automaatselt avama registrikaardi ka ühistule. Elamu vajab valitsemist sõltumata korteriomaniike arvust. Praktikast võib tuua paralleele ühe osanikuga osaühinguga, kus ainuosanik saab olla üldkoosoleku rollis ja otsuseid vastu võtta. Korteriomanike ühisuse puhul on selline olukord erinevalt osaühingust ajutine vaheetapp, mistõttu oleks ebaapraktiline kanda

---

<sup>670</sup> Bärmann 2008, WEG, lk 253.

<sup>671</sup> Wilhelm, lk 781.

<sup>672</sup> Elzer 2007, lk 458.

<sup>673</sup> Harz, lk 971.

<sup>674</sup> Schmidt ZMR, lk 741.

<sup>675</sup> Becker 2007, Festschrift ..., lk 38.

<sup>676</sup> Westerdijk, lk 292, 303.

<sup>677</sup> Wietek, lk 158.

<sup>678</sup> Dittrich, lk 1067.

<sup>679</sup> Junkers tunnustab siiski ühemeheühisuse võimalikkust, Bärmann 2008, WEG, lk 39.

korteriühistu sisse alles pärast esimest võõrandamist või alustada juriidilise isiku likvideerimisega, kui mingil hetkel on sinna jäänud alles üks liige. Sundühistu puhul peab olema välistatud ühistu asutamine mitme kinnistu valitsemiseks nagu lubab KÜS § 3 lg 5, küll on võimalik ühe ühistu kaudu valitseda ühel kinnistul asuvat mitut ehitist. Ühe-mehe-ühingule saab üle minna tulenevalt asjaolust, et õiguskord loob uut liiki jurdiilise isiku *sui generis* või ei tunnusta isikute ühisuse õigusvõimet, kus tõesti ühe isikuga ühisust luua ei saa. Ühe-mehe-ühisuse kasuks räägib ka asjaolu, et likvideerimismenetluse käigus tuleb täita kõik võlausaldajate nõuded ja järelejääv vara läheb üle ühistu liikmetele. Võlausaldajate nõuete sissenõutavaks muutumine asjaolu tõttu, et ühistusse on jäänud üks liige asjaõiguslike ehk ühingu väliste muudatuste tõttu, ei ole otstarbekas. Kui õigusvõimeline ühisus ei moodusta jurdiidilist iskut, siis läheb ühe omaniku alles jäämisel ühisuse vara automaatselt üle omanikule, sh kohustused, mis ei pruugi olla võlausaldaja huvides, kuna sel juhul peavad nad konkureerima omanike teiste võlausaldajatega sama vara suhtes.<sup>680</sup> Kui ainuomanik võõrandab korteriomandi, siis tekiks korteriomanike ühisus taas, kuid ebaselge on sel juhul varasema valitsemisvara üleminek uuele ühisusele.

Üheagselt valitsemisvormi valikuga tuleb üle vaadata korteriomanike otsustuskompetents, et lihtsustada häälteenamusega vastuvõetavate otsuste kaudu elamu valitsemist. Iga korteriomand peab andma üldkoosolekul ühe hääle, mida olen põhjendanud alapeatükis 2.3.1. Saksa WEG reformi üks eesmärk oli omanike otsustuskompetentsi oluline tõstmine konsensusprintiibi asemel.<sup>681</sup> KOS § 13 lg 1 sätestab, et korteriomanikud kannavad kõik kulud ja koormised võrdeliselt neile kuuluva kaasomandiosaga ning sellest võib kõrvale kalduda kokkuleppega. Saksa WEG § 16 lg 2 annab võimaluse lihtsa enamusotsusega minna üle muule kulude jagunemise printsiibile, kui see on õiglane. Näiteks võib kulude arvutamisel aluseks võtta reaalselt ruutmeetrid, mis ka meil on praktikas tavaline või kulude kandmisele ühiku alusel – ei sõltu ju valitseja tasu või kaabeltelevisiooniga seotud väljaminekud eriliselt korteriomandi mõttelise osa suuruselt.<sup>682</sup> Saksa WEG § 16 lg 4 annab võimaluse  $\frac{3}{4}$  omanike otsusega kalduda kõrvale põhimõttest, et kõik kaasomandit puudutavad kulud kantakse ühiselt. Selliselt võib otsustada, et balkoni remondiga seotud kulud kannab iga korteriomanik või garaaziga seotud kulud vaid selle kasutajad või et kulusid kantakse hoonete kaupa. Saksa WEG § 22 annab võimaluse  $\frac{3}{4}$  omanike poolt otsustada hoone moderniseerimine, välja arvatud, kui sellega muutuvad hoone olulised omadused.<sup>683</sup> Saksa WEG-reform on küll suurendanud enamusotsuste tähendust valitsemisel, kuid vähemuse kaitse eesmärgil tõstnud samas olulistest küsimustes kõrgema enamuse nõudega.<sup>684</sup> KOS § 16 lg 1 nõuab siin

---

<sup>680</sup> Briesemeister, lk 427.

<sup>681</sup> Pick, lk 46.

<sup>682</sup> Klimesch, lk 342.

<sup>683</sup> Ehituslike muudatuste alla lähevad ka nn optilised muutused nagu fasaadi värvi muutmine. Meier, lk 141.

<sup>684</sup> Moosheimer, ZMR 2009, lk 809.

omanike kokkulepet. Saksa WEG § 10 lg 2 annab omanikule nõudeõiguse viia kulude kandmisega seotud arvestusaluseks olevad kokkulepped kooskõlla omanike õiglaste huvidega. Siin ei saa siiski varasemat otsust muuta enamusotsusega, samuti ei saa see kaasa tuua mõttelise osa asjaõiguslikku muutust.<sup>685</sup>

Kokkuvõtvalt tuleb asuda seisukohale, et korteriomanike ühise baasil tekkivale juriidilisele isikule tuleb kohaldada senist praktikat arvestades tulundusühistu sätteid ja mitte luua uut liiki juriidilist isikut. Sellisel sundjuriidilisel isikul ei pea olema asutamislepingut ja põhikirja. Kui korteriomaniigid lepivad siiski täpsemalt kokku ühise valitsemise eeskirjades, siis tulevad need põhikirjana kanda ka ühinguregistrisse. Samas asjaõiguslikud kokkulepped, mis puudutavad ühise omandi kasutamist ja valdamist, tuleb kanda kinnistusraamatusse korteriomandi koosseisu. Korteriomanike otsuseid avalikus registris registreerida ei ole otstarbekas, kuid need peavad olema kättesaadavad valitseja kaudu. Hoolimata ühisele juriidilise isiku vormi andmisest tuleb säilitada selle esindusorganina valitseja instituut, kuna valitsemise abinõude elluviimine eeldab professionaalseid oskusi. Sellise juriidilise isiku liikmeks võib olla erandina ka vaid üks korteriomaniik. Üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle ning elumajanduse efektiivsuse tõstmiseks peab seadusandja suurendama konsensuspõhimõtte asemel korteriomanike otsuste osakaalu valitsemisabinõuna.

### 3.5. Vahekokkuvõte

Korteriomanike ühise õigusvõime tunnustamiseks eksisteerib praktiline vajadus. Õigusvõime tunnustamisel lõppeksid segadused, kes on ühiselega sõlmitud lepingute ning kohtuvaidluste pooleks, kellele kuulub ühise liikmete kogutud vara, sh kellele kuulub see vara korteriomandi võõrandamisel. Korteriomanike ühise õigusvõime tunnustamiseks vajalikud eeldused on täidetud: KOS ei välista seda otsesõnu, ühisust tajutakse käibes iseseisva subjektina oma nimetähise all, ühisusel on kehaline organisatsioon ja (võõrorganist) esindaja valitseja näol, ühisusel on iseseisev korteriomanike varast eristatav vastutusvara, korteriomandite registreerimine kinnistusraamatus ühe aadressi põhiselt tagab vajaliku registripulitsiteedi olemasolu. Õigusvõimelise ühise eesmärk on lihtsustada (mitte üksnes võimaldada) ühise omandi pinnalt korteriomanike

---

<sup>685</sup> Saksa kohtupraktika ei ole kujundanud ühtset seisukohta, kas hoone omaduste muutuse toob kaasa näiteks päiksespatareide paigaldamine, välislifti ehitamine või hoone soojustamine, kuid selle välistamine enamusotsuse alt oleks vastuoluse WEG-reformi eesmärkidega. Saksa kohtupraktika on WEG §10 lg 2 tähenduses ebaõiglaseks pidanud kulude arvestust mõtteliste osade alusel omaniku suhtes, kes kasutas reaalosana proportsionaalselt 25% väiksemat ruumi, kui tasus kulusid suhtena tervikusse. Klimesch, lk 343; Elzer 2007, lk 460.

toimevõimelisust käibes.<sup>686</sup> Ühisuse õigusvõime tunnustamisel on ühisus töövõtu – ja teenuste osutamise lepingute osapool ja lepingutest tulenevate nõuete esitaja, samuti on ühisus valitsemisvara omanik, kusjuures selle vara hulka võib kuuluda ka ühistes huvides valitsemine abinõuna soetatav kinnisasi või piiratud asjaõigus (ühisuse kinnistusraamatuvõimelisus). Omanike eraldi otsuse alusel saab õigusvõimeline ühisus esindada korteriomanike huve ka väljaspool ühise omandi valitsemist. Õigusvõimeline korteriomanike ühisus omab aktiivset ja passiivset tsiviilprotsessivõimet, sealhulgas täitemenetluses. Korteriomanike ühisuse pankrotivõime tuleb seadusega välistada, kuna sundühisuse pankrot ei ole otstarbekas piisava vastutusvara olemasolu tõttu ja võlausaldajate nõudeid on võimalik tagada ühisuse liikmete vastu suunatud ühisuse nõuete arestimise (pantimise) teel ja korteriomanike täiendava vastutuse sätestamisega. Õigusvõimeline ühisus on nime- ja pärimisvõimeline ning piiratud ulatus haldusmenetluse subjekt. Ühisuse liikmeks ei pea astuma ega liikmeks vastu võtma – liikmeteks on automaatselt kõik korteriomanikud (sundliikmesus). Liikmete ja ühisuse vahel tekib võlaõiguslik erioigussuhe, mis seisneb omanike hea usu ja soorituskohustustes (kohustus luua ühisusele toimepõhimõtted ja toimeorganisatsioon ning teha sooritusi vastavalt majanduskavale) ning ühisuse soorituskohustustes (sõlmida lepingud ja valitseda ühisuse vara).<sup>687</sup>

Korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamiseni on jõudnud mitmed Euroopa õiguskorrad. Ühisusele on omistatud piiratud õigusvõimet niivõrd, kui võrd see tsiviilkäibest elamu korrapärase valitsemise huvides osa võtab (Saksamaa, Šveits), kuid on tunnustatud korteriomanike ühisust ka kui juriidilist isikut (Holland, Prantsusmaa, Austria). Eesti seadusandja peab tegema sama valiku õigusvõimelise ühisuse või juriidilise isiku vahel. Õigusvõimelise ühisuse ja korteriomanike ühingu vahel ei oleks käibes suuri erisusi (lepingute sõlmimisel, tsiviilprotsessis osalemisel, vara omamisel jne). Ühingu vormi valik toob siiski kaasa riigi halduskoormuse kasvu eelkõige suureneva registripidamistoimingute arvu tõttu ning omanikel kasvavad kulutused seoses täiendava finantsarvestusega. Õigusvõimelise ühisuse kontseptsioon on germaani isikuõpetuse ja kohtupraktika dogmaatiline tulem, mis rajaneb juriidiliseks isikuks mitteolevate täisühingu, seltsingu ja muude registrisse mittesissekandavate ühingute õigusvõime tunnustamisel. Eesti õiguses on domineerinud selliste ühise tegutsemise vormide puhul juriidilise isiku kontseptsioon ja osaõigusvõimest saab rääkida üksnes nn eelühingute ja mööndustega seltsingu puhul. Kui konstrueerida korteriomanike ühisus jurdiilise isiku vormis, siis on käibes veelgi selgem, kes omab esindusõigust, kes on lepingute ja tsiviilprotsessi osapool ja valitsemisvara omanik ning kes vastutab ühiselt võetud kohustuste täitmise eest. Ühisuse õigusvõime tunnustamisel mittejuriidilise isikuna tekiks taas käibes raskused selle osaõigusvõime piiritlemisega. Ühinguõiguse kohaldamise vajadusele viitab selgelt ka ühisuse organisatsiooniline ülesehitus ja otsuste vastuvõtmise kord.

---

<sup>686</sup> Harz, lk 971.

<sup>687</sup> Harz, lk 972.

Ühisuse õigusvõime vormi valikul on otstarbekas see käibe vajaduste ning ühisusele omaste tunnuste tõttu lugeda juriidiliseks isikuks *sui generis*, mille suhtes kohaldada täiendavalt tulundusühistu sätteid. Viimane asjaolu on põhjendatav sellega, et sarnase eesmärgiga (elamu valitsemine) hooneühistule kohaldub tulundusühistu regulatsioon. Korteriomanike ühisuse sätestamine juriidilise isikuna saab tuge ühinguõigusest, milline on traditsioonilise juriidiliseks isikuks mitteoleva isikuühingu, täisühingu, lugenud eesti õiguses iseseisvaks juriidiliseks isikuks. On selge, et ei ole otstarbekas säilitada kortermajade valitsemisel kahte majandamisvormi – nii korteriomanike õigusvõimelist ühisust ja korteriühistust kui juriidilist isikut. Korterühistute üleviimine õigusvõimelise ühisuse vormi oleks ebaratsionaalne, mistõttu on õigus omistada korteriomanike ühisusele (sund)juriidilise isiku staatus. Juriidilise isiku loomisel ei ole enam õige käsitleda seda kui ühisuse vormi, vaid kui korteriomanike moodustatud ühingu. Korteriomanike sundühing kui juriidiline isik tekib automaatsel kinnisasja jagamisega korteriomanditeks ja kantakse mittetulundusühingute registrisse, mistõttu ei saa rääkida sellise ühingu lepingulisest asutamisest. Erandina tuleb sellise juriidilise isiku puhul säilitada esindusorganina valitseja, kuna elamumajandus vajab professionaalseid oskusi. Korteriomandite puhul tuleb eristada asjaõiguslikku ja ühinguõiguslikku põhikorda: asjaõiguslik kinnisasja valdamise ja kasutamise kord tuleb kanda kinnistusraamatusse, ühingu põhikirja moodustav organite moodustamise kord, nende tööreglement ja valitsemispõhimõtted ühinguregistrisse. Seejuures on otstarbekas tunnustada ka ühest liikmest koosneva juriidilise isiku eksistentsi, et vältida kortermajade puhul asjatut juriidilise isiku likvideerimist ja taasteket sõltuvalt asjaolust, mitmele omanikule korteriomandid kuuluvad.

## 4. KORTERIOMANIKE ÜHISUSE VASTUTUSKONTSEPTSIOON

### 4.1. Vastutuskontseptsioon kehtivas õiguses

Korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamisel või mittetunnustamisel on selle võlgnikuks ja võlausaldajaks olemine kardinaalselt erinevalt lahendatud. Korteriomanike vastutuskonstruksiooni teeb keerukaks asjaolu, et tuleb eristada sisemisi nõuded, mis korteriomanikel eksisteerivad üksteise suhtes ja ühisusel korteriomanike suhtes ning väliseid nõudeid, mis eksisteerivad kolmandatel isikutel (võlausaldajatel) korteriomanike ja/või ühisuse suhtes. Vastutuskontseptsioon peab andma vastuse korteriomanike täiendava vastutuse osas ühisuse võetud kohustuste eest, sest valitsemisvara ei pruugi olla piisav, samuti korteriomaniku järelevastutuse osas korteriomandi võõrandamisel, sest sageli on ühisuse võetud kohustused eelmiste omanike otsustatud. Erinevalt tuleb vaadelda lepingulisi ja seadusjärgseid nõudeid ning omanike sisesuhet, samuti mille poolest erineks (paraneks) vastutuskontseptsioon olukorras, kui ühisuse õigusvõimet tunnustada.

Esmalt analüüsime korteriomanike vastutust lepingulistest suhetes. Kehtiva õiguse kohaselt on korteriomanikud kui ühisvõlausaldajad (VÕS § 72 lg 2) ja kui solidaarvõlgnikud (VÕS § 65 lg 2 ja 4).<sup>688</sup> Solidaarvõlasuhet võib põhistada sellega, et korteriomanikel on ühise valitsemise kohustuse raames olnud võimalus piisavalt vahendeid koguda, millega vastutada.<sup>689</sup> Kolmandate isikute suhtes tekib selline võlasuhe hoolimata KOS §13 lg 1 nimetatud osavastutuse põhimõttest, sest lõike 2 kohaselt kehtib see korteriomanike vahelistes suhetes.<sup>690</sup> Vastutus eksisteerib nende omanike suhtes, kes lepingu sõlmimise ajal olid kinnistusraamatusse omanikena sisse kantud või korduvate soorituste puhul need omanikud, kelle omanikuks olemise ajal nõue sissenõutavaks muutus. Kui korteriomand omandati pärast kohustuse tekkimist, vastutab uus omanik vaid niivõrd, kuivõrd need kohustused on talle üle kantud.<sup>691</sup> Korteriomanike solidaarvastutus viib tagajärjeni, kus võlausaldaja võib igalt omanikult tervikuna või osaliselt nõuda kogu kohustuse täitmist. Saksa valitsev arvamus ja kohtupraktika ei luba seda siiski teha kinnisasja soetamise ja ehitusvõla osas, kus igauks vastutab oma mõttelise osa suurusega.<sup>692</sup> Solidaarvastutus rakendub täiel määral valitsemise raames võetud kohustuste osas (valitsemisvõlad, valitsejatasu jms), kuna omanikul on võimalus osaleda otsuste langetamise protsessis ja kaasa rääkida kohustuste tekkimisel. Vastutus rakendub ka juhul,

---

<sup>688</sup> Bärmann 2003, WEG, lk 521; Heerstrassen, lk 155; Staudinger 2005, WEG §1–25, lk 38, 419.

<sup>689</sup> Hartmann, lk 14.

<sup>690</sup> KOS §13 ja AÕS §75 kehtivad omanike vahel ja sama tuleb ka VÕS §-st 69. Riigikohtu otsus 30.11.2004. a 3-2-1-111-04 p25.

<sup>691</sup> Staudinger 2005, WEG §1–25, lk 419 jj.

<sup>692</sup> Renner, lk 102.

kui omanik vastu hääletas. Seadusega nõutav korrapärane valitsemine tähendab ka seda, et tehtavad kulutused on kaetud ja omanikud arvestavad sellega majandusplaani kinnitades.<sup>693</sup> Kui abinõu väljub korrapärase majandamise raamidest, on KOS § 15 lg 1 kohaselt vajalik kõigi omanike nõusolek, mistõttu on reeglina omanike solidaarvastutus põhjendatud. Kriitikana võib sellele seisukohale vastu väita, et korteriomanike kokkuleppega saab sätestada, et ka korrapärase majandamise raamidest väljuvad otsused tehakse häälteenamusega. Praktikas juhtub seda harva, et nõue pööratakse mõne omaniku vastu, seda reeglina vaid juhul, kui ühisusel puudub piisav valitsemisvara. Sellisel juhul on omanikul regressinõue KOS § 13 lg 2 ja VÕS § 69 lg 1 tõttu teiste omanike suhtes.<sup>694</sup>

Deliktist tulenevate kohustuste eest vastutavad üksikud omanikud, mitte ühisus. Kui lubamatu käitumine on põhjustatud ühiselt, vastutavad nad ühiselt kui solidaarvõlgnikud. Kui rikkumise on oma volituste raames toime pannud valitseja või valduse teenija (näiteks majahoidja), vastutavad omanikud VÕS § 1054 alusel. Suurema ohu allika vastutuse kui süüst sõltumatu riskivastutuse osas (VÕS § 1056)<sup>695</sup> võib suuremate ühisuste puhul olla majahoidjale kasutamiseks soetatud sõiduk. Saksa valitseva arvamuse kohaselt ei saa õigusvõimetut ühisust pidada sellise sõiduki pidajaks.<sup>696</sup> Ühisvastutus tekiks siis, kui kõigil korteriomanikel oli autole juurdepääs. Tuleb asuda seisukohale, et kui sõiduki registrikaardile on kantud üks korteriomanik, siis ka tema vastutab ja omanik omab sisesuhte alusel hüvitusnõuet teiste vastu, kui sellelt omanikult nõutakse kahju hüvitamist VÕS § 1056 alusel. Korteriomanike solidaarvastutus tekib VÕS §1059 alusel ka ehitisest tulenevate kahjude (varisenud ehitusdetailide, jääpurikate tõttu) osas, seda sõltumata asjaolust, kas elamu valitsemiseks on määratud valitseja või asutatud korteriühistu.<sup>697</sup>

Alusetu rikastumise puhul (VÕS § 1027), kui midagi on õigustamatult kantud omanike ühisele kontole, rikastuvad kõik omanikud ja nad on kohustatud alusetult saadu väljaandmiseks. Omanikud vastutavad sel juhul ühisvõlgnikena VÕS §64 alusel.<sup>698</sup> Käsundita asjajamise puhul (VÕS §1018) tuleb kontrollida iga korteriomaniku vastutuse eeldusi. Ühine vastutus tekib siis, kui asjaajmine on toimunud kõigi omanike huvides ja on nende tõenäolisele huvile vastanud.

---

<sup>693</sup> Weitenauer, lk 433.

<sup>694</sup> Saksa valitseva arvamuse kohaselt rahuldatakse see regressinõue eelkõige valitsemisvarast. Renner, lk 103.

<sup>695</sup> VÕS Kommentaar III, lk 689.

<sup>696</sup> Renner, lk 107.

<sup>697</sup> Riigikohtu otsus 20.06.2006. a 3-2-1-64-06 p 16, 17.

<sup>698</sup> Saksa kohtupraktika on samas otsustanud osavastutuse kasuks ja on kohustanud alusetult saadu välja andma neid, kes midagi on ka saanud, kuid õiguskirjanduses ollakse ka ühisvastutuse poolt. Heerstrassen, lk 280.

Korteriomanike vastutus sisesuhtes tuleneb KOS § 13 lg 1 ja 2, mille kohaselt on iga omanik teise suhtes kohustatud kandma kulusid ja koormatisi.<sup>699</sup> Seda nimetatakse praktikas majaraha (*Wohngeld*) maksmise kohustuseks. Võlgnik ja võlausaldaja selles suhtes on korteriomanik. Tagasinõudeõigus omanike vastu osavastutuse alusel tekib siis, kui keegi on rohkem ühiskassasse sisse maksnud või kui korteriomanik paneb maksma hüvitusnõuded valisteja poolt kahju tekitanud käitumise puhul või kui omanik on välissuhtes kedagi rikastanud ja nüüd nõuab teistelt korteriomanikelt regressi. Saksa valitsev arvamus lähtub omanike vahelisest usaldussuhtest (*Treuverhältnis*), mistõttu isiklik regressivastutus on ainult subsidaarne ja nõue pööratakse omaniku poolt eelkõige ühisuse vara vastu.<sup>700</sup>

Ühisuse asjaõigusliku poole kõrval eksisteerivad seadusjärgsed võlasuhted kaasomanike vahel, sõltumata sellest, kas ühisuse õigusvõimet on tunnustatud. Kuivõrd omanikud ei ole omavahelisi suhteid KOS § 8 lg 1 alusel lepinguliselt täpsustanud, kehtib nende vahel seadusjärne võlasuhe,<sup>701</sup> mis tähendab, et nende suhtes kehtivad VÕS üldosa normid (eelkõige 4. ja 5. pkt). Seetõttu ei vastuta kaasomanikud teineteise suhtes kahju tekitamisel mitte deliktivastutuse (lubamatu käitumise) alusel, vaid seadusjärgsest võlasuhtest tulenevate kohustuste rikkumise sätete alusel. Sealjuures ei ole pärast korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamist majaraha nõue enam omanike vahel kehtiv sisenõue, vaid ühisuse nõue omanike vastu, mis kuulub valitsemisvara hulka.<sup>702</sup>

Kokkuvõttes on korteriomanikud kehtiva õiguse järgi kolmanda isiku ees ühisvõlausaldajad ja solidaarvõlgnikud. See vastutus on otsene korteriomaniku vastu suunatud vastutus, kuna ühisusel puudub õigusvõime. Korteriomanik vastutab kogu oma varaga, mitte üksnes valitsemisvara osaga. Praktikas on võlausaldaja nõue esmalt suunatud omanike ühiselt kogutud valitsemisvara vastu ja alles seejärel korteriomanike vara vastu, sest nõude esitamist paljude võlgnike vastu on keerukam läbi viia. Tuleb asuda seisukohale, et korteriomanike solidaarvastutus ühisuse vastu suunatud nõuete eest suuremate investeeringute tarvis võetud kohustuste osas on ebaproportsionaalselt suur. Võlausaldajaga kokkuleppel võib olla korteriomaniku vastutus ka piiratud. Korteriomanik vastutab isiklikult deliktist tulenevate kohustuste eest. Korteriomanike osavastutus tulenevalt korteriomandi kaasomandi osa suuruselt kehtib üksnes korteriomanike sisesuhtes seadusjärgse võlasuhtena. Kui keegi korteriomanikest on rahuldanud võlausaldaja nõude solidaarvõlgnikuna, siis on tal tagasinõudeõigus sisesuhtest just osavastutuse alusel. Korteriühistu puhul on võlgnik ja võlausaldaja juriidiline isik, kui see puudutab ühiselt võetud kohustusi ja ühiselt teostatavaid õigusi. Ühistu vastutab oma varaga ja korteriomaniku lisavastutust seadus ei kehtesta. Sisesuhtes vastutab korteriomanik ühistu ees

---

<sup>699</sup> Analoogiliselt AÕS §-ga 75 ja tulenevalt VÕS §-st 69 kehtib KOS §13 vaid omanike vahel. Riigikohtu otsus 30.11.2004. a 3-2-1-111-04 p 25.

<sup>700</sup> Bärmann 2003, WEG, lk 1097.

<sup>701</sup> Bärmann 2003, WEG, lk 286.

<sup>702</sup> Boeckh, lk 64.

analoogiliselt ühisusega lähtuvalt tema korteriomandi mõttelise osa suuruselt, kui ei ole teistsugust kokkulepet. Kui korteriomanike ühisuse osas ei reguleeri KOS korteriomaniiku vastutust eelmise korteriomaniiku kohustuste eest sisesuhtes, siis KÜS § 7 lg 3 sätestab korteriomandi omandaja vastutuse õigus-eelneja kohustuste eest. Korteriomandiga seotud järelvastutust korteriomandi omanidõiguse üleminekul ühisuse või ühistu ees ei sätesta ei KOS ega KÜS.

## 4.2. Õigusvõimelise ühisuse vastutuskontseptsioon

### 4.2.1. Ühisus vastutussubjektina

Kuna 3 peatükis jõudsin järeldusele, et korteriomanike ühisus tuleb konstrueerida juriidilise isiku (ühingu) vormis, siis on käesolevas peatükis korteriomanike ühisuse vastutuskontseptsiooni mõiste kasutamine tinglik. Ühingu korral ei valitse kaasomandit enam otseselt ju ühisuse vormis ja korteriomaniikud on ühingu liikmed. Korteriomanike ühisuse vastutuse käsitlemisel 4. peatükis tuleb selle all seega mõelda ka kaasomandi valitsemisel tekkinud juriidilise isiku vastutust. Lähtun käesolevas töös edaspidi seisukohast, et ühisus astub käibesse korteriühistu vormis. Kui korteriomanike ühisuse piiratud õigusvõimet tunnustada ilma sellele juriidilise isiku staatust omistamata, siis ei peaks siiski erinema sellise õigusvõimelise ühisuse vastutuskontseptsioon juriidilise isiku omast, sest kaitseb see ju eelkõige kolmandate isikute huve. Seda eeldusel, et korteriühistel puudub kapitalinõue. Laiema mõiste kasutamine on õigustatud ka seetõttu, et õigusvõimelise ühisuse vastutuskontseptsioon sisaldab lisaks õigusvõimelise ühingu vastutusele ka omanike kui kaasomanike ühisuse liikmete lisa- ja järelvastutuse printsiipe.

Ühisuse õigusvõime tunnustamisel on ühisus iseseisev vastutussubjekt, kus omanikud vahetult ei vastuta. Ühisuse vastutusvara ei pruugi olla piisav, mistõttu tekib õigustatud küsimus, kas ühisuse õigusvõime tunnustamine ei kahjusta võlausaldajate huve. Püstitatud küsimusele vastust otsides peab analüüsima, kas ja mis ulatuses on võlausaldajal võimalus esitada ka korteriomanike vastu nõudeid. Ühisuse õigusvõime tunnustamine on Euroopa õiguskordades olnud põhjuseks loobuda omanike ühisvastutuse kontseptsioonist.<sup>703</sup> Ühisuse õigusvõime tunnustamine lihtustab oluliselt korteriomanike võlausaldajate positsiooni, kuna nad ei pea oma nõudeid esitama enam arvuka omanike ringi vastu (kelle kohtualluvus võib olla erinev; kelle identifitseerimine on raskendatud; kelle ring võib menetluse jooksul muutuda). Ühisuse tunnustamine juriidilise isikuna ei välista omanike lisavastutust, kui see on vajalik tulenevalt juriidilise isiku eripärast (eelkõige puuduv või mittepiisav omakapital).<sup>704</sup> Lisavastutuse osas tuleb kaaluda, kas see on omaniku otsene või täiendav vastutus.

---

<sup>703</sup> Hartmann, lk 115.

<sup>704</sup> Saare. Eraõigusliku ..., lk 191.

Õigusvõimelise ühisuse tehingulised õigused ja kohustused kuuluvad ühisuse vara hulka ja ühisus on lepingute pooleks. Kui ühisuse sõlmitud leping puudutab reaaloa kui eriomandit, siis siit tekivad kohustused ja õigused konkreetsele omanikule. Kui lepingut rikub kolmas isik, näiteks valitseja, vastutab siiski ühisus (VÕS §1054).

Deliktiliste kohustuste puhul on vastutussubjekt ühisus (VÕS §1050). Valitseja deliktilise tegevuse puhul saab kõne alla tulla ka nn organisvastutuse kohaldamine ühisuse õigusvõime puhul (vastutus organi tegevuse eest).<sup>705</sup> Ühisus vastutab ka suurema ohu allika tekitatud kahju eest, kuna teda saab lugeda sõiduki valdajaks. Alusetu rikastumise puhul on ühisus see, kelle vastu saab nõude maskma panna ja ei pea lähtuma osavastutusest. Samuti ei sõltu vastutuse rakendamine VÕS §1035 alusel enam korteriomaniku, vaid valitseja teadmistest. Käsundita asjajamise puhul ei ole samuti määrav omanike tõenäoline soov tegevuseks, vaid valitseja kaudu väljendatud ühine tahe tegevuseks.

Problemaatilisem on küsimus, kas ühisuse õigusvõime tunnustamine ulatub ka sisesuhteni, st kas konkreetse korteriomaniku suhtes on vastutussubjekt ühisus, mitte teine omanik. Selline regressinõue võib omanikul olla, kui ta on valitsemisvarasse rohkem maksnud kui nõutud või on välissuhtes kolmandat isikut rikastanud. Hetkel takistab nõude esitamist ühisuse vastu TSMS § 614, mille kohaselt on kohtumenetluse poolteks omanikud või siis omanikud ja valitseja. Kuigi ühisuse õigusvõime tunnustamise vajadus tuleneb eelkõige välise õigusvõime puudumisest, ei ole tõsiseid argumente selle mittekohaldamiseks ka sisesuhtes, kuna selle välistamine oleks kunstlik.

Pärast Saksa WEG-reformi vastutab saksa õiguses omanik ühisuse kohustuste eest aktsessoorselt ja kvotaalselt ning sama põhimõte kehtib nii sise kui välissuhtes.<sup>706</sup> Vastutus eksisteerib ühisuse kõrval, kuid mitte sekundaarse vastutusena, vaid otsese vastutusena (selliselt on konstrueeritud saksa õigus ka täisühinglase vastutus, HGB §128). Praktikast tähendab see võlausaldaja nõuet ühisuse vastu, kuna seda on lihtsam läbi viia.<sup>707</sup> Saksa WEG §16 lg 3 ja 4 lubavad sisesuhtes seda vastutuskonseptsiooni muuta, näiteks võib mitme hoonega ühisuse puhul enamus otsustada, et iga maja või garaazi kulud kaetakse iga ehitise elanike poolt ja nad saavad hoonepõhiselt ka otsuseid langetada ning valdusõigust teostada. Analoogilised kokkulepped võivad sisalduda ka kodukorras ja tegemist on nn allühisuse moodustamisega, millele siiski õigusvõimet omistada ei saa.<sup>708</sup> Sellisel juhul muutub vastutus sise- ja välissuhtes, st kui omanikud on sisesuhtes kulude kandmisest vabastatud, siis välissuhtes vastutavad nad võlausaldaja ees jätkuvalt.<sup>709</sup> Lepingud sõlmitakse ka allühisuse puhul korteriomanike ühisuse kui õigusvõimelise subjekti nimel ja vastutab

---

<sup>705</sup> Renner, lk 111.

<sup>706</sup> Pick, lk 197; Bassenge, lk 1106–1107.

<sup>707</sup> Bärman 2008, WEG, lk 47.

<sup>708</sup> Hügel 2007, lk 23; Hügel, NZM 2010, lk 8–9.

<sup>709</sup> Jennissen, lk 167.

kogu ühisus ning kõik selle liikmed. Kõigi ühisuse liikmete vastutuse riisikot saab välistada sisesuhtes kehtiva kokkuleppega, et valitseja võib sõlmida lepinguid terve ühisuse nimel, aga allühisuse huvides vaid juhul, kui allühisusel on eelnevalt olemas vahendid investeringu tegemiseks. Samuti on võimalik lepingu sõlmimisel võlausaldajaga kokku leppida, et osavastutust kannavad vaid allühisuse liikmed.<sup>710</sup>

Osavastutuse korral muutub palju tähtsamaks see, kuidas on kinnistu korteriomanditeks jagamisel mõtteliste osade suurus paika pandud, sest ei ole ju seadusega nõutud, et korteriomandi mõttelise osa suurus on seoses korteri pindalaga või selle väärtusega. Saksa kohtupraktika on jaatanud osade ümberjagamise nõudeid, kui need on väga ebaõiglaselt määratud.<sup>711</sup>

Korteriomani ke osavastutusele üleminekut pooldab ka Justiitsministeeriumi korteriomandi ja korterühistu reformikontseptsioon.<sup>712</sup> Korteriomaniku vastutust ühisuse kohustuste eest analüüsin põhjalikumalt järgmises alljaotises.

## **4.2.2. Korteriomaniku vastutus ühisuse kohustuste eest**

### **4.2.2.1. Omaniku lisavastutus solidaar- või osavastutusena**

Kuna korteriomanike ühisuse suhtes pole kehtestatud miinimumkapitali ega riiklikku kontrolli selle üle, võib korteriomanike lisavastutuse kehtestamine olla õigustatud, kuna omaniku vastutus peab kompenseerima ühisusel piisava vastutusvara puudumist ning sellega pakkuma piisavat tagatist võlausaldajatele. Analüüsides, kuidas on olukord lahendatud teiste ühise tegutsemise vormide puhul, siis juriidiliste isikute osas sätestab seadus liikmete vastutuse välistamise (osaühing, aktsiaselts) või täiendava vastutuse osanikele (täis- ja usaldusühing). Solidaarne ja täiendav lisavastutus on kehtestatud täisühingu kui korteriomanike ühisusele sarnase isikuühingu puhul (ÄS §101 lg 2 ja 5). Selline vastutuskonseptsioon ei ole kooskõlas juriidilise isiku vastutuse üldpõhimõtetega ja devalveerib seda, kuid seda teed on Eesti seadusandja juba läinud. Kapitaliühingute puhul on tendents kapitalinõuete leevendamisele ja lisavastutuse kehtestamisele.<sup>713</sup> Tulundusühistu seaduse §1 lg 3 näeb ette põhikirjaga kehtestatava liikmete lisavastutuse juhuks, kui ühistu kapital ei ole 40 000 krooni. TüS kohaldatakse ka hooneühistutele. HüS § 1 lg 3 välistab põhikirjaga liikmete lisavastutuse kehtestamise ja sätestab ühingu miinimumkapitaliks 40 000 krooni.

---

<sup>710</sup> Jennissen, lk 152.

<sup>711</sup> Hügel 2007, lk 69.

<sup>712</sup> Kontseptsioon, lk 33.

<sup>713</sup> Äriseadustiku muutmise seaduse eelnõu kohaselt täiendatakse ÄS §-ga 140<sup>1</sup>, mille kohaselt ei pea asutaja osa eest tasuma, kuid sel juhul vastutab osanik tasumata sissemakse ulatuses isiklikult osaühingu kohustuste eest, mida ei õnnestu täita osaühingu varast. Vt <http://eogus.just.ee/> äriseadustiku muutmise seaduse eelnõu. Muudatus jõustub 01.01.2011. a. (RT I 2010, 77, 589).

Seltsingu puhul on saksa kohtupraktikas õigusvõime tunnustamine käinud käsikäes aktsessoorsusprintsipi rakendamise ja HGB §128 analoogia kohaldamisega – majandustegevuses tegutsev seltsinglane vastutab ühisuse kohustuste eest, välja arvatud, kui võlausaldajaga oli vastutuse välistamise kohta eraldi kokkulepe.<sup>714</sup> Saksa õiguses tuntud mittesissekantud ühingute puhul tehakse vahet, kas tegu on mittetulundusühinguga (*Idealverein*) või tulundusühinguga (*wirtschaftliches Verein*). Esimese puhul saksa kohtupraktika kohaselt ühinglane ei vastuta ühingu kohustuste eest, teisel juhul vastutab ühinglane nagu täisühinglane isikliku varaga.<sup>715</sup>

Õiguskordades, kus korteriomanike ühisuse õigusvõimet on tunnustatud, tuntakse ka korteriomanike isiklikku vastutust, kuid see realiseerub erinevates vormides. Isiklikku otsust vastutust ei ole välistanud ka ühisuse toimimine juriidilise isiku vormis (Prantsusmaa). Kehtiv KÜS ei sätesta korteriomanike lisavastutust ühistu poolt (omanike huvides) võetud kohustuste osas. Võime ju eeldada, et iga võlgnik vastutab oma kohustuste eest enda varaga, sh ka õigusvõimeline korteriomanike ühisus. Õigustehinguliste kohustuste puhul tulenevalt lepinguvabaduse printsipist on igal tehingu tegijal võimalus hinnata, kas korteriomanike ühisuse vara on piisav. Sellest tulenevalt ei oleks korteriomanike täiendav vastutus õigustatud. Samas ei ole sellist ühisuse vastutusvõime hindamise võimalust deliktivastutuse puhul, kuid ka füüsilise isiku deliktivastutuse puhul ei ole garantiid, et tal üldse vastutusvara on. Seega vajab vastust ka küsimus, kas ühisuse lepingulist vastutust ja deliktivastutust saab seadusandja erinevalt käsitleda.

Korteriomanike ühisuse puhul on *Merle* seisukohal, et HGB §128 ja seltsingu täisvastutust ei saa siia üle kanda, kuna omanikud vastutavad vastavalt oma osa suurusel.<sup>716</sup> *Bärmani* arvates peab primaarvastutus olema ühisusel ja subsidaarne vastutus omanikel, mis jätab siiski valikuvõimaluse võlausaldajale.<sup>717</sup> Aktsessoorne vastutus on korteriomanike õigusvõimelise ühisuse puhul õigustatud. See ei muuda midagi senises vastutuses, kuna omanikud vastutavad VÕS § 73 alusel võetud kohustuste eest nagunii solidaarselt, küll muutub selle vastutuse dogmaatiline alus. Aktsessoorse vastutuse kasuks räägib ka huvideteooria, sest kui vabastada omanik üldse vastutusest, siis peaks ühisus olema kapitaliühing. Korteriomanike ühisuse puhul on küll seadusega tagatud teatud vahendite kogumine, kuid KOS mõttes on see omanike sisekohustus üksteise suhtes. Ilma eelduseta, et võlausaldajad saavad oma nõuded esitada ka omanike vastu, oleks õigusvõimelisel ühisusel iseseisvalt käibes raske osaleda. Korteriühistu puhul saab omaniku lisavastutust konstrueerida alusetu rikastumise sätete analoogia alusel, kuna ühistu tehtud investeeringud või sisseostetud teenused suurendavad kokkuvõttes omanike, mitte ühistu vara. *Briesemeisteri* arvates kohaldub õigusvõimelise isiku võetud kohustuste osas välissuhtes

---

<sup>714</sup> Renner, lk 118.

<sup>715</sup> Schmidt, lk 746–747.

<sup>716</sup> Bärman 2003, WEG, lk 46.

<sup>717</sup> Bärman, Die Wohnungseigentumergemeinschaft als rechtliches ..., lk 47.

sekundaarselt ka korteriomanike täielik solidaarvastutus kahju hüvitamiseks tulenevalt majakassa ebapiisavast finantsilisest täiendamisest omanike poolt.<sup>718</sup>

Kui seltsingud on sageli väiksed, siis korteriomanike ühised võivad olla väga suured ja suurte kohustustega. Seetõttu peab korteriomanike lisavastutus olema korraldatud mõistlikult, et omaniku kanda ei oleks ülejõukäivad ja ettenägematud kohustused, sest konkreetse omaniku võimalused üldkoosolekul otsuseid mõjutada on vähesed. Ebamõistlik on, kui üks korteriomanik vastutab solidaarvastutusest lähtuvalt näiteks kolmesaja korteriomaniku kohustuste eest ehk tema vastutus oleks kokkuvõttes suurem kui eramuomanikul. Solidaarvastutuse rakendamist on piiratud seadusandja pool piiratud eelkõige sel moel, et valitseja ei saa kohustusi võtta omanike nõusolekuta ja omanikud peavad majakassasse tegema ettemakseid ja koguma reserve.<sup>719</sup> Ehitus- ja saneerimiskohustuste osas on saksa varasem kohtupraktika läinud teed, kus omanik vastutab oma osale vastava osaga, sest see on õiglane.<sup>720</sup> Eeldame ju, et ehitaja saab enne ehituse alustamist garantiid piisava rahastuse kohta, samas oleks tavakäibe jaoks ebapraktiline hakata valitsemiskulusid selliselt suurteks ja väikesteks kohustusteks jagama, mistõttu peab igasugune vastutus olema seotud ka korrapärasel valitsemisel omaniku osa suurusega. Solidaarvastutuse välistamine ka väiksemate nõuete puhul ei tekita praktikas suuri probleeme, sest võlausaldaja saab nagunii eeldada, et neid saab täita ühise valitsemisvara arvelt.

2005. a BGH otsus, mis tunnustas WEG-ühisuse osaõigusvõimet ei olnud vastutussüsteemi osas tervitatav, kuna selle kohaselt vastutasid omanikud senise solidaarvastutuse asemel ühise vara kõrval oma varaga vaid juhul, kui see oli selgelt võlausaldajaga kokku lepitud. Kohus leidis, et võlausaldaja saab lasta arestida ja pantida ühise nõuded omanike vastu, sealhulgas kahju hüvitamise nõude BGB § 280 ja 286 alusel, kui omanikud ei otsusta piisavate panuste tegemist majakassasse. Sellist vastutuskonstruktsiooni on peetud kulukaks ning aeganõudvaks ja võlausaldaja vajab infot sisesuhete kohta, mida tal aga ei ole, samuti eeldab selline vastutus eraldi kohtu- ja täitemenetlust iga omaniku suhtes.<sup>721</sup>

Omanike solidaarvastutus ei oleks õigusvõimelise ühise konseptsiooniga kooskõlas ja on omanikule kahjulik, mis võib kahjustada ka korteriomandite käibeõimet. Osavastutus tagaks paremini korteriomanike sõltumatuse, kuna ta ei ole sunnitud välissuhtes võlausaldajale teiste omanike eest mingeid ettemakseid tegema, mida siis pärast vaevaliselt tagasi nõuda. Osavastutus on põhjendatav ka sellega, et sisesuhtes vastutavad omanikud ühise ees lähtuvalt oma mõttelise osa suurusest (KOS § 13 lg 2).<sup>722</sup> Korteriomanike ühise liikmete puhul puudub nendevaheline isiklik seos, kuna liikmelisus omandatakse

<sup>718</sup> Briesemeister 2008, NZM, lk 235.

<sup>719</sup> Staudinger, WEG §1–25, rn 45.

<sup>720</sup> Renner, lk 122.

<sup>721</sup> Hügel 2007, lk 66.

<sup>722</sup> VÕS § 68 lg 1 kohaselt ei vastuta solidaarvõlgnik solidaarkohustuse rikkumise eest teise solidaarvõlgniku poolt, näiteks viiviste eest. Riigikohtu 30.11.204. a otsus 3-2-1-111-04 p 25.

koos korteriomandiga, samuti puudub omanikel ülevaade teiste ühisuse liikmete varanduslikust olukorrast. Osavastutuse õigustusena tuuakse esile ka korteriomandiõiguse sotsiaalne aspekt – see omandivorm on algselt loodud ühiskonna vähekindlustatumate liikmete tarvis, mistõttu oleks solidaarvastutus ülejõukäiv.<sup>723</sup>

WEG-reform võttis vastutuse osas kokku senise diskussiooni ja sätestas WEG § 10 lõikes 8, et ühisuse kohustuste eest kannavad omanikud osavastutust akseessoorselt ja kvotaalselt (*Teilschuldnerische Haftung*), mis erineb oluliselt senisest ühisvastutuse põhimõttest. Osavastutus kehtib korteriomanike ühisuse kohustuste suhtes kolmandate isikute ees, ühisuse kohustuste osas üksiku korteriomanike suhtes ja ka ühisuse enda suhtes, mis tuleneb mittekorrapärasest majandamisest (kohustus refinantseerida ühisust).<sup>724</sup> Selline vastutuskonseptsioon kehtib lisaks lepingust tulenevale vastutusele ka seadusjärgse vastutuse suhtes ja tegemist on iseloomult omanike piiratud täiendava vastutusega, kuna ühisvastutus seab investeringute puhul omanikud liiga suure riisiko alla.<sup>725</sup> Solidaarvastutuse puhul toimuv regressinõue teiste omanike vastu ei ole sageli toimiv, kuna selle realiseerimine kestab kaua ning sunnib omanikku pöörduma teiste vastu kohtusse.<sup>726</sup> Osavastutus on võlausaldaja huvidele mininaalselt vastav. Kui omanik ise sõlmib lepingu väljaspool ühisust, siis on omanik ainuvastutav. Osavastutus on kvotaalne vastutus vastavalt korteriomaniku kaasomandi osale, mitte aga vastavalt reaalse suurusele. Selline korteriomaniku vastutus ei ole otseses mõttes subsidaarne, vaid võlausaldaja võib nõude pöörata valikuliselt ühisuse või ka üksiku omaniku vastu, kus see on piiratud tema kvoodiga (otsene ja üheagne vastutus samal järjekohal).<sup>727</sup> Võlausaldaja võib nõude esitada korteriomaniku vastu ka juhul, kui ühisusel endal on piisavalt vahendeid ning sõltumata sellest, kas omanik ise on oma maksekohustused ühisuse ees täitnud. Kui hagi esitatakse nii omaniku kui ühisuse vastu, vastutavad nad solidaarvõlglastena. Kuna korteriomanikud ei vastuta kui ühisvõlgnikud, siis puudub neil regressiõigus teiste korteriomanike suhtes. Omanikut sissenõutavad kohustused peavad olema tekkinud või sissenõutavaks muutunud omanikuks olemise ajall. See põhimõte tagab, et isik kelle vastu on sissenõue esitatud, on ka sellest olukorrast eelnevalt kasu saanud, kuid välistatud ei ole ka järelvastutus. Seega ei vastuta omanik enne oma omanikuks saamist (kannet) tekkinud ja sissenõutavaks muutunud kohustuste eest.<sup>728</sup>

Nõue ühisuse vastu võib kaasa tuua ka korteriomandi arestimise tulenevalt nn lisavastutusseosest, kuid selleks, et ühisuse kohustuste eest nõuet sundtäita korteriomandist, peab see olema täitedokumentis (kohtuotsuses) selgelt välja toodud. Korteriomandi sundmüügiks ei piisa täitedokumentist ühisuse vastu.

---

<sup>723</sup> Hartmann, lk 122.

<sup>724</sup> MüKo 2009, WEG, lk 493.

<sup>725</sup> Hügel 2007, lk 60.

<sup>726</sup> Hartmann, lk 14.

<sup>727</sup> Pick, lk 50.

<sup>728</sup> Hügel 2007, lk 71.

Omanik vastutab ka siis kvotaalselt, kui ühisusele ei ole omanike poolt tagatud piisavalt vahendeid või kui omanikud ei kinnita kohast majanduskava ehk ka mittekorrapärase majandamise korral ei nähta omanike tasandil ette ühisvastutust.<sup>729</sup> Omanike sellist sisesuhtes kehtivat mittekorrapärasest valitsemisest tulenevat vastutust võib käsitleda ka hea usu põhimõtte rikkumisest tuleneva vastutusena ühisusele kahju tekitamise eest.<sup>730</sup>

Selline vastutuskonseptsioon on võlausaldaja seisukohast piiratum senise solidaarvastutusega, kuna eeldab suure hulga paralleel nõuete esitamist korteriomanike vastu.<sup>731</sup> Võlausaldajal on õige esmajoones nõue pöörata ühisuse vastu, kuna sellel ongi ju selleks vastutusvara ning seejärel omanike vastu. Ühistu ei saa väita, et ta valitseb võõrast (omanike) vara ja ühisus ei saa ennast taandada kolmandaks isikuks. Samuti on võlausaldajal otstrabekas ühisuse vastu oleva täitedokumendi alusel koheselt arestida (pantida) ühisuse majaraha nõuded omanike vastu (TMS §111). Arestimine viib sellelele, et majaraha laekub võlausaldajale ja see sunnib omanikke vastu võtma otsuseid olukorra lahendamiseks, kuna hoone üldkulud vajavad jätkuvalt kandmist. Sellised nõuded võivad olla lisaks (tulevikus laekuvatele) majarahanõuetele ka nõuded erakorralisteks sooritusteks remonttööde puhul, kui selle kohta on juba omanike otsus vastu võetud.<sup>732</sup> Lisaks saab võlausaldaja omaniku vastu suunatud nõuded tagada korteriomandi arestimise või tagatishüpoteeegi sissekandmisega (TSMS § 378).

Ühisusele kuuluvate sisesuhtest tulenevate nõuete arestimine võib viia topletvastutuseeni, kus omanikud maksavad majaraha võlausaldajale, aga samas veelkord majakassasse sisesuhte alusel. Sellisel juhul peab kaks korda maksnud omanik saama oma majakassasse makstud raha tagasi. Õige on suunata see nõue mitte teiste omanike vastu, vaid ühisuse vastu, kes on majaraha saanud ja samas on korteriomanik otse võlausaldajat rahuldades ühisuse võlast vabastanud.<sup>733</sup> Üldiselt ei aktsepteerida saksa õiguspraktikas korteriomandite puhul tasarvestamist majarahaga, kuna see võib mõjutada normaalset majandamist, välja arvatud kui korteriomaniku nõue on kohtulikult tunnustatud. Ka korteriomanik saab ühisuse vastu suunatud täitedokumendi alusel pantida ühisuse majarahanõuded oma liikmete vastu ja nõuda endale maskmist.<sup>734</sup>

Prantsuse KOS kohaselt on korteriomanike ühisus (*syndicat*) jurdiidiline isik, milline sõlmib kolmandate isikutega lepinguid ja vastutab nende täitmise eest.<sup>735</sup> Iga finantskohustus, mille ühisus võtab, toob endaga kaasa ühisuse kvotaalse kaasomandi mõttelisele osale vastava nõude korteriomanike vastu. Prantsuse 1965. a KOS ei näe ette omaniku lisavastutust, kuid selle on välja

---

<sup>729</sup> Jennissen, lk 166.

<sup>730</sup> Hügel 2007, lk 72, Boeckh lk 62.

<sup>731</sup> Hügel 2007, lk 68.

<sup>732</sup> Boeckh, lk 62.

<sup>733</sup> Briesemeister, lk 429. Rikastusmishõue tuleb saksa kohtupraktika kohaselt maksmata aasta majanduskava koostamisel, mitte eraldiseisvana.

<sup>734</sup> Jennissen, lk 168–169.

<sup>735</sup> Hartmann, lk 54–60.

arendanud kõrgeim kohus *Cour de cassation* majanduslikul põhjusel, kuna ühisuse vara võib olla piiratud (kinnisasi selle hulka ju reeglina ei kuulu). Kohtu seisukohalt on ühisusel alati õigus nõuda omanikelt majakassasse kohustuste täitmiseks lisamakseid, seega miks ei või seda otse nõuda ka võlausaldajad, sest omaniku jaoks on lõpptulemus sama.<sup>736</sup> Kõrgema kohtu praktika kohaselt vastutavad omanikud ühisuse võlausaldajate ees samal moel otse ja isiklikult, kui nad vastutavad maksete tegemisega *syndicat*'i ees, st mitte solidaarvõlgnikena. Võlausaldaja ei pea seejuures esmalt otsima täitmise võimalust ühisuse varast. Selle vastutuse kehtima paneku osas on prantsuse õigusõpetuses kaks erinevat teooriat. *Action directe* kohaselt võib ühisuse võlausaldaja ühisuse nõude omanike vastu omal nimel maksma panna ja kolmandast isikust võlgnik (omanik) maksab otse võlausaldajale, kuid sellele teooriale ei ole leitud siiski piisavat materiaalõiguslikku alust. *Action oblique* kohaselt saab ühisuse võlausaldaja panna ühisuse nõude korteriomanike vastu maksma ühisuse nimel ja omanikud peavad maksma ühisusele, kes siis rahuldab sellest võlausaldaja nõuded. Selline nõude käitlemine on sarnane nõude pantimisele saksa ja eesti õiguses. Topeltvastutuse teooria pärineb Prantsusmaal juba 1938. a KOS-st, mille järgi ühisus ei olnud jurdiiline isik ning selle kohaselt oli valitseja lepinguid sõlmides konkludentset ka korteriomanike esindaja ühise valitsemise raames. Topeltvastutus väljub tavapärasest prantsuse õiguses tuntud juriidilise isiku vastutuse konseptsioonist.

Šveitsi ZGB § 712 1 järgi on ühisus ühise valitsemise raames sõlmitud lepingute osas nii võlgnik kui võlausaldaja. Ühisuse vara hulka kuuluvad ka majarahanõuded ja neid saavad võlausaldajad lasta kohtu otsuse alusel pantida (arestida), mille tulemusena on korteriomaniik kohustatud otse maksma sissenõuatavaks muutunud kuumakse võlausaldajale. Kuna õigusdogmaatilisel on ühisus üksnes formaalne vastutuse kandja, siis tekib küsimus, kuid võrd saab võlausaldaja esitada nõuded omanike kui materiaalsete õiguste kandjate vastu. Sisuliselt tähendab see omanike kvotaalset vastutust, kuna majaraha suurus vastab mõttelisele osale kaasomandist ja välistab omaniku solidaarvastutuse.<sup>737</sup> Võlausaldaja ei saa kohtupraktika kohaselt pöörata nõuet otse omaniku vastu (kuigi õigusdogmaatilisel on omanikud materiaalses mõttes õiguste ja kohustuste kandjad), sest valitseja on kohustused võtnud ühisuse nimel ja vaid seadus saaks omanike otsevastutust tekitada. Seega šveitsi õigus ei tunne korteriomaniike otsest lisavastutust ühisuse kohustuste eest ja seda ka juhul, kui panditud majarahanõude tasumiseks kohustatud omanik seda siiski ei tee. Ka Šveitsi võlaõigusseaduse (OR) § 568 lg 3 eeldab, et täisühinglane vastutab isiklikult siis, kui nõudeid ei ole suudetud rahuldada ühingu enda varast.<sup>738</sup> Sisesuhtes tunnustatakse korteriomaniiku lisavastutust, kui keegi omanikest teatud aja jooksul majarahasooritusi ei tee, siis võib ühisus nõuda teistelt suuremaid makseid maja korrashoiuks.

---

<sup>736</sup> Hartmann, lk 119.

<sup>737</sup> Schnyder, lk 959; Honsell, lk 1263.

<sup>738</sup> Weimer, lk 258.

Hollandi BW art 5:124 kohaselt on korteriomanike ühing juriidiline isik, mis vastutab valitsemise raames võetud kohustuste eest ise. Samas saab omanike vastutuse osa kujundada jagamisdokumentidega, mis on ka kandega registrisse konstitueeritav. Ühingu kohustuste eest näeb art 5:113 ette korteriomaniku solidaarvastutuse, kui nõue tekkis omanikuks olemise ajal. Kui kohustus on jagatav, vastutab omanik oma osast lähtuvalt. Kui omanikud otse vastutavad kolmanda isiku ees ühiselt tulenevalt seadusest või omanike vahel kehtivast regelemendist, siis vastutab nende kohustuste eest solidaarselt ka omanike ühing.<sup>739</sup>

Austria WEG § 18 kohaselt on ühisus juriidilise isikuna ühise valitsemise raames tekkinud kohustuste suhtes võlgnikuks, st mis tulenevad tehingutest, deliktist, organisvastutusest või avalik-õiguslikest kohustustest. Võlausaldajaks võivad olla ka omanikud ning valitseja ise (honorarinõue). See vastutus on piiramatu ning ühisuse varast saab nõuet sundtäita. Samuti saab pantida ühisuse liikmete poolt võlgnetavaid sooritusi, mida seadusandja näeb esimese abinõuna võlausaldaja nõude rahuldamiseks. Nõuete pantimine võib olla seotud raskustega, sest võlausaldajal puudub info majarahanõuete suuruse ja sissenõutavuse kohta, kuid sellist ülevaadet saab võlausaldaja täitementluse käigus nõuda.<sup>740</sup>

Enne Austria WEG 2002. a muudatusi vastutasid korteriomanikud ühisuse kohustuste eest otse ja vahetult osavastutuse põhimõtte alusel. Kehtiva WEG §18 lg 4 kohaselt vastutavad omanikud täiendava (akseesoorse) osavastutuse alusel üksnes juhul, kui täitemenetlus ühisuse vastu ei ole tulemuslik, st et täitemenetlus peab olema läbi viidud ja kohe omanike vastu nõuet pöörata ei saa. See vastutus tekib siis, kui nõuded ületavad ühisuse olemasoleva vastutusfondi ja selle täienemise võimalused on piiratud. Kohus peab selle täiendava vastutuse tekke asjaolusi kontrollima, kui hagi esitatakse omaniku vastu. Praktikas tekitab see piiritlemisraskusi, mis ajahetkest on täitmine ühisuse vastu lootusetu. Ühisuse suhtes *inter partes* kehtiv kohtuotsus omanike vastu vahetult ei kehti. Täiendav vastutus ei sõltu sellest, kas omanik oma kohustused on ühisuse ees täitnud või mitte. Omanik võib võlausaldaja vastu kasutada isiklikke või ühisusele kuuluvaid vastuväiteid. Osavastutusest saab loobuda või üle minna solidaarvastutusele vaid kokkuleppel võlausaldajaga lepingu sõlmimisel, kuid omanike vastutuse suurendamine valitseja poolt vajab kõigi omanike nõusolekut. Kellelt on võlausaldaja võla sisse nõudnud, omab regressinõuet mittemaksnud omaniku vastu ja ta omandab ühtlasi ka õiguse majarahanõuete pantimiseks.<sup>741</sup> Sama kehtib, kui teised omanikud on viivituses oleva omaniku eest teinud majakassasse suuremaid sissemakseid, kui nad on kohustatud.<sup>742</sup>

---

<sup>739</sup> Westerdijk, lk 283.

<sup>740</sup> Schober, lk 161–162.

<sup>741</sup> Schober, lk 164–167.

<sup>742</sup> Riigikohus on leidnud analoogilises küsimuses, et korteriühistul on nõudeõigus korteriomaniku suhtes isegi juhul, kui teised korteriomanikud on ühistule tasunud võlgniku tegemata majarahamaksed, välja arvatud juhul, kui on tuvastatud tahe kolmanda isiku poolt kustutada võlgniku võlg ühistu ees. Riigikohus 21.04.2004. a, 3-2-1-42-04, p 14.

Saksa kohtupraktika kohaselt kohaldub seltsinglase aktsesoorne vastutus ka deliktivastutuse, mitte üksnes lepingulise vastutuse osas, kuna selliseks eristamiseks pole kaalukat põhjust, see on usaldajakaitse vajadus, analoogiliselt toimib see täisühingu puhul ja pole põhjust võlausaldajaid erinevalt kaitsta sõltuvalt tegutsemise vormist.<sup>743</sup> Kuna korteriomanike ühisusel on sarnane vastutusstruktuur ja organivastutus kui seltsingul ja täisühingul, võib ka samu deliktivastutuse põhimõtteid kohaldada. Korteriomanike deliktivastutust on õige käsitleda aktsesoorse solidaarvastutusena, mitte osa suurusele vastavana. Seda saab põhjenda ka asjaoluga, et erinevalt lepingulisest vastutusest ei kehti siin võlausaldaja suhtes eeldust, et ta teab või pidi teadma osade jaotumist omanike vahel. Sisemise regressi puhul võetakse pärast arvesse kaasomandi osade suurus (KOS § 13 lg 2 ja VÕS § 69). Sama vastutuskontseptsioon kehtib suurema ohu allika, alusetu rikastumise ja käsundita asjaajamise puhul. Omanike vastutus neil alustel on sageli tagatud läbi kindlustuse.

Prantsuse KOS kohaselt vastutab ühisus jurdiilise isikuna ka deliktivastutuse korral, mis on tuletatud omanike süüta vastutuse kontseptsioonist.<sup>744</sup> Lisaks kohaldub deliktivastutuse puhul omaniku mõttelise osa suurusest lähtuv lisavastutus, kuna nad on kahju tekitanud kaasomandist või valitsemisest asjaõiguslikult õigustatud. *Syndicat* vastutab organivastutuse põhimõtte kohaselt ka oma organite (üldkoosoleku) otsuste eest, samuti valitsejapoolsete valitsemiabinõude ebapiisava rakendamise eest. Šveitsi ZGB § 712l järgi vastutab ühisus kaasomandist tulenevate kahjude eest, kui selle aluseks on mittekorrapärase valitsemise.<sup>745</sup> Samuti vastutab korteriomanike ühisus Austria ABGB § 1319 alusel.<sup>746</sup>

Eelneva põhjal saab väita, et lisaks osa- ja solidaarvastutuse vahel kaalumisele on oluline, kas see täiendav vastutus on paralleelne (otsene) vastutus koos ühisusega või rakendub omanike lisavastutus üksnes pärast täitmise ebaõnnestumist ühisuse varast. Austria õiguses vastutas korteriomanik vaid juhul, kui ebaõnnestus täitmine ühisuse varast (WEG §18 lg 4). Šveitsi õiguses vastutab omanik vaid kaudselt tema vastu suunatud ühisuse majaraha nõuete pantimise võimaluse näol (ZGB § 712l). Selline lihtne vastutus vastab paremini süsteemsele lahendusele, kus võlgnik vastutab oma varaga ja selle hulka kuuluvad ka nõuded kolmandate isikute vastu. On ju kokkuvõttes ühisuse jaoks finantsiline tulemus sama ka juhul, kui omaniku otsese lisavastutuse korral võlausaldaja esmalt temalt sisse nõuab ja omanik pärast regressi korras ühisuselt need summad tagasi nõuab. Nõuete pantimine ei kahjusta ka omaniku, sest see ei suurenda tema maksekohustust võrreldes teistega – majakassa asemel maksab ta jooksvad majarahad võlausaldajale kui panditud nõude omajale. Valitseja peab arvestama nõuete pantimise võimalusega ja tagama

---

<sup>743</sup> BGH, NJW 2003,1445,1447.

<sup>744</sup> Hartmann, lk 54.

<sup>745</sup> Hartmann, lk 75.

<sup>746</sup> Schober, lk 138.

piisavate ettemaksetega alati ühisuse likviidsuse ja maksevõime jooksvate teenuste osas.

Kokkuvõtvalt tuleb pidada õigustatuks lisaks ühisuse omavastutusele omanike täiendava osavastutuse sisseviimist. Omanike osavastutus omab tähendust eelkõige maksejõuetuse puhul, sest tavaolukorras, kui keegi jätab majaraha maksmata, rakendub praktikas omanike vahel ühisvastutus täiendavate faktiliste sissemaksete näol, et tagada elamu funktsioneerimine. Vastutuse konstrueerimisel tuleb arvestada, et võlausaldajate ja korteriomanike huvid on vastandlikud. Võlausaldajat kaitseb enim korteriomanike solidaarvastutus ühisusega ja ka omavahelistes suhetes. Korteriomaniku seisukohalt on selline vastutus liiga koormav, kuna tal puudub võimalus kontrollida, kes tema kaasomanikeks saavad (erinevalt täisühingust). Analoogia sobib kasutada täisühingu regulatsiooni, kus ÄS §101 kohaselt kehtib osanike solidaarvastutus ühingu kohustuste suhtes, mida saab siiski maksmata panna alles siis, kui võlausaldaja ei ole saanud nõudele rahuldust täisühingu varast. Saksa WEG §10 lg 8 sätestab korteriomanike osavastutuse ühisuse kohustuste eest sõltuvalt kaasomandi mõttelise osa suurusest, kuid nõude võib võlausaldaja esitada ühiselt nii ühisuse kui korteriomaniku vastu.<sup>747</sup>

Kui korteriomanike ühisus konstrueerida korteriühistuna, siis selle puhul on tegemist elamumajanduse valdkonnas tegutseva spetsiifilise tulundusühistuna, mille suhtes on õigustatud kehtestada omanike subsidiaarse osavastutuse põhimõte.<sup>748</sup> Lisavastutus on õigustatud puuduva kapitalinõude tõttu. Seega ei erineks vastutuskontseptsioon oluliselt, kui ühisus eksisteerib õigusvõimelise ühisusena või juriidilise isikuna. Kui korteriomanike ühisus on juriidiline isik, kes võttis kohustusi oma nimel, siis on õigustatud Austria mudeli rakendamine ja omaniku vastutus tekib vaid juhul, kui ühistu vastu täitmine ebaõnnestus. Eraldi küsimus on, kuidas määratleda, millal täitmine on ebaõnnestunud ehk kas omanike vastu saab nõude esitada üksnes juhul kui nõuet ei ole ühisuse varast kohtumenetluses rahuldatud või ka juhul, kui ühisus ei ole nõuet kohtuväliselt rahuldanud. Piisav alus omaniku vastu nõude suunamiseks oleks olukord, kus ühisus ei ole kirjalikult esitanud nõuet mõistliku aja jooksul rahuldanud. Ei saa pidada mõistlikuks, et võlausaldaja peab esmalt läbi käima aeganõudava kohtumenetluse ja seda isegi juhul, kui ühisuse maksevõimetus on ilmne. Samal seisukohal on Saare.<sup>749</sup> Saadud kohtulahend ei ole samas täitedokumendiks ühisuse liikme vastu, kui võtta aluseks ÄS §101 lg 5 täisühingu analoogia. Siiski võiks kaaluda lahendust, et täitedokument ühisuse vastu on täitedokumendiks ka ühisuse liikme vastu. Alternatiiv on kehtestada omaniku lisavastutus Saksa WEG eeskujul otsese vastutusena. Selline kontseptsioon kaitseb paremini võlausaldajate huve ja arvestab ühistute olulisust käibes võrreldes täisühingutega, kuna ei venita nõuete esitamise menetlust üleliia pikaks ja ei

---

<sup>747</sup> Praktikas esitatakse nõue jätkuvalt ühisuse vastu, kuna seda on lihtsam teostada. Pick, lk 47.

<sup>748</sup> Kontseptsioon, lk 34.

<sup>749</sup> Saare. Eraõigusliku ..., lk 192.

tekita piiritlemisprobleeme, millal ei ole valitsemisvara piisav nõuete täitmiseks, sest eksisteerib ju ühisusel permanentne refinantseerimisnõue oma liikmete vastu. Korteriomaniku seisukohalt ei ole suurt vahet, kas ta vastutab otse või täiendavalt, kuna ta saab otsese vastutuse korral esitada regressinõude ühisuse vastu või kui nõue pöörati ühisuse vara vastu, siis on korteriomanik nagunii kvotaalsest vastutusest lähtuvalt kohustatud ühisust refinantseerima.

#### 4.2.2.2. Omaniku vastutuse tagamine ja piiramine

Ühisuse kui õigusvõimelise keha täisvastutuse realiseerimiseks peab seadusandja selle varustama sisesuhtes piisavate tagatistega ühisuse liikmete vastu. Ühisuse liikmed on ju kohustatud ühisust pidevalt refinantseerima. Analüüsin, milliseid abinõusid on selleks kasutatud teistes Euroopa õiguskordades.

Prantsuse õigus näeb ette seadusjärgse pandiõiguse korteriomandile ning elamisrahanõuete privileegi teiste eesõigusnõuete suhtes. Oma nõuete tagamiseks omaniku vastu on *syndicat*'il mitmed abinõud.<sup>750</sup> Esmalt kuulub sellele viie aasta majarahandõuete tagamiseks seadusjärgne hüpoteek, mille võib valitseja ühepoolset lasta ka sisse kanda (sissekandmata hüpoteek astub järjekohas tahapoolse sissekantud hüpoteekidest sõltumata tekkimise ajast). Teiseks kuulub ühisusele prantsuse tsiviilõiguse eripärana viimase kahe aasta majarahade sissenõudmise eesõigus (*privilege immobilier special*), mille kohta saab teha märke registrisse. Hüpoteegi ja eesõiguse sissekandmine ei ole tekkimiseks nõutav, kuid on vajalik selleks, et nad saaks parema järjekohasuhte muude tagatishüpoteekide ja teiste privileegide ees. Kolmandaks ulatub *syndicat*'i vallaspandiõigus (*privilege mobilier*) ka omaniku korteriomandis olevale vallavarale (kinnipidamisõigus eelkõige mööblile). Prantsuse KOS laiendab seda pandiõigust küll ka korteriomaniku üürinõuetele, mis võib omada suuremat majanduslikku tähendust.

ZGB §712i annab ühisusele õiguse koormata valitseja avalduse alusel korteriomandid hüpoteegiga kolme viimase aasta majarahandõuete ulatuses. Selline hüpoteek tekib kandega ja vajab formaalse kinnistusraamatuõiguse kohaselt omaniku nõusolekut, mida tuleb vajadusel hageda (seadus annab ühisusele nõudeõiguse selleks kandeks). Hagemiseks annab piisava aluse täitmata majarahandõue, selleks ei ole valitsejal vaja ka omanike otsust (nn hädaolukorralkompetents) ning hüpoteegi sissekandmise võib algselt tagada kohtuliku eelmärkega. Hüpoteek kehtib igakordse omaniku poolt makstavate majarahandõuete tagatisena, sealhulgas eelmise omaniku tasumata soorituste tagatisena. Lisaks kuulub ühisusele seadusjärgne pandiõigus omaniku vallasvarale ja üürinõuetele. Nõuete kohtulikul pantimisel kolmandast isikust võlasaldaja kasuks saab ta ka tagatishüpoteegi endale.<sup>751</sup>

---

<sup>750</sup> Wietek, lk 163 (art 19).

<sup>751</sup> Hartmann, lk 76–81.

Austria õigus tunneb samuti seadusjärgset pandiõigust maksimaalselt kuue kuu majarahaõuete tagamiseks ning see ei vaja kehtima hakkamiseks sissekannet (nn latente pandiõigus).<sup>752</sup>

Eelnimetatud kinnistusraamatuvälised pandiõigused kahjustavad registri usaldusväärset ja ei ole minu hinnangul soovitatavad instrumendid, samas võivad sissekannet tagatise kahjustada tagatise väärtust omaniku jaoks, kui ta soovib korteriomandit ise võõrhüpoteebiga koormata. KÜS § 9 lg 1 kohaselt tagavad korteriühistu liikmed korteriomandi eseme mõtteliste osade majandamise kulude nõuded korteriühistu kasuks osamaksu kuuekordses ulatuses korteriomandi arvel hüpoteegiga esimesele vabale järjekohale. Ka sellist (praktikas vähekasutatud) pandiõigust tuleb käsitleda nõudeõigusena pandi seadmiseks. KOS ei sätesta ühise valitsemise tagamiseks lisatagatise, kuid KOS § 14 annab ühisusele võimaluse alustada korteriomandi sundvõõrandamisega, kui korteriomanik jätab ühisuse ees täitmata oma kohustused.<sup>753</sup>

Eeltoodust nähtub, et korteriomaniku vastutuse realiseerimist ühisuse ees tuleb seadusandjal reguleerida, kuid omanikud ja ühisus võivad tagatiste andmises ka kokku leppida, ilma et seadus seda sätestaks. Kokkuleppega saaks täpsustada ka korteriomanike vastutust võlausaldaja ees. Kui korteriomanikud on ise lepingupooled, ei ole nende vastutuse täielik välistamine võimalik (VÕS § 106 lg 2). Kokkuleppel võlausaldajaga on võimalik vastutuse piiramine valitsemisvaraga või vastutuse liigi muutmine, st kas rakendada korteriomanike osavastutust või solidaarvastutust (VÕS § 106 lg 1). Kui tunnustada ühisuse õigusvõimet, tekib omanikel aktsessoorne vastutus ja küsimus, millisel viisil saab seda piirata või välistada. Korteriomanikud omavahel ei saa endi vastutuse välistamises kokku leppida, kuna vastutuskontseptsioon kaitseb võlausaldajat ja ei kujuta endast omanike sisesuhet. VÕS § 106 alusel võib eeldada, et korteriomanike vastutuse piiramist ja välistamist saab ka õigusvõimelise ühisuse puhul võlausaldajaga kokku leppida.<sup>754</sup> Valitsejale antud volikirjas saab sätestada, et ta võib lepinguid sõlmida ainult korteriomanike vastutuse piiramise või välistamise tingimusega. Kui ta seda rikub, siis võib leping olla tühine TsÜS §129 alusel ja valitseja vastutab seejuures TsÜS §130 alusel. Korteriomanike vastutust ei saa välistada ega piirata põhikirja, nimetäiendite, üldiste tehingutingimuste ega avalike teadaannete kaudu. Kuigi saksa kohtupraktika on tunnustanud põhikirjalisi vastutuse piiranguid investeerimisfondide puhul, ei ole see korteriomanike ühisusele ülekantav. Sellised fondid on ühekordse investeeringu tegemise kohaks ja sellega fondi liikme osalus seltsingus ka piirneb,

---

<sup>752</sup> Hartmann, lk 125.

<sup>753</sup> Sellise tugeva nõudeõigusega on korteriomanikud varustatud isegi hoolimata Põhiseaduse §-s 33 sätestatud kodu puutumatus põhimõttest. Riigikohus on sellist nõuet pidanud põhiseaduspäraseks äärmuslikuks abinõuks. Vt 27.11.2007. a. 3-2-1-110-07; 22.11.2006. a. 3-2-1-107-06.

<sup>754</sup> Soojaenergia müüjaga võib valitseja kokku leppida, et iga korteriomanik vastutab osavõlgnikuna vastavalt tema osale soojaarvest, vastasel juhul tegemist omanike solidaarvõlgnevusega. Riigikohtu otsus 30.11.2004. a. 3-2-1-111-04 p 24.

mistõttu oleks täisvastust investorile liiga koormav.<sup>755</sup> Korteriomaniik on oma sooritustega tihedamalt ja perioodiliselt seotud, mistõttu ei saa võlausaldajate kaitse vajaduse tõttu sel moel vastutust piirata.

Saksa WEG-reform lõi korteriomaniiku piiratuma iseloomuga osavastutuse kontseptsiooni ühisuse kohustuste eest ning andis omanikule WEG §10 lõikes 8 järgi õiguse välissuhtes kolmandate isikute vastu kasutada talle või ühisusele kuuluvaid vastuväiteid (siiski mitte vastuväiteid, mida omanik saab kasutada ühisuse enda vastu sisesuhtes). Võlausaldaja seisukohalt ei ole ju oluline, kas omanik on sisesuhtes oma kohustusi ühisuse ees täitnud või mis nõudeid ta ühisuse vastu omab. Vastuväiteid esitades võib tugineda nõude täitmisele, täitmiserrogaatidele või nõude mittetäidetavusele nagu aegumine. Kui ühisus saab tasaarvestada või vaidlustada nõuet või rakendada muid kujundusõigusi, siis saab seda teha ka korteriomaniik. Samuti saab korteriomaniik tasaarvestada oma isikliku nõude võlausaldaja vastu.<sup>756</sup> Samas ei saa korteriomaniik esitada otsese lisavastutuse korral võlausaldajale vastuväidet rahuldada nõue eeljärjekorras ühisuse varast või väita, et tema on oma kohustused ühisuse ees korrektselt täitnud. Sisekohustuste täitmine ei vabasta välisvastutusest, kuid topletvastutus annab tagasinõude ühisuse suhtes.<sup>757</sup>

Ühisuse vastutust võlausaldajate ees ei välista ka see, kui ühisus hoiustab remondirahad ehitaja nn usalduskontole ja kui täitur soovib ühisuse võlausaldaja taotlusel sellele nõuet sisse pöörata. Usalduskonto puhul haakuvad nii võla- kui asjaõiguslikud suhted, kus sisesuhte alusel on kokku lepitud, et seda vara võib kasutada hoiustaja poolt näidatud viisil ja kujul. Ühisuse puhul seisab teatud vara sel juhul kolmanda isiku erikontol, et tagada just selle isiku nõudeid.<sup>758</sup>

Kokkuvõttes tuleb asuda seisukohale, et ühisusel peab olema oma sisesuhtes eksisteerivate nõuete tagamiseks nõudeõigus hüpoteegi sissekandmiseks korteriomandile, mis vajab siiski omaniku nõusolekut KrS § 34<sup>1</sup> tähenduses. Ühisusele tuleb anda seadusjärgne vallaspandiõigus omaniku ruumides olevatele vallasasjadele ja üürirahanõuetele ning siin võib kasutada VÕS §305jj analoogiat (üürileandja pandiõigus). Kaaluda tuleb majarahanõuetele piiratud ulatuses eelisinõude staatuse andmist täitemenetluses. Korteriomaniiku vastutuse välistamine või piiramine või vastutuse liigi muutmine on võimalik kokkuleppel võlausaldajaga, kuid seda ei saa siiski teha põhikirjaga või korteriomaniike otsusega. Samuti ei vabasta sisekohustuste täitmine välisvastutusest. Korteriomaniik võib tema vastu suunatud nõude tasaarveldada või esitada vastuväiteid, mis kuuluvad omanikule endale või ühisusele. Selline vastutuskontseptsioon ei sõltuks asjaolust, kas tunnustada korteriomaniike ühisus õigusvõimet või anda sellele ühisusele juriidilise isiku (korterihistu) vorm.

---

<sup>755</sup> Renner, lk 134.

<sup>756</sup> Jennissen, lk 167.

<sup>757</sup> Hügel 2007, lk 72.

<sup>758</sup> Boeckh, lk 61.

Lisaks omaniku lisavastutusele ühisuse kohustuste eest, tuleb analüüsida omaniku vastutuse kehtivust ka ajalises mõttes. Järgnevas alapeatükis analüüsin, kuidas vastutab korteriomandi omandaja eelmise omaniku ajal ühisuse võetud kohustuste ning võõrandaja võlguolevate soorituste eest ja kuidas vastutab korteriomandi võõrandaja koos omandajaga kohustuste eest, mis on võetud ühisuse poolt võõrandaja omanikuks olemise ajal.

### **4.3. Vastutuskontseptsioon korteriomandi võõrandamisel**

#### **4.3.1. Omandaja vastutus ühisuse kohustuste eest**

Korteriomandi omandajale eelmise omaniku õiguste ja kohustuste ülemineku ulatus on otseses seoses sellest, kas ühisus on õigusvõimeline või mitte. Korteriomaniku üldõigusjärglase suhtes kehtivad kõik korteriomaniikust õiguseelneja õigused ja kohustused. Korteriomandi tehingulise omandamise puhul tekib kehtiva õiguse järgi küsimus, millised õiguslikud tagajärjed on sellel ühisuses võõrandajale kuuluva varaosa suhtes (vt alajaotis 3.3.3.) ning milline on omandaja vastutus ja seos seniste kohustustega. Kuna KOS jätab võlgade ülemineku küsimuse lahtiseks ja siin tuleb kasutada abikonstruktsioone, siis KÜS § 7 lg 3 sätestab, et uus omanik vastutab kõigi eelmise omaniku täitmata kohustuste eest. Selline KÜS lähenemine on lihtsustatud ja nõuab diferentseerimist, kuna lahendamist vajab nii eelmise omaniku vastutuse edasikestvus kui uue omaniku vastutus kohustuste eest, mis on võetud eelmise omaniku poolt, aga sissenõutavaks muutunud pärast omandivahetust.

Võlaõiguse üldpõhimõtte kohaselt vastutavad lepingutest tulenevate kohustuste eest välissuhtes ainult need omanikud, kes olid õigussuhte pooled selle tekkimisel.<sup>759</sup> Korteriomandi omandaja vastutab vaid siis, kui lepingulised õigused ja kohustused on talle üle kantud VÕS 9. ptk alusel.<sup>760</sup> Selline vajadus eksisteerib eelkõige kestvuslepingute puhul (krediidilepingud, ehitusgarantiid jms). Uue omaniku vastutuses ei saa algselt kokku leppida KOS § 8 lg 1 tulenevalt, kuna sellel ei ole kolmanda isiku suhtes toimet. Küll kehtivad uue korteriomaniiku suhtes KOS § 8 lg 4 alusel korteriomaniike otsused. Ka omandamisel täite- ja pankrotimenetluses vajavad eelmise omaniku sõlmitud kokkulepped omandajale ülekandmist. Ei saa eeldada, et uus omanik astub tahtevastaselt suhtesse, millest ta ei tea.<sup>761</sup> Erandid on valitsejaleping,<sup>762</sup> seaduse tõttu ka kindlustusleping ja üürileping, mis kehtivad uue omaniku suhtes (VÕS

<sup>759</sup> Korteriomandi omandaja vastutust ja lepinguliste kohustuste üleminekut ei saa võlausaldaja kasuks tuletada ei AÕS §-st 75 lg 1, §-st 79 ega ka KOS §-st 8 lg 4, kuna need kehtivad sisesuhtes. Riigikohtu otsus 30.11.2005. a 3-2-1-105-05, p 22.

<sup>760</sup> Staudinger 2005, WEG §1–25, lk 421–422.

<sup>761</sup> Weitnauer, lk 294.

<sup>762</sup> Merle, Bestellung und ..., lk 50.

§ 494, 323). Praktikaks on lepinguliste õiguste ja kohustuste üleandmine omandajale harv, seda eriti täite- ja pankrotimenetluses omandamisel. Sagedamini kantakse lepingulised õigused ja kohustused üle korteriomandi omandajale, kui omanike võetud kohustused on tagatud eelmärkega kinnistusraamatus.

Saksa õiguskirjanduses on mitmeid arvamusi, kuidas neid probleeme õigusvõimet mitteomava ühisuse puhul ületada. Üks võimalus on sõlmida lepingud kohe tulevaste omanike nimel, kes peaks need tulevikus heaks kiitma (TsÜS § 111), st lepingutega ühinema, sest iseenesest puudus valitsejal piisav esindusõigus sellistel tingimustel lepingu sõlmimiseks.<sup>763</sup> On võimalik ka tõlgendus, mille kohaselt on lepingud siduvad ka nende suhtes, kes otsustamisel ei osalenud (KOS § 8 lg 3 alusel), mida võib laiendada ka tulevaste omanike kui mitteosalejate suhtes. *Staudinger*'i järgi võib võlausaldaja käibes eeldada, et korteriomanike koosseis muutub täitmise ajal ja neid lepinguid tuleb käsitleda lepingutena kolmandate isikute kasuks, kes võivad ka täitmist nõuda ja vastu võtta.<sup>764</sup> *Lüke* eristab kestvusvõlasuhete puhul nende tekkimist ja täitmist. Ta leiab, et omandaja vastutab nende kohustuste eest, mis muutusid täidetavateks pärast korteriomandi omandamist.<sup>765</sup> Riigikohus on leidnud, et soojasõlme järeelmaksuga müügilepingust tulenevate sissenõutavateks muutunud nõuete eest vastutab igal juhul võõrandaja ja pärast omandivahetust sissenõutavaks muutunud nõuete osas sisesuhtes uus omanik AÕS § 75 lg 1 ja KOS § 13 alusel, isegi kui võlausaldaja suhtes ei ole kohustus uuele omanikule üle läinud. Sisesuhtes kaasomandis oleva asja alalhoidmisega seotud kulutuste kandmises osalemine on vajalik õigusrahu ja -selguse huvides ning KÜS § 5<sup>1</sup> analoogia tõttu, sest korteriomanike ühiste kulude kandmise põhimõtted ei saa sõltuda kortermajade valitsemisvormist.<sup>766</sup> Käibes on võimalik, et valitseja sõlmib lepingud enda nimel ja esitab nõuded omanike vastu sisesuhtes alusetu rikastumise alusel. Korteriühistu puhul sõlmibki lepingud juriidiline isik, kuid sooritustest rikastuvad korteriomanikud. *Rapp* leiab, et hea usu põhimõttest tulenevalt saab eeldada, et kui lepingus kasutati korteriomanike puhul lühinimetust, siis andis lepingu teine pool ka nõusoleku omanikuvahetuseks tulevikus või andis otsesõnu ette nõusoleku omanike vahetumiseks tulevikus.<sup>767</sup> Täitemenetluses omandamisel peab omandaja vastutama varasemate kohustuste eest üksnes oma osaga valitsemisvaras, mitte isiklikult.<sup>768</sup> Sellised erinevad abikonstruktsioonid langevad ära ühisuse õigusvõime puhul, kus korteriomandaja saab lisaks ühisvara aktivele endale ka passiva. Samas ei ole omanik ise valitseja kui esindaja sõlmitud lepingute pool, vaid selleks on ühisus. Küsimus jääb sellest, kuidas uus omanik vastutab täiendavalt oma isikliku varaga õigusvõimelise ühisuse varasemalt võetud kohustuste eest (vt alapeatükk

---

<sup>763</sup> Renner, lk 139.

<sup>764</sup> Staudinger 2005, WEG §1–25, rn 45b.

<sup>765</sup> Weitenauer, lk 294.

<sup>766</sup> Riigikohtu otsus 30.11.2005. a 3-2-1-105-05, p 28.

<sup>767</sup> Renner, lk 140.

<sup>768</sup> Schmidt, lk 1434.

4.3.2). *Briesemeister* leiab, et hoolimata asjaolust, et omandaja ei olnud ühisuse liige ühisuse kohustuste tekkimise ajal, peab ta ühisuse maksevõimetuse tekkimisel koos teistega tegema majakassasse piiramatult täiendavaid sooritusi.<sup>769</sup>

Kui võrrelda korteriomanike ühisust teise isikute ühisuse, seltsinguga, siis saksa kohtupraktika on asunud seisukohale, et pärast seltsingu õigusvõime tunnustamist saab seltsingu suhtes kohaldada HGB §130, st uus seltsingalne vastutab ka varasemate kohustuste eest. Eesti õiguses kehtib sama põhimõtte täisühingute puhul AS §102 lg1 alusel. Enne seltsingu õigusvõime tunnustamist aktsepteeriti saksa õiguspraktikas vaid kohustuste ülevõtmise teooriat. Põhjenduseks toodi sundkapitali puudumine, mis võib viia olukorrani, kus kõik seltsinglased on vahetunud ja keegi ei vastuta enam varasemalt võetud kohustuste eest.<sup>770</sup> Vastutasuks üleminevale vastutusele saab seltsinglane osa seltsinguvarast, kuigi ta pole seda ise loonud.

Kokkuvõttes tuleb asuda seisukohale, et ühisuse õigusvõime tunnustamine lihtsustab oluliselt ühiselt võetud kohustuste edasikehtivust omandaja suhtes, kuna need kohustused ongi võetud õigusvõimelise ühisuse, mitte iga korteriomaniku nimel. Korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamise korral on õigustatud täisühingu sätete ehk juurdetulija täisvastutuse kohaldamine.<sup>771</sup> Korteriomanik on kohustatud tegema panuseid majakassasse kohustuste täitmiseks, mis on tekkinud enne tema omanikuks saamist ja ta peab vastutama nende kohustuste täitmise eest oma isikliku varaga osavastutuse printsiibi alusel. Vastutuse ülevõtmine saab kehtida siiski õigustehingulise omandamise puhul, mitte sundtäitmisel, sest tehingulisel omandamisel on korteri omandajal võimalus kontrollida ühisuse varanduslikku seisundit ja vajadusel kokku leppida müüjaga ka korteriomandi hinna alandamises.

### 4.3.2. Omandaja vastutus võõrandaja kohustuste eest

Lisaks kohustuste üleminekule, mis tulenevad korteriomanike ühisuse lepingutest kolmandate isikutega, vajab käsitlemist omandaja vastutus võõrandaja võlguolevatest sooritustest ühisuse ees. KOS § 13 lg 1 ja 2 käsitlevad neid sooritusi, kui korteriomaniku kohustusi omanikuks olemise kestel. Saksa valitsev arvamus leiab, et korteriomandi omandaja ei vastuta eelmise omaniku võlgade eest, st mis olid sissenõutavad kinnisturaamatu kande tegemise ajal või kui korteriomanike otsus maksete tegemise osas oli langetatud enne uue omaniku sissekandmist. Uus omanik vastutab vaid võla ülevõtmise teel.<sup>772</sup> Siiski peetakse võimalikuks vastutust selles osas reguleerida kodukorraga või kaasomanike kokkuleppega, millisel ei ole siiski toimet omandamisel täite-

---

<sup>769</sup> Briesemeister 2008, NZM, lk 235.

<sup>770</sup> Renner, lk 141–142.

<sup>771</sup> *Junkers*, kes vaatlleb ühisust kui ühingut, arvab, et juurdetulija vastutus saab piirduda vaid osaga valitsemisvarast. *Junkers*, lk 263.

<sup>772</sup> *Weitnauer*, lk 405. *Staudinger* 2005, WEG § 1–25, lk 15, 33, 57.

menetluses.<sup>773</sup> Sellele vastututusele ei paku lahendust ka Saksa WEG-reform. Siiski on kohustuste ülemineku osas oluline WEG § 12, mis lubab korteriomandi võõrandamise seada sõltuvusse korteriomanike või kolmanda isiku nõusolekust (KOS sellist võimalust ei sätesta). Uue ja vana omaniku solidaarvastutust eelmise omaniku sissenõutavaks muutunud kohustuste eest näevad autorid, kes käsitlevad korteriomanike ühisust ühingusarnasena (*Junkers*).<sup>774</sup> *Bärman* leiab oma ühtsusteooria (*Trinität*) tõttu, et omandaja vastutab nii tehingulise omandamise kui täitemenetluses omandamise korral eelmise omaniku võlgade eest, kuna automaatselt omandatav liikmesusosa sisaldab ka täitmata kohustusi ühisuse ees.<sup>775</sup> *Merle* jõuab sama tulemuseni BGB § 96 olulise osa teooria kaudu, mille kohaselt on eelmise omaniku võlgade kandmine sisesuhtes osa korteriomandiga seotud subjektiiv-asjaõiguslikest õigustest.<sup>776</sup> Uue ja vana omaniku endi vahelised suhted lahendatakse alusetu rikastumise sätete alusel.<sup>777</sup>

Seltsingu puhul on saksa õigusteoorias tunnustatud põhimõte, et seltsingus osalemise üleminekul lähevad kogumina üle kõik õigused ja kohustused, mistõttu astub omandaja sisesuhtes võõrandaja asemele piiranguteta, mis puudutavad liikmelisusõigustest tulenevaid kohustusi ja õigusi (see ei ole siiski alati kohtupraktikas kinnitust leidnud). Need on omandatava osaga nn quasi-asjaõiguslikult seotud ja ei tulene mingist võlaõiguslikust kokkuleppest või võla ülevõtmisest ning see kehtib õiguste ja kohustuste suhtes, mis on tekkinud seltsinguosa ülemineku lepingu sõlmimise hetkeks. Omandajale ei lähe üle seltsinglasega seotud kohustused, mis ei tulene liikmelisusõiguste teostamisest (näiteks kolmandate isikute kahju hüvitamise nõue võõrandaja vastu).<sup>778</sup>

Kui tunnustada korteriomanike ühisuse õigusvõimet, siis on õigustatud majade korrashoiuvajadusest tulenevalt, et ühisest valitsemisest tulenevad võlad lähevad koos korteriomandiga lahutamatuks üle, kuna need on liikmelisusega seotud, on omandatava osaga seotud quasi-asjaõiguslikult ning ei ole õigustatud nende lükkamine teiste korteriomanike peale.<sup>779</sup> Ühisuse puhul on tulenevalt selle kehalisest organisatsioonist selline vastutuse üleminek õigustatum, kuna on organisatsioonitunnuse tõttu sarnasem juriidilisele isikule. See ei oleks ka omandajale ülemäärane koormav, kuna tal on võimalus tehingu eel saada valitsejalt piisavalt infomatsiooni.<sup>780</sup> Täitemenetluse käigus omandamisel vajab võlgade ülevõtmine siiski erikokkulepet. Kuivõrd võõrandaja kohustused on seotud kahju tekitamisega (eelmine omanik oli näiteks kahjustanud ühis-kasutatavaid ruume), mis ei puuduta ühist valitsemist, siis need ei saa üle minna erikokkuleppeta. Eesti õiguses on kohustuste üleminek omandajale KOS-s

<sup>773</sup> Bärman 2003, WEG, lk 498; Staudinger 2005, WEG §1–25, rn 57a.

<sup>774</sup> Staudinger 2005, WEG §1–25, rn 58.

<sup>775</sup> Bärman 2003, WEG, lk 46, lk 86; Staudinger 2005, WEG §1–25, rn 11.

<sup>776</sup> Bärman 2003, WEG, lk 1031.

<sup>777</sup> Pick, lk 197.

<sup>778</sup> MüKo, Schuldrecht, lk 399–400.

<sup>779</sup> Bärman 2008, WEG, lk 50.

<sup>780</sup> Bärman, Wohnungseigentum, lk 130.

otseselt sätestamata, küll on see põhimõte sätestatud KÜS § 7 lõikes 3 (siiski ei ole selge, kas eelmine omanik jääb ka ühistu ees vastutama). Samas on Riigi-kohtu praktika piiranud eelmise omaniku kohustuste automaatset üleminekut uuele omanikule ja käsitletud selliseid kohustusi isiklike kohustustena, kuid siiski välja toonud uue omaniku kohustuse osaleda sellest hoolimata ühise asjaga seotud kulude kandmisel KOS §13 alusel.<sup>781</sup> Kontseptsiooni kohaselt vajab uue omaniku vastutus eelmise omaniku täitmata kohustuste eest piiramist ja võiks olla piiratud korteriomandi väärtusega või korteriomandi endaga, mitte aga muu uue omaniku isikliku varaga.<sup>782</sup> Sisesuhtes eksisteeriva kohustuse üleminekul uuele omanikule ei ole võimalik kohaldada ka täisühingu analoogiat, kuna ÄS §102 seda ei reguleeri.

Kokkuvõttes tuleb asuda seisukohale, et korteriomandi omandaja vastutus ja korteriomaniiku järelvastutus ühisuse ees võlguolevate soorituste osas ei sõltu oluliselt ühisuse õigusvõime küsimusest. Õigusvõimeta ühisuse puhul kuulub nõue korteriomaniiku vastu omanikele ühiselt, õigusvõimelise ühisuse puhul kuulubki nõue ühisusele. Kehtiva KOS kohaselt vastutab uus omanik eelmise omaniku sissenõutavaks muutunud nõuete eest vaid võla ülevõtmise teel VÕS §175 alusel, KÜS kohaselt lähevad sellised võlad üle automaatselt. Reguleerimise ühtlustamiseks ja hoonete majandamise jätkusuutlikkus tagamiseks, on õigustatud selline vastutus sätestada omandaja ja võõrandaja solidaarvastutusena korteriomaniiku ühisuse ees, kusjuures eelmise omaniku kohustused sisesuhtes ei lähe automaatselt omandajale üle.

### 4.3.3. Korteriomandi võõrandaja järelvastutus

Vastutuskontseptsiooni osaks on ka korteriomandi võõrandaja järelvastutus välissuhtes (ühisuse võlausaldajate ees) ja sisesuhtes (teiste korteriomaniike ees). Korteriomandi võõrandaja vastutab ka hiljem nende lepingute täitmise eest, milliste sõlmimise ajal ta omanik oli, sest ta on nende lepingute pool. See printsiip kehtib võlausaldajate kaitse huvides ja seda juhul, kui omandaja ei võtnud lepingu alusel kohustusi üle. Võõrandaja vastutus vajab samas piiramist, kuna ta ei saa enam nende kohustuste täitmisse sekkuda. Seetõttu jaatatakse saksa õiguspraktikas nagu seltsingugi puhul sarnase huviolukorra tõttu BGB § 736, HGB § 159, 160 kohaldamist, kuna Saksa WEG ei reguleerinud enne 2007. a reformi järelvastutuse küsimust. Selle vastutuskontseptsiooni kohaselt vastutab

---

<sup>781</sup> Riigikohtu 02.11.2005. a otsuses tsiviilasjas 3-2-1-105-05 (p 27,30) on kohus leidnud, et eelmise omaniku poolt tasumata jäetud võlgnevused ei lähe üle uuele korteriomaniikule, kui selles ei ole eraldi kokku lepitud. Samuti on selles lahendis võetud seisukoht, et alates omanikuks saamisest tekkivad kohustused seoses kaasomandi kasutamise ja alalhoidmisega tuleb suhetes teiste kaasomanikega kanda uuel omanikul. Iga kaasomanik vastutab tema kaasomanikuks olemise ajal sissenõutavaks muutunud kohustuste täitmise eest isiklikult. Kui eelmine omanik jätab ostjat teavitamata asjaga seotud kohustustest, võib see olla hinna alandamise aluseks.

<sup>782</sup> Kontseptsioon, lk 35.

lahkunud korteriomanik tema omanikuks olemise ajal tekkinud lepingutest tulenevate kohustuste eest, kui need muutuvad sissenõutavaks ja neid nõutakse temalt sisse viie aasta jooksul ühisusest lahkumisest.<sup>783</sup> Sellele konstruktsioonile vastab VÕS § 608 sisalduv lahkuva seltsinglase solidaarvastutus ja ÄS § 102 sätestatud lahkuva täisühinglase solidaarvastutus. Järelevastutus ei sõltu isegi ühisuse õigusvõime küsimusest. Kui võlausaldaja esitab hagi omaniku vastu, toob see kaasa aegumise peatumise ka võõrandaja suhtes (TsÜS §160).<sup>784</sup> Selline järelevastutus on loodud eelkõige kestvusvõlasuhete tarvis. Eelmine omanik vastutab näiteks majahoidja palga eest, mis muutus sissenõutavaks ajal, kui ta omanik enam ei olnud, kuid leping sõlmiti ajal, millal ta omanik oli. Valitsejatasu eest on ta vastutav juhul, kui valitseja oli valitud enne omaniku vahetust. Kui selle viieaastase vastutusperioodi sees valitakse valitseja tagasi, siis eelmine omanik enam vastutust ei kanna.

Saksa WEG-reform kehtestas korteriomanike osavastutuse korteriomanike ühisuse kohustuste eest, kuid solidaarvastutus jäi kehtima omandivahetumisel uue ja vana korteriomaniku suhtes (WEG § 8 lg1). Mõlemad vastutavad seega korteriomandi mõttelise osa suuruselt lähtuvalt nõuete eest, mis on tekkinud võõrandaja omanikuks olemise ajal (aluseks kanne kinnistusraamatus) ja on pärast omandivahetust (aluseks kanne kinnistusraamatusse) sissenõutavaks muutunud. Järelevastutus osas viitab norm täisühingu sätetele (HGB § 160). Eelmine omanik vastutab lahkumisest viieaastase perioodi sees, kui tema kohustusi on tunnustatud kohtuotuse või täitedokumendiga, kui selle kohta on kohtulik menetlus alustatud või kui omanik on ise kirjalikult nõuet tunnistanud. See tähendab kõiki nõudeid, mille eest vastutab analoogiliselt täisühingu liige HGB § 128 alusel (nõuded kestvussuhetest ja deliktist, mitte aga muul isiklikul alusel tekkinud nõuete eest nagu käendus, valitsemiskulude osas tehtud isiklik kindlustus jt).<sup>785</sup>

Lahkuva korteriomaniku KOS §-st 13 ja § 22 lg 2 tulenevate kohustuste osas sisesuhtes jääb ka pärast lahkumist vastutama korteriomanik, kelle omanikuks olemise ajal masked tuli teha. Nõude aluseks on omanike otsus tema omanikuks olemise ajal, kuid mitte otsus, millega hiljem majaraha suurendatakse. Eelmise omaniku vastutus jääb eksisteerima solidaarvastutusena ka olukorras, kus uus omanik alajaotises 4.3.2 toodud seisukohtade järgi vastutab eelmise omaniku ühiskohustuste eest. See konstruktsioon lihtsustab eelkõige valitseja olukorda ja tekitab hiljem sisesuhtes nõudeid korteriomandi ostja ja müüja vahel. Korteriomandi müüja ja ostja kokkulepe, mille kohaselt eelmine omanik vabastatakse vastutusest ühisuse eest vajab järelevastutuse juurutamisel ühisuse nõusolekut. KÜS § 7 lg 3 on järelevastutuse sätestamisel liiga lihtsustav, kuna sätestades eelmise omaniku täitmata kohustuste ülemineku uuele omanikule ei täpsusta samas eelmise omaniku vastutuse jätkuvust ühistu ees.

---

<sup>783</sup> Staudinger 2005, WEG §1–25, lk 424.

<sup>784</sup> Jennissen, lk 166.

<sup>785</sup> Boekch, lk 63.

Prantsuse KOS tunneb samuti omaniku järelvastutust lepingute eest, mis sõlmiti tema omanikuks olemise ajal.<sup>786</sup> Hollandi BW art 5:122 kohaselt vastutab omanik jooksva ja eelmise majandusaasta maksete eest majakassasse solidaarselt uue omanikuga, kui jagamisel kinnitatud ja registrisse kantud reglement seda vastutust ei piira ega muuda. Samuti võib reglement ette näha ühingust lahkunud omaniku järelvastutuse ka uue omaniku tulevaste soorituste eest.<sup>787</sup> Austria tsiviilõiguse kohaselt vajab eelmise omaniku kohustuste üleminek uuele omanikule võlausaldaja, st sisesuhetes valitseja, nõusolekut, majarahanduste osas vastutab WEG § 34 kohaselt omanik, kelle omanikuks olemise ajal need nõuded sissenõutavaks muutusid. Muus osas kohaldub ABGB § 1409, mille järgi saab võlausaldaja oma nõuded esitada varakogumi omaniku vahetumise korral uue omaniku vastu, kui viimane nendest kohustustest teadis või pidi teadma.<sup>788</sup>

Justiitsministeeriumi Kontseptsioon pakub järelvastutuse osas aluseks võtta täisühingu regulatsiooni, mille AS § 102 kohaselt vastutab täisühingust lahkunud osanik viie aasta jooksul solidaarselt teiste osanikega. Selline vastutus peab siiski olema seotud parenduskohustusega, mis on võetud lahkunud korteriomaniku omanikuks oleku ajal, mitte aga eelmise omaniku kommunaalvõlgade eest.<sup>789</sup>

Kokkuvõttes tuleb asuda seisukohale, et korteriomaniku järelvastutus ühisuse ees võlguolevate soorituste osas ei sõltu oluliselt ühisuse õigusvõime küsimusest. Järelvastutuse rakendamine on võlausaldaja kaitse vajadusest tulenevalt vajalik sõltumata asjaolust, kas tunnustada ühisuse õigusvõimet või anda sellele juriidilise isiku (korteriühistu) vorm. Õigusvõimet mitteomava ühisuse puhul kuulub järelvastutusnõue omanikele ühiselt, õigusvõimelise ühisuse või juriidilise isiku puhul kuulubki nõue ühisusele või korteriühistule. Täisühingu eeskujul tuleb järelvastutuse osas sätestada, et korteriomandi võõrandaja vastutab viie aasta jooksul omandi üleminekust solidaarselt uue omanikuga nende kohustuste eest, mis on tekkinud tema omanikus olemise ajal, kuid muutunud sissenõutavaks pärast ühisusest lahkumist.

#### **4.4. Korteriomaniku ja ühisuse nõuded kolmanda isiku vastu**

Korteriomand on “tõeline” omand, mistõttu tulevad selle rikkumise või äravõtmise puhul teise kaasomaniku või kolmanda isiku poolt kohaldamisele individuaalnõuetena AÕS §-d 80 ja 89 omandi kaitse ja AÕS § 40 valduse kaitse sätted, samuti deliktivastutus VÕS § 1043 alusel. Kui rikutakse ühist

---

<sup>786</sup> Hartmann, lk 57.

<sup>787</sup> Westerdijk, lk 290.

<sup>788</sup> Schober, lk 43–4

<sup>789</sup> Kontseptsioon, lk 35.

omandit, saavad nõude esitada kõik omanikud koos.<sup>790</sup> Nõude esitamine kuulub ühisuse valitsemiskompetentsi KOS §15 alusel, kus omanikud saavad enamuse otsusega otsustada kas ja kes (valitseja või keegi omanikest) nõude esitab. Üksiku omaniku hagi ei ole lubatav KOS § 15 lg 1 nimetatud ühise valitsemise printsiibi tõttu ja ka VÕS § 72 (ühisvõlausaldajad) tõttu. Üksiku omaniku hagi on lubatav vaid eraldi volituse olemasolul, kuigi AÕS § 71 lg 4 alusel võiks eeldada, et kaasomanikul on ühise asja suhtes kolmanda isiku suhtes kõik omaniku õigused. Korterioomanik võib teistelt omanikelt TSMS § 613 lg 1 p 1 alusel nõuda, et hagi esitamine ühisuse nimel on ühisuse huvides.

Kui kolmas isik süüliselt korteriomandit rikub, peab ta deliktivastutuse alusel kahju hüvitama. Siinjuures tuleb eristada, kas rikuti eriomandit (reaalosa) või ühist omandit. Korterioomanik võib iseseisvalt hageda, kui kahjustatakse tema eriomandit. Kõik korterioomanikud koos on nõude esitajad, kui rikutakse kaasomandit, sest kaasomand ei kuulu ühisusele. Üksiku omaniku hagi ei ole siin lubatav KOS §15 lg 1 tõttu ja vajab eraldi volitust. Ühisuse õigusvõime tunnustamine ei muuda siinjuures midagi, välja arvatud see, et hagi esitamine seisab ühisuse valitsemiskompetentsis, mistõttu saab nõude esitamise otsustada ja esindaja määrata enamusotsusega.<sup>791</sup>

Valitsemist korraldavad KOS kohaselt nii omanike ühisus kui valitseja. Valitseja on ühisuse organ, kes viib ellu ühisuse otsuseid. Kui valitseja ei täida seadusest või valitsejalepingust tulenevaid kohustusi, siis saab (õigusvõimeline) ühisus temalt ka kahju hüvitamist nõuda. Nõude esitamise ja esindaja kohtus määrab korterioomanike koosolek enamusotsusega (KOS §15 lg3). Kui valitseja rikub süüliselt üksiku korterioomaniku absoluutseid õigusi, saab see omanik ka üksi nõuda valitsejalt kahju hüvitamist deliktivastutuse järgi.

Kokkuvõttes tuleb asuda seisukohale, et kaasomandist tulenevad asja-õiguslikud nõuded ja kahju hüvitamise nõuded kuuluvad omanikele ühiselt, milliseid saab teostada ühisuse kaudu ning omanik võib neid nõudeid esitada vaid eraldi volituse olemasolul. Ühisusele kuuluv nõue on ka nõue valitseja vastu tulenevalt valitsejalepingu rikkumisest. Eriomandist tulenevad nõuded kuuluvad igale omanikule eraldiseisvalt. Kui ühisus konstrueerida juriidilise isiku vormis, esitatakse omanike ühisnõuded juriidilise isiku organite kaudu. Valitsejalepingust tulenev nõue kuulubki juba korteriühistule, kuna ühistu on selle lepingu pooleks. Omanike ühisnõuded on korteriühistu suhtes nn võõrnõuded, kuid nende nõuete esitamiseks ei pea omanikud KOS §8 lg 1 ja §21 lg 2 p 1 alusel siiski oma nõudeid eelnevalt loovutama korteriühistule.

## 4.5. Vahekokkuvõte

Korterioomanike ühisuse kehtiv vastutuskontseptsioon lähtub printsiibist, mille kohaselt korterioomanikud on ühisvõlausaldajad ja solidaarvõlgnikud. Sisesuhtes

---

<sup>790</sup> Boeckh, lk 65.

<sup>791</sup> Boeckh, lk 66

vastutavad korteriomanikud neile kuuluvast kinnisasja mõttelisest osast lähtuvalt (KOS § 13, osavastutus). Kuna ühisuse sõlmitud lepingute pooleks on kõik korteriomanikud, siis korteromandi omaniku vahetumisel ei muutu omandaja automaatselt nende lepingute osapooleks. Uue omaniku suhtes kehtivad küll eelmiste korteriomanike otsused, kuid lepingulised ja lepinguvälised tsiviilõigused ja -kohustused siiski üksnes juhul, kui need on omandajale üle kantud. KOS ei sätesta korteriomandi võõrandamisel eelmise omaniku järelvastutust. Korteriühistu puhul vastutab ühistu võetud kohustuste eest oma varaga, kuid see ei pruugi olla piisav. KÜS ei sätesta korteriomanike lisavastutust ühistu kohustuste eest. KÜS § 7 kohaselt vastutab korteriomandi omanik võõrandaja täitmata kohustuste osas ühistu ees, kuid jätab lahtiseks eelmise omaniku enda vastutuse. Korteriühistul on õigus nõuda majarahade maksmise tagamiseks hüpoteegi seadmist korteriomandile, kuid selline abinõu tagatisena ei ole piisav ja praktikas ka mitterakendunud. KÜS ja KOS erinev vastutuskontseptsioon on hea näide kahe elamu valitsemise vormi eeskirjade ühtlustamise vajaduse järele.

Korteriomanike ühisuse õigusvõime tunnustamisel on vaja luua uus vastutuskontseptsioon, mis reguleerib välissuhtes ühisuse vastutussuhted kolmandate isikutega, korteriomanike täiendava vastutuse ulatuse kolmandate isikute ees, sisesuhtes korteriomanike endi vahelised vastutussuhted ja nende vastutuse õigusvõimelise korteriomanike ühisuse ees, samuti uue omaniku vastutuse õiguseelne ja võetud kohustuste osas ja eelmise omaniku järelvastutuse. Vastutuskontseptsiooni kujundamisel on õigustatud aluseks võtta täisühingu regulatsioon, sest selle puhul on tegemist isikute ühisusega, millise Eesti seadusandja on lugenud juriidiliseks isikuks. Täisühingu analoogiat kasutavad ka teised Euroopa õiguskorrad.

Õigusvõimelise ühisuse olemasolul vastutab võetud kohustuste eest ühisus oma varaga. See vara ei pruugi olla piisav, mistõttu peavad omanikud vastutama täiendavalt. Täiendavat vastutust võib konstrueerida korteriomaniku mõttelisest osast lähtuva osavastutusena või solidaarvastutusena. Ühisuse õigusvõime ja iseseisva vara olemasolu tunnustamisel ja asjaolu tõttu, et tegemist on sundühisusega, mille liikmed on lõdvemalt seotud, ei ole solidaarvastutus enam proportsionaalne ega õigustatud. Osavastutus kehtiks jätkuvalt ka omanike sisesuhtes. Kehtestatud vastutuskontseptsiooni muutmine on lubatud ainult sisesuhtes (näiteks kulude kandmine majade kaupa) või kokkuleppel võlausaldaajaga. Täiendava osavastutuse põhimõtet kasutavad siin ka teised Euroopa õiguskorrad. Lisavastutuse kehtestamisel on oluline määratleda seda täiendava vastutusena nagu täisühingu puhul – nõude pööramine omaniku vastu on õigustatud juhul, kui täitmine ühisuse varast ei ole võimalik või ebaõnnestus. Tuleks kaaluda lahendust, et täitedokument ühisuse vastu on täitedokumendiks ka ühisuse liikme vastu. Samas tuleb seadusega välistada korteriomanike ühisuse pankrotivõime, kuna tegemist on piiratud varaga sundühisusega, omaniku lisavastutus peab tagama võlausaldaja huvide kaitse, omanikel on kohustus ühisust refinantseerida ja võlausaldajal on võimalus need nn majarahaõuded lasta arestida ja taotleda maksmist otse võlausaldajale. Ühisuse maksevõime

tagamiseks tuleb ühisus varustada piisavate tagatistega: hüpoteegi seadmise nõudeõigusega korteriomanditele, sundvõõrandamise alustamise võimalusega ning võlgniku asjade kinnipidamisõigusega (vallaspant). Kaaluda võib ühisuse majarahanõuetele eesõigusnõude staatuse andmist sundtäitmisel korteriomandist.

Täisühingu eeskujul tuleb järelvastutuse osas sätestada, et korteriomandi võõrandaja vastutab viie aasta jooksul omandi üleminekust solidaarselt uue omanikuga nende kohustuste eest, mis on tekkinud tema omanikus olemise ajal, kuid muutunud sissenõutavaks pärast ühisusest lahkumist. Uus omanik vastutab välissuhtes ühisuse nende kohustuste eest, mis ühisus võttis enne tema omanikuks saamist. Samuti peab uus omanik sisesuhtes vastutama solidaarselt eelmise omanikuga viimase täitmata kohustuste osas ühisuse ees.

Kuna vastutuskontseptsioon kaitseb eelkõige võlausaldajate huve, siis ei sõltu selle sisu asjaolust, kas korteriomanike ühisusele omistada õigusvõime või anda ühisusele juriidilise isiku (korterühistu) vorm. Korteriomaniku lisa- ja järelvastutus on õigustatud seetõttu, et ei õigusvõimelisel ühisuse ega korteriühistu suhtes ei ole kehtestatud miinimumkapitali nõuet.

# KOKKUVÕTE

## Üldised järeldused

1. Eesti korteriomandi instituut on oma asjaõigusliku sisu poolest kujundatud sarnaselt Saksa WEG-le, kus korteriomand koosneb reaalosast ja sellega lahutamatul seotud kaasomandi mõttelisest osast kinnistule. Korteriomand on seadusandja tehtud erand klassikalisest maatüki ja selle oluliste osade tervikliku käibes olemise põhimõttest (*superficies solo credit*). Asjaõiguslike komponentidega on lahutamatul seotud liikmesõigused isikute ühisuses. Selles mõttes sätestab KOS reaalselt korteriomandit, mitte kaasomandi osaga seotud kasutusõigust hoone plaanil piiritletud reaalosadele. Korteriomand on ehtne omand AÕS tähenduses, kuid samas eriomand. Tsviilõiguse kodifitseerimisel tuleb korteriomandi regulatsioon integreerida Hollandi tsviillkoodekis eeskujul ühtsesse tsviilseadustikku. Korteriomanike vahel tekivad õigussuhted (ühisus) vajavad reformimist, et kõrvaldada ebaselgus ühisuse pooleks olemise võimes, valitsemisvara kuuluvuses ja korteriomanike vastutuse ulatuses ning erinev õiguslik kohtlemine elamutes, mille haldamiseks on loodud korteriühistu. Eesti korteriomandiõiguse eripäraks võrreldes võrdalususeks olnud õiguskordadega on valitsemisvormide dualism, st eksisteerib võimalus üle minna valitsemisele juriidilise isiku (korteriühistu) kaudu.
2. KOS järgi tekkivale korteriomanike ühisusele on omased järgnevad tunnused: korteriomandid ei saa eksisteerida ühisuseta, mis tekib seaduse alusel; see ühisus toimib KOS reeglite või seadusega lubatud korteriomanike kujundusõiguse (kokkulepete) kaudu; tegemist on sundühisusega. Sundühisus tähendab seda, et korteriomanike ühisuse liikmed saavad olla vaid korteriomanikud ning see liikmesus ei eelda astumist mingisse ühendusse ega asutamislepingu sõlmimist, vaid tekib automaatselt korteriomandi omandamisega, samuti ei saa sellest ühisusest välja astuda kuni omanik on kaasomandiga seotud (sundliikmesus). Korteriomanike ühisus on sarnane teistele isikute ühisustele, eelkõige seltsingule ja klassikalisele täisühingule, kuid seda eristab asjaolu, et korteriomanike ühisus tekib seaduse, mitte lepingu alusel; see on huviühendus, mitte eesmärgile suunatud ühendus; sellel on selgemalt välja kujunenud organisatsioon. Täisühing on samas eesti õiguses loetud juriidiliseks isikuks. Korteriomanike ühisuse ja korteriühistu võrdlemine viib tulemuseni, et samade isikute samade huvidega ühisus astub käibes üles juriidilise isiku vormis. Hooneühistuga ühendab korteriomanike ühisust sama eesmärk – hoone valitsemine, kuid asjaõiguslikus osas on need ühendused erinevalt korraldatud.
3. Korteriomanike ühisuse tunnuseks on ühisuse organisatsiooniline ülesehitus ehk valitsemisorganite (üldkoosoleku, majanõukogu, valitseja) olemasolu. Eesti õiguse järgi eristab korteriomanike ühisust AÕS-e kaasomanike ühisusest (samuti seltsingust) olulise tunnusena see, et keegi ei saa nõuda ühisuse lõpetamist. Ühisusele seltsingu sätete kohaldamine oleks mõningase sarnasuse tõttu mõeldav, sest juba KOS käsitleb ühisust (seadusjärgse) võlaõigusliku suhtena. Seltsingu sätete kohaldamise võimalusele viitab ka MTÜS

§ 2, mis sätestab mittetulundusliku eesmärgiga isikute ühenduse suhtes, mis pole juriidiline isik, seltsingu sätete rakendamise. Ühisus on eelnevast tule- nevalt seadusjärgselt eriliselt ülesehitatud määratlemata mõtteliste osadega ühisus ning selle vara on ühisomandis. Samas viitab KOS kinnisomandi ja seega kaasomandi sätete kohaldamisele. Kaasomandi sätted ei kohaldu ena- masti, sest KOS sisaldab piisavalt erinorme. Korteriomani ke ühisus ei vasta otseselt ühelegi isikute ühendusele, mistõttu eesti õiguse järgi on tegemist ühisusega *typus sui generis*. Selline uut liiki personaalühendus on õigusteoo- rias ja kohtupraktikas sisuliselt käsitlemata, mistõttu pole jõutud ka ühisuse õigusvõime ja iseseisva vara küsimusteni. Teema on oluline kontekstis, kus korteriühistel selline õigusvõime ja iseseisev vara on olemas, samas kui valitsemine on korraldatud erinevalt.

### **Korteriomani ke ühisuse õigusvõime tunnustamine**

4. Korteriomani ke ühisusele saab kehtiva KOS raames omistada osaõigus- võimet. Ühisus on õigusvõimeline ja tsiviilmenetluspooleks olemise võime- line niivõrd, kuivõrd valitsemisühisus ühiselt seotud vara suhtes õiguste ja kohustuste kandjana käibest osa võtab. See õigus ja tsiviilmenetluspooleks olemise võime ulatub sisesuhtes ka ühisuse ja korteriomani ke vahelistele suhetele, kuid ühisus ei ole õigus- ja menetlusvõimeline eriomandiga seotud omani ke kaasomandiosade suhtes asjaõiguslikes küsimustes.
5. Korteriomani ke ühisus kui õigusvõimeline personaalühendus on ühise valit- semise raames sõlmitud lepingute ja alustatud menetluste pooleks. Ühisus astub käibesse lühinime all. Ühisust esindab seadusjärgselt valitseja, kes vastutab organivastutuse põhimõtete järgi. Ühisus kui osaõigusvõimeline isikuühendus on võimeline teostama valdust ja olema sissekandevõimeline kinnistusraamatusse. Õigusvõimeline ühisus on nimevõimeline, pärimisvõi- meline ja liikmesvõimeline teistes ühingutes. Ühisuse kohustuste osas võib esitada hagi ühisuse või/ja isikliku vastutuse raames korteriomani ke vastu. Sundtäitmiseks valitsemisvarast on vajalik täitmisdokument kas ühisuse või kõigi korteriomani ke vastu.
6. Omaniku osa valitsemisvaras on oma eesmärgimääratluse tõttu lahutamatu lt korteriomandiga seotud. Korteriomani ke valitsemisvara on ühisomandis, mis põhistab selle eraldiseisva käsutamise piiramist ning korteriomand on käsit- letav eriomandi, kaasomandi ja liikmesusõiguste lahutamatu tervikuna. Korteriomani ke osa ühisuses ei ole seetõttu (nagu ka osad valitsemisvarasse kuuluvates esemetes) eraldiseisvalt ülekantav ega panditav. Korteriomandi võõrandamisel läheb see osa üle õigusjärglasele, milline astub sisse olemas- olevatesse õigustesse ja kohustustesse ja vastutab varasemate ühisuse kohus- tute eest analoogiliselt täisühingu regulatsiooniga.
7. Ühisuse õigusvõime tunnustamine kehtiva õiguse raames on kooskõlas käibe vajadustega ja omani ke õiguslike ning majanduslike huvidega. See on loogi- line õigussüsteemaatiline ja õiguspoliitiline järeldus pärast täisühingule õigus- võime ja juriidilise isiku staatuse andmist samade väärtuste tõttu. Abi- konstruktsioonid ja kunstlikud õigustused langeksid seetõttu ära. Ühisuse

õigusvõime tunnustamine ei ole *de lege lata* vastuolus seadusega, kuigi on tervitatav, kui seadusandja looks siiski õigusselguse ja -kindluse.

### **Korteriomaniike ühisuse õigusvõime tunnustamine juriidilise isikuna**

8. Analüüsidest Saksa WEG 2007. a reformi, samuti Hollandi, Šveitsi, Austria, Prantsuse tsiviilseadusi, on nendes õiguskordades antud ühisusele iseseisev õigusvõime ja seda käibe vajadusest tulenevalt. Iseseisev õigusvõime on reeglina omane isikutele. Saksa õiguse kohaselt on korteriomaniike ühisuse puhul tegu seaduse alusel tekkiva õigusvõimelise subjektiga, mis ei vaja tekkimiseks registrisse kandmist. Andes eesti õiguses korteriomaniike ühisusele seaduse alusel tekkiva õigusvõime, tekib küsimus, miks eristada korteriomaniike ühisust ja korteriühistut kui kahte sarnaste eesmärkidega valitsemisvormi. Tunnustades seadusega korteriomaniike ühisuse õigusvõimet alates korteriomandite seadmisesest ja piiritledes ühisuse liikmete vastutuse ühisuse kohustuste ees, kaob vajadus korteriühistu kui eraldi juriidilise isiku asutamise järele. Tuleb mõõnda, et selle muudatuste elluviimine osutuks raskeks korteriühistute suure arvu tõttu, mistõttu on mõistlik lugeda korteriühistu õigusvõime tekkinuks seaduse alusel korteriomandite moodustamisega ning kinnistusraamatupidaja teeb ametiülesande korras vajalikud kanded mittetulundusühingute registrisse. Korteriomanike ühisuse astumine käibesse juriidilise isikuna vastab käibearusaamadele ja jurdiilise isiku puhul on veelgi selgem kui õigusvõimelise ühisuse korral, kes on lepingute ja menetluste pool, kellele kuulub esindusõigus ja ühisuse vara ning kes vastutab ühiste kohustuste eest. Ühisuse õigusvõime tunnustamisel mittejuriidilise isikuna tekiks taas käibes raskused selle osaõigusvõime piiritlemisega. Õiguskorra ebastabiilsust näitab see, et peagi jõuame viieteistkümne aasta sees kolmanda korteriomandiseaduseni. Juriidilise isiku staatuse andmine korteriomaniike ühisusele on võrdlusaluseks olnud riikides toimunud Prantsuse, Austria ja Hollandi õiguskordades ja isikuühingutele õiguisisiku staatuse andmine on rahvusvaheline õigussuundumus. Eestis on selle sammu astumise kaalukaimaks argumendiks täis- ja usaldusühingu juriidiliseks isikuks lugemine ning korteriomaniike ühisus on neist kahest organisatsioonist veelgi edasiarendatuma struktuuriga. Korteriomanike ühisus eksisteeriks kahel erineval moel: kaasomanike lihtsa ühisusena ja korteriomaniike ühisusena, mille toimimisorgansatsioon on juriidiline isik (nn ühisus korteriühistu nime all). Juriidiliselt isikult (täisühingult) saaks eeskuju ka korteriomaniike ühisuse vastutuskontseptsioon. Korteriühistu õigusvõime ei ole piiratud ühise valitsemise eesmärgiga ja korrapärase majandamise nõude ületamine toob tagajärgi üksnes sisesuhtes. Ühistu on lepingu- ja menetluspool ja valitsemisvara omanik. Korteriomandi vaatlemisel kolmeosalise tervikuna lähivad liikmesõigused ühistus koos korteriomandiga üle korteriomandi omandajale. Negatiivse aspektina tuleb välja tuua, et juriidilise isiku puhul ei ole õigustatud sõlmitavatele (krediidi)lepingutele tarbija sätete kohaldamine, mis kaitseks enam korteriomaniikke.

9. Ühinguõiguslikud erisused. Korterühistu on juriidiline isik *sui generis*, mis eeldab selle iseseisvat reguleerimist seaduse tasandil. Siiski saab korteriühistule kohaldada tulundusühistu sätteid, sest ei ole õigustatud korteriühistu ja hooneühistu erinev käsitlemine, kuna mõlema majandustegevus on seotud elamu valitsemisega. Ühistu asutamisel sisaldab korteriomanditeks jagamise akt ka ühistu asutamisdokumente (kodukorda kui põhikirja). Põhikiri ja selle muudatused registreeritakse registriosakonnas ja kuna see puudutab sisesuhet, ei vaja põhikirja muutmine korteriomandi igakordse omaniku võlausaldaja nõusolekut. Korteriomandite asjaõiguslik statuut (kokkulepped) tuleb kanda kinnistusraamatu registriosa esimesse jakku, kus need on kaitsitud täitemenetluse eest, kuid mille muutmine vajab korteriomaniiku võlausaldaja nõusolekut. Ühingu iseloomulikult tuleb suurendada korteriomaniike enamusotsustega lahendatavate küsimuste hulka korrapärasel valitsemisel. Korteriomaniike hääleõiguse määramisel tuleb lähtuda põhimõttest üks korteriomand – üks hääl, kuna see oleks kompromiss investeeringute ja omandi mõttelise osa suhtarvu vahel ning võimaldab lihtsamalt arvestada kvoorumit. Korteriomaniike ühisuse kui ühingu puhul tuleb lubada ühemeheühingut. Juriidilise isiku valitsemisorganina tuleb säilitada valitseja, mitte eestseisus, kuna valitseja vastab elamumajanduses tegutsejate professionaalsete nõuete ja kogemuse olemasolu eeldusele.

### **Vastutuskontseptsioon**

10. Uus vastutuskontseptsioon lähtub korteriomaniike ühisuse õigusvõimest ja see ei sõltu niivõrd sellest, kas ühisus on juriidiline isik või mitte. Piisava vastutusvara ja kapitalinõuete puudumine viib ühisuse liikmete lisavastutuse kehtestamiseni. Optimaalne on võtta aluseks täisühingu regulatsioon. Kompromissina võlausaldajate ja korteriomaniike huvide vahel on otsustarbekas kehtestada liikme kaudne täiendav osavastutus, kus korteriomaniik vastutab ühisuse kohustuste eest tema kaasomandi osale vastavas suuruses. Osavastutus kehtib nii ühisuse võlausaldajate ees välissuhtes kui ka korteriomaniike kohustuste osas sisesuhtes ühisuse ees. Lisavastutus rakendub nii lepingujärgse kui seadusjärgse vastutuse korral. Analoogiliselt täisühingu regulatsioonile ning austria õigusele oleks selline vastutus täiendav vastutus ehk vastutus juhuks, kui ühisuse vastu ei ole võimalik nõuet täita. Täiendav kaudne vastutus vastab paremini ühisuse juriidilise isiku kontseptsioonile. Tuleks kaaluda lahendust, et täitedokument ühisuse vastu on täitedokumendiks ka ühisuse liikme vastu. Alternatiiv on kehtestada omaniku lisavastutus Saksa WEG eeskujul otsese lisavastutusena. Selline kontseptsioon kaitseb paremini võlausaldajate huve ja arvestab ühisuste olulisust käibes võrreldes täisühingutega. Otsene lisavastutus ei venita nõuete esitamise menetlust üleliia pikaks ja ei tekita piiritlemisprobleeme, millal ei ole valitsemisvara piisav nõuete täitmiseks, sest eksisteerib ju ühisusel permanentne refinantseerimisenõue oma liikmete vastu. Korteriomaniiku seisukohalt ei ole kokkuvõttes vahet, kas ta vastutab otse või kaudselt, kuna ta saab otsese vastutuse korral esitada regressinõude ühisuse

vastu või kui nõue pöörati ühisuse vara vastu, siis on korteriomanik kvotaalsest vastutusest lähtuvalt kohustatud ühisust refinantseerima.

11. Tulenevalt ühisuse kui seadusjärgse võlasuhte lõpetamatusest ja ühisuse liikmete pidevast refinatseermiskohustusest tuleb välistada ühisuse pankrotimenetlus. Võlausaldajate huvid peavad olema kaitstud omanike lisavastutuse ja võimaluse kaudu pantida ühisuse majarahanõuded liikmete vastu. Saneerimismenetluse läbiviimine on võimalik, kuid see ei saa jätkuda ühisuse pankrotimenetlusena. Ühisuse nõudeid liikmete vastu tuleb eelnevast tulenevalt tugevdada ja tagada. Ühisusel peab olema nõudeõigus hüpoteegi sisse kandmiseks korteriomandile, mis vajab siiski kandeks omaniku nõusolekut. Ühisusele tuleb anda seadusjärgne vallaspandiõigus omaniku ruumides olevatele vallasasjadele ja üürirahanõuetele. Kaaluda tuleb majarahanõuetele piiratud ulatuses eelisnõude staatuse andmist täitemenetluses.
12. Täisühingu eeskujul tuleb järelevastutuse osas sätestada, et korteriomandi võõrandaja vastutab viie aasta jooksul omandi üleminekust solidaarselt uue omanikuga nende kohustuste eest, mis on tekkinud tema omanikus olemise ajal, kuid muutunud sissenõutavaks pärast ühisusest lahkumist. Uus omanik vastutab välissuhtes ühisuse nende kohustuste eest, mis ühisus võttis enne tema omanikuks saamist. Samuti peab uus omanik sisesuhtes vastutama solidaarselt eelmise omanikuga viimase täitmata kohustuste osas ühisuse ees, kuid need täitmata kohustused ei lähe iseenesest omandajale üle.
13. Kuna vastutuskontseptsioon kaitseb eelkõige võlausaldajate huve, siis ei sõltu selle sisu asjaolust, kas korteriomanike ühisusele omistada õigusvõime või anda ühisusele juriidilise isiku (korteriühistu) vorm. Korteriomaniku lisa- ja järelevastutus on õigustatud seetõttu, et ei õigusvõimelisel ühisuse ega korteriühistu suhtes ei ole kehtestatud miinimumkapitali nõuet. Ühisuse konstrueerimisel juriidilise isikuna tuleb sellele anda majarahade sissenõudmiseks samad tagatised oma liikmete suhtes, mis korteriomanike ühisusele, samuti välistada korteriühistu pankrotivõime.

# ZUSAMMENFASSUNG

## Wohnungseigentümergeinschaft: Abgrenzung, Rechtsfähigkeit, Haftung

### Einleitung

Der neue Rechtsgegenstand, der in Estland im Laufe der Privatisierung von Wohnraum entstanden ist, die Wohnung und der dazu gehörende ideelle Anteil am Grundstück, bedurfte auch der zivilrechtlichen Regelung, was zur Verabschiedung des estnischen Wohnungseigentumsgesetzes (*korteriomandi-seadus* – KOS) im Jahre 1994 geführt hat.

Als Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes in den Fassungen von 1994 und 2002 dient das deutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG), ohne dass die Regelung des Wohnungseigentums in Europa, wo die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anerkannt wird, ausdrücklicher analysiert wurde. Als Besonderheit der Verwaltung von Geschosswohnungsbauten in Estland ist Dualismus zu nennen – die Hausverwaltung kann durch das gesetzliche Schuldverhältnis bestimmt werden, das durch das Wohnungseigentumsgesetz geregelt wird, oder durch einen gesondert gegründeten Wohnungseigentümerverein, der durch das Gesetz über Wohnungseigentümervereine (*korteriühistu-seadus* – KÜS) geregelt wird. Ein solcher Dualismus und eine unterschiedliche Regelung (zum Beispiel beim Erfassen von Beschlüssen und in bezug auf die Haftung gegenüber den Gläubigern) ist nicht gerechtfertigt, denn die Alltagsprobleme der Hausverwaltung unterscheiden sich ja nicht jeweils danach, ob es in einem Geschosswohnungsgebäude ein Wohnungseigentümerverein gegründet worden ist oder nicht.

Als **Hauptprobleme**, die in der vorliegenden Doktorarbeit behandelt werden, sind die fehlende Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, die unklare Haftung der Wohnungseigentümer gegenüber den Gläubigern und die unterschiedliche Regelung der Verwaltung von Geschosswohnungsgebäuden hervorzuheben.

Das **Hauptziel** der Arbeit ist das rechtliche Wesen und die mögliche Entwicklung der Wohnungseigentümergeinschaft als eines im geltenden Recht vorhandenen Rechtsinstituts zu analysieren, d.h. die Fragen, was ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, wie sie sein sollte und ob es möglich ist, die Gemeinschaft auch durch eine juristische Person zu ersetzen.

Bedingt durch das Hauptziel der Arbeit besteht das Ziel in der Forschung eines Elements des Wohnungseigentums, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, wobei das Wesen, die Merkmale, das Haftungsvermögen, die Rechts- und Haftungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft behandelt werden.

**Das erste Unterziel der Arbeit** ist die Untersuchung der Bildung der Gemeinschaft, der Abgrenzung der Gemeinschaft von sonstigen ähnlichen

Instituten wie Wohnungseigentümergeinschaft, offene Handelsgesellschaft, Idealverein (Nichterwerbsverein) und nicht eingetragene Vereine, Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und Miteigentum, und die Bewantwortung der Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft ein neues selbständiges Rechtsinstitut ist oder unter eine sonstige obengenannte Art des gemeinsamen Handelns fällt. **Das zweite Unterziel** ist die Analyse der Notwendigkeit und Möglichkeit der Anerkennung der Rechtsfähigkeit einer solchen Gemeinschaft und wenn diese Frage bejaht wird, die Lösung der Frage, in welcher Form die Miteigentümer am Rechtsverkehr teilnehmen werden (eine rechtsfähige Gemeinschaft oder eine juristische Person), zur Gesetzesänderung vorzuschlagen. Die Rechts- und Haftungsfähigkeit wird sowohl in den Beziehungen zwischen den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft als auch in denen zwischen der Gemeinschaft und den Dritten analysiert und im Zusammenhang damit auch in bezug auf die Beziehungen der Wohnungseigentümer zu Dritten. **Das Dritte Unterziel** ergibt sich aus den Antworten auf die obengenannten Fragen, dabei ist die optimalste Haftungskonzeption für die Gemeinschaft und deren Mitglieder zu finden oder anders gesagt, es ist notwendig, den Umfang der Haftung des Wohnungseigentümers für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft abzugrenzen, darunter die Haftung des vorigen Eigentümers gegenüber der Gemeinschaft und die Haftung des neuen Eigentümers für die Verpflichtungen des vorigen Eigentümers. Das Hauptziel der vorliegenden Doktorarbeit ist keinesfalls die Untersuchung des Wohnungseigentums als eines selbständigen Gegenstands des Zivilverkehrs.

Aus diesen Zielen erwächst auch die Struktur der Arbeit. Die Arbeit ist in vier Abschnitte eingeteilt. Der erste Abschnitt behandelt die Entstehung und Entwicklung der Regelung des Wohnungseigentums im estnischen Recht und deren Quellen. Außerdem vergleiche ich die Regelung des Instituts des Wohnungseigentums in anderen europäischen Rechtsordnungen. Im zweiten Abschnitt nehme ich eine Analyse des Wesens der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund des geltenden Rechts anhand verschiedener Bestimmungstheorien vor. Danach vergleiche ich die Wohnungseigentümergeinschaft mit anderen Formen des gemeinschaftlichen Handelns im estnischen Recht und grenze sie gegenseitig ab, unter anderem versuche ich eine Antwort auf die Frage zu finden, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sich einer von diesen Rechtsformen ähnelt, unter eine der abzugrenzenden Gesellschaftsarten eingeordnet werden kann, oder ob es sich um eine selbständige Gesellschaftsart handelt. Die Aufgabe des zweiten Abschnitts ist auch die wesentlichen Merkmale der Gemeinschaft, darunter deren Organisation, zu analysieren. Im dritten Abschnitt lege ich die Kriterien fest, nach denen die Möglichkeit zur Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft aufgrund des gültigen Wohnungseigentumsgesetzes zu bewerten ist, und vergleiche das Ergebnis für den Fall, wenn die Gemeinschaft im Zivilverkehr rechtsfähig oder rechtsunfähig ist. Dabei behandle ich die Gemeinschaft als Vertragspartei, als sachenrechtlich Berechtigten, als den Beteiligten des Zivilgerichts-, Vollstreckungs- und Konkursverfahrens und als Träger von sonstigen Rechten. Am Ende des dritten

Abschnitts suche ich nach der Lösung, in welcher Form die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft anzuerkennen ist (beschränkte Rechtsfähigkeit oder eine juristische Person). Der vierte Abschnitt ergibt sich aus der Form der Anerkennung der Wohnungseigentümergeinschaft und analysiert die Haftungskonzeption der Gemeinschaft. Die Analyse erfolgt auf drei Ebenen: die Verpflichtungen der Gemeinschaft gegenüber Dritten, die Verpflichtungen der Gemeinschaftsmitglieder gegenüber der Gemeinschaft (Innenverhältnis) und gegenüber Dritten (Außenverhältnis); Haftungskonzeption bei Veräußerung des Wohnungseigentums (Nachhaftung des Veräußerers und Haftung des Erwerbers für frühere Verbindlichkeiten).

Da es keine estnischsprachige theoretische Literatur über das Wohnungseigentumsgesetz gibt, beruht die Doktorarbeit in erheblichem Maße auf einer vergleichenden Analyse der Lösungen in ähnlichen Rechtsordnungen und der Rechtsliteratur. Zusätzlich zu der deutschen Rechtsliteratur habe ich vergleichend die Quellen derselben Rechtsfamilie – Österreichs und der Schweiz – verwendet. Neben dem germanischen Recht habe ich als Vergleichsmaterial aus der romanischen Rechtsfamilie das französische Wohnungseigentumsgesetz und das Wohnungseigentumsrecht von Holland, das durch germanisch-romanische Auswirkungen zum modernen Zivilrecht gelangt ist, benutzt.

## **I. Die Bildung und die Quellen der Wohnungseigentümergeinschaft**

Im Jahre 1993 wurde das Gesetz über die Privatisierung von Wohnräumen verabschiedet, nach dessen § 3 die Wohnung zusammen mit dem entsprechenden Anteil am Wohnhaus als Gegenstand der Privatisierung galt. So ein sachenrechtliches Objekt wie eine Wohnung als Realteil am Wohnhaus kannte das Zivilrecht zu diesem Zeitpunkt nicht. § 14 des am 1. Dezember 1993 in Kraft getretenen Sachenrechtsgesetzes (*asjaõiguseadus* – AÖS) hat bestimmt, dass eine Sache als Ganzes, als Realteil oder ideeller Teil am Zivilverkehr teilnehmen kann, das Institut des Wohnungseigentums wurde allenfalls nicht eingeführt und die Bauten wurden in § 16 des Sachenrechtsgesetzes nur als wesentliche Bestandteile des Grundstücks behandelt. Die Nichteinführung des Instituts des Wohnungseigentums im Sachenrechtsgesetz ist damit zu begründen, dass die Grundlage zum Sachenrechtsgesetz der Entwurf des Zivilgesetzbuches von 1940 bildete, der noch keinen Rechtsverkehr des Realteils des Bauwerks kannte.

Bis zur Entstehung des Wohnungseigentums als echten Eigentums führte die in Europa in den Nachkriegsjahren herrschende dringende Notwendigkeit nach Geschosswohnungsbauten für die Bevölkerung, die ohne Unterkunft geblieben war, und der Bedarf, neue Finanzierungs- und Sicherheitsmöglichkeiten für den Wohnungsbau zu schaffen. Die große Anzahl von Geschosswohnungsgebäuden in Estland ergibt sich aus den Prioritäten des Wohnungsbaus in der sowjetischen Periode und aus den Beschränkungen beim Bau von Einfamilienhäusern. Da das

Zivilrecht früher nicht solche verkehrsfähigen Objekte kannte, die im Laufe der Privatisierung entstanden waren (die Realteile der Wohnhäuser mit dem zugehörigen Teil des Wohnhauses), entstand die Notwendigkeit, eine entsprechende Regelung zu schaffen. Am 23. März 1994 trat das estnische Wohnungseigentumsgesetz in Kraft, das unmittelbar auf dem WEG beruhte. § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes definierte als Wohnungseigentum das Eigentum an einer Wohnung, die einen Realteil des Bauwerks bildet, und an einem der Größe des Realteils entsprechenden ideellen Anteil des Grundstücks und an dessen wesentlichem Bestandteil, der nicht als Realteil gilt. So ein Wohnungseigentum wurde durch das Gesetz unter unbewegliche Sachen eingeordnet, auf die die Bestimmungen des Sachenrechtsgesetzes über das Grundeigentum angewendet wurden.

Die Regelung des Gesetzes war knapp, denn die damalige rechtspolitische Entscheidung war, dass die Verwaltung von Geschosswohnungsgebäuden durch Wohnungseigentümerversammlungen als selbständige juristische Personen erfolgt, und das estnische Wohnungseigentumsgesetz hatte nur die materiell-rechtliche Grundlage für das Wohnungseigentum zu schaffen. Die erste Fassung des estnischen Wohnungseigentumsgesetzes (KOS I) enthielt somit keinen konkreten Begriff für die Wohnungseigentümergeinschaft, jedoch bestimmte dessen § 10 Abs. 1 die Pflicht des gemeinschaftlichen Handelns. Gleichzeitig mit der ersten Fassung des Wohnungseigentumsgesetzes behandelte *Riigikogu* (Staatsversammlung) das Gesetz über Wohnungseigentümerversammlungen, das am 3. August 1995 in Kraft getreten ist. Jedoch stellte es sich heraus, dass die Gründung der Wohnungseigentümerversammlungen nicht wie geplant verläuft, weil die Eigentümer der Wohnräume während der Sowjetzeit nicht gewohnt waren selbständig bei der Verwaltung von Geschosswohnungsgebäuden zu handeln. Die Mängel des Wohnungseigentumsgesetzes von 1994 führten zur Ausarbeitung eines neuen Wohnungseigentumsgesetzes, das sich noch mehr auf das WEG stützte und auch die im WEG enthaltenen Regelungen über die Verwaltung von Geschosswohnungsgebäuden übernahm.

Am 1. Juli 2001 trat die zweite Fassung des Wohnungseigentumsgesetzes (KOS II) in Kraft, wobei in § 1 das Wohnungseigentum kontinuierlich als Eigentum an einem Realteil in Verbindung mit einem ideellen Anteil am Miteigentum, zu dem der Realteil gehört, definiert wurde. Der Realteil des Wohnungseigentumsobjekts besteht nach § 2 aus abgegrenzten Wohnräumen oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen und zu diesen gehörenden Gebäudeteilen, die man gesondert benutzen kann, und die geändert, beseitigt und eingefügt werden können, ohne dass dadurch das Miteigentum oder die Rechte eines anderen Wohnungseigentümers beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird. Als Gegenstand des Miteigentums gelten das Grundstück und die Teile des Gebäudes und die Anlagen, die weder zu keinem Realteil noch einem Dritten gehören (§ 1 Abs. 2 KOS). Der Realteil und der ideelle Miteigentumsanteil können als Gegenstände des Wohnungseigentums nicht voneinander getrennt veräußert, belastet und vererbt werden, weil sie ein sachenrechtliches Ganzes bilden.

Die hauptsächlichen Änderungen in der zweiten Fassung des Wohnungseigentumsgesetzes (KOS II) sind jedoch mit der Einführung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Gestalt des Abschnittes 2 verbunden, der die allgemeinen Verwaltungsgrundlagen, die Verwaltungsorganisation in Form der Hauptversammlung, des Verwaltungsbeirats und Hausverwalters, die entsprechenden Zuständigkeiten und Ordnung der Beschlussfassung enthält. § 8 Abs. 1 der zweiten Fassung des Wohnungseigentumsgesetzes (KOS II) bestimmt den allgemeinen Grundsatz, nach dem die Wohnungseigentümer aufgrund einer Vereinbarung die mit dem Miteigentumsobjekt verbundenen Rechtsverhältnisse (Wohnungseigentümergeinschaft) abweichend von den durch das Gesetz festgelegten Verwaltungsgrundlagen regeln können, es sei denn, das Gesetz schließt dies aus. Falls die Wohnungseigentümer einen Wohnungseigentümerverein zu gründen beschließen, dann verwalten sie das Miteigentumsobjekt ab Entstehung der Rechtsfähigkeit des Wohnungseigentümervereins gemäß dem Gesetz über Wohnungseigentümervereine und in diesem Fall werden die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetz nur insofern auf die Verwaltung des Miteigentumsobjekts angewendet, als sie nicht dem Gesetz über Wohnungseigentümervereine entgegenstehen. Zugleich hat das neue Wohnungseigentumsgesetz die Verpflichtung zur Gründung von Wohnungseigentümervereinen aufgehoben. Jedoch ist es klar, dass das Wohnungseigentumsgesetz die Verwaltung auf Grund des Gesetzes für eine primäre Verwaltungsform hält.

In der Praxis ist die Einführung der gesetzlichen Verwaltungsform nicht problemlos verlaufen. Das Fehlen der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft erschwert das Abschließen von Verträgen im Namen der Wohnungseigentümer und das Erhalten eines Kredits für die Renovierung des Hauses (häufig sind Kreditprodukte und öffentliche Konjunkturpakete nur an die Wohnungseigentümervereine gerichtet), ebenso ist die Haftungskonzeption der Gemeinschaft nicht ganz klar.

In Kontinentaleuropa ist das Institut des Wohnungs- oder Stockwerkseigentums in verschiedenen Formen allgemein verbreitet, aber nicht in jeder Rechtsordnung enthält das Eigentum an Wohnung auch das Eigentum an einem rellen Teil. Im Rahmen dieses Vergleichs kann zwischen einem echten und unechten Wohnungseigentum unterschieden werden. Das echte Wohnungseigentum ist in den Ländern verbreitet, die durch das romanische Recht beeinflusst sind (Frankreich, Italien, Spanien, Portugal, Belgien, Länder des Süd- und Mittel-Amerikas, aber auch Deutschland) und als Merkmal gilt das Vorhandensein des Sondereigentums (Realteil) im Bestand des Wohnungseigentums. Unechtes Wohnungseigentum (*systeme unitaire*) existiert in Österreich, Holland und in der Schweiz.

Die Wohnungseigentümergeinschaft beruht auf § 8 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes, der als Wohnungseigentümergeinschaft die zwischen den Wohnungseigentümern in Verbindung mit dem Miteigentumsobjekt entstandenen Rechtsverhältnisse behandelt. Als Lösung der Verwaltungsprobleme sah das Wohnungseigentumsgesetz von 2001 die Schaffung der gesetzlichen

Rechtsverhältnisse zwischen den Wohnungseigentümern vor. Nach dem Begründungsschreiben handelt es sich bei einer Wohnungseigentümergeinschaft um ein schuldrechtliches Verhältnis, das durch das Wohnungseigentumsgesetz bestimmt und durch das Sachenrechtsgesetz, den Allgemeinen Teil des Zivilgesetzbuches (*tsiviilseadustiku üldosa seadus*, TsÜS), das Schuldrechtsgesetz (*võlaõigusseadus*, VÕS) und sonstige Gesetze präzisiert wird.

Problematisch wird die Regelung der Wohnungseigentümergeinschaft dadurch, dass es keine eindeutige Definition der Gemeinschaft und keinen allgemeinen Teil der Regelungen über die Gemeinschaft gibt. Im Unterschied zu einer juristischen Person, die im Allgemeinen im 2. Abschnitt von *TsÜS* behandelt wird, fehlen die allgemeinen Vorschriften betreffend die Personengemeinschaft. Im Schuldrechtsgesetz gibt es ein der Wohnungseigentümergeinschaft ähnliches Rechtsinstitut – den Gesellschaftsvertrag (VÕS § 580 ff). Gemäß § 2 Abs. 2 des Vereinsgesetzes (*mittetulundusühingute seadus*, MTÜS) sind nicht eingetragene nichtgewerbliche (nichtwirtschaftliche) Personengesellschaften keine juristischen Personen und auf sie werden die Vorschriften über die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) angewendet. Daraus kann man schließen, dass auf die Wohnungseigentümergeinschaft ebenso die Vorschriften über die GbR anzuwenden sind. Jedoch wurde im Sachenrechtsgesetz von 1999, in § 70 Abs. 7, zum ersten Mal der Begriff der Gemeinschaft eingeführt. Steht das Recht mehreren Personen gemeinschaftlich zu (Gemeinschaft), so werden auf dieses Recht die Bestimmungen über das gemeinschaftliche Eigentum angewendet, soweit das Gesetz nichts anderes vorschreibt. Somit definiert das estnische Recht den Allgemeinbegriff der Gemeinschaft durch Sachenrecht bzw. durch die Anwendung der Bestimmungen des gemeinschaftlichen Eigentums. Steht eine Sache mehreren Personen zu, wird das Miteigentum angenommen; steht ein Recht mehreren Personen zu, können wir voraussetzen, dass das Recht den Personen in ideellen Anteilen zusteht und das bei der Ausübung der mit ideellen Anteilen verbundenen Rechte und Pflichten von den Regelungen des Miteigentums ausgegangen wird. Gemäß § 70 Abs. 4 und 7 des Sachenrechtsgesetzes kann eine Sache in dem durch das Gesetz bestimmten Fall auch ohne festgelegte Anteile im Gemeinschaftseigentum sein oder ein Recht ohne festgelegte Anteile der Gemeinschaft zustehen.

Wenn § 70 des Sachenrechtsgesetzes als Gemeinschaft die gemeinschaftliche Zugehörigkeit der Rechte behandelt, dann behandelt § 8 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes die mit dem Miteigentum verbundenen Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümergeinschaft etwas breiter, d.h. die gegenseitigen Rechte und Pflichten, aber auch die Rechte und Pflichten gegenüber Dritten. Es ist klar, dass die in § 70 Abs. 7 des Sachenrechtsgesetzes und in § 8 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Begriffe der Wohnungseigentümergeinschaft sich nicht decken und für die Bezeichnung von unterschiedlichen Verhältnissen ähnliche (irreführende) Rechtsbegriffe verwendet werden. Zusätzlich zu den gemeinschaftlichen Rechten von Wohnungseigentümern entsteht bei den Wohnungseigentümern auch die Personenmehrheit bzw. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als eine Personengemeinschaft. Gemäß § 1

Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes werden auf das Wohnungseigentum die Vorschriften des Sachenrechts über das Grundeigentum angewendet, darunter die Vorschriften über das Miteigentum. Aus dem 2. Abschnitt des Wohnungseigentumsgesetzes ergibt sich, dass anstelle der Bestimmungen über das Miteigentum des Sachenrechtsgesetzes vor allem umfangreiche Sonderbestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes oder über die Vereinbarung der Wohnungseigentümer (sog. Gestaltungsrecht) auf die Wohnungseigentümergeinschaft anzuwenden sind.

Unter einer Personengemeinschaft ist eine besondere materielle Verbindung der Mitglieder zu verstehen, die sich durch die Identität der in der Gemeinschaft zusammengeschlossenen Mitglieder in der Form der dadurch gebildeten Vermögensmasse auszeichnet. Die Merkmale der Personengemeinschaften sind das Fehlen der selbständigen Rechtsfähigkeit, das Vorhandensein einer mehrstufigen Organisation und die Unteilbarkeit der gemeinsamen Rechte und somit die Gegensatzlichkeit mit einer juristischen Person – die Unterscheidung von einer juristischen Person. Die deutsche Konzeption der Personengemeinschaft beginnt mit *Buchda*. Die organische Theorie von *Gierke* sah im 19. Jahrhundert in der Personengemeinschaft neben der juristischen Person eine selbständige Organisation, der er schon damals die Rechtsfähigkeit und die gemeinschaftliche Ausübung der Rechte (Theorie der Ganzheit) beigemessen hat und deren Vermögen der Personengemeinschaft gehörte.

## **2. Das Wesen und die Abgrenzung der Wohnungseigentümergeinschaft**

### **2.1. Die Bestimmung der Wohnungseigentümergeinschaft**

#### **2.1.1. Der Bestand des Begriffs des Wohnungseigentums**

Da im estnischen Recht der allgemeine Teil der Regelung der Personengemeinschaft fehlt, sind bezüglich jeder Personengemeinschaft gesondert die für die Gemeinschaft durch das Gesetz vorgesehenen charakteristischen Merkmale zu betrachten. Beim Definieren der Wohnungseigentümergeinschaft hat man neben dem Schuldrechtsgesetz auch die Beziehungen dieses Instituts zu dem Gesellschaftsrecht zu betrachten, denn mit der Verwaltung des Wohnungseigentums sind Verwaltungsorgane verbunden, die eben als Merkmal der Gesellschaften und nicht des gemeinschaftlichen Eigentums anzusehen sind. Das Definieren des Wesens des Wohnungseigentums gilt als Voraussetzung zur Bestimmung der Wohnungseigentümergeinschaft und hier herrscht Pluralismus der Theorien. Die Bestimmung fällt schwer, weil im Bestand des Begriffs *Wohnungseigentum* mehrere Komponenten unterschieden werden können (Grundstück, Wohnung, Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümer, Stimmrechte usw.), was die Frage über den Gegenstand des Zivilverkehrs beim

Wohnungseigentum aufwirft. Im wirtschaftlichen Sinne wird sicherlich der Realteil in den Vordergrund gestellt und dies ist beim Erwerb des Wohnungseigentums für den Käufer auch entscheidend.

In der deutschen Rechtstheorie hat man jahrzehntelang über das Wesen des Wohnungseigentums diskutiert. Nach der Theorie der Ganzheit (Einheitstheorie) behandelt § 1 WEG die aus dem Sondereigentum (Realteil) und dem Miteigentumsanteil sich ergebenden aufgrund des Gesetzes und der Vereinbarungen entstehenden Rechtsverhältnisse als ein rechtlich einheitliches Rechtsverhältnis, wobei der Miteigentumsanteil dazu benötigt wird, um das Wohnungseigentum im Grundbuch einzutragen. Der Einheitstheorie sekundiert die Theorie „über das Wohnungseigentum als in besonderer Weise gestaltetes Miteigentum, das durch das Sondereigentum verstärkt wird und bei dem man in sachenrechtlichen Angelegenheiten von sachenrechtlichen Vorschriften und bezüglich der Wohnungseigentümergeinschaft, d.h. in personenrechtlichen Angelegenheiten, von Vorschriften des Schuldrechts auszugehen hat“ oder über das Wohnungseigentum als „das modifizierte Miteigentum, dem Sondereigentum angehört“. Einige Autoren halten das Wohnungseigentum für einen Bestandteil der dinglichen Gesellschaft und für gesellschaftsrechtliches Realteil-Nutzungsrecht des Mitglieds. Nach der in Deutschland herrschenden Meinung ist das Wohnungseigentum vom eindeutigen Wortlaut des Gesetzes ausgehend ein in besonderer Weise gestaltetes Miteigentum am Grundstück und ein echtes Eigentum gewesen, nicht ein der Dienstbarkeit ähnliches dingliches Recht, aber nach der WEG-Reform hat sich die Theorie von *Bärmann* über das Wohnungseigentum als ein dreiteiliges Ganzes (Trinität) in den Vordergrund gerückt. Somit gehört das Wohnungseigentum dem gemischten Rechtstyp an, der aus den sachen-, schuld- und gesellschaftsrechtlichen Elementen besteht, was zu einer neuen besonderen Eigentumsform führt.

Die zu dem Bestand des Wohnungseigentums gehörenden mit der Gemeinschaft verbundenen Mitgliedsrechte bilden die Gemeinschaftsordnung, die mehrere Ebenen hat und gemeinschaftliche Verhältnisse der Wohnungseigentümer begründet. Im Falle der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft entsteht die Notwendigkeit die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft zu unterscheiden, weil sie sich miteinander nicht decken. Auf der ersten Stufe stehen die imperativen Normen des Gesetzes über das Wohnungseigentum und des Sachenrechts, die nicht durch einen Beschluss oder Vertrag geändert werden können und deren Verletzung die Nichtigkeit des entsprechenden Beschlusses oder der Vereinbarung zur Folge hat. Auf der zweiten Stufe stehen die Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, die auch die dispositiven Normen des Gesetzes abändern und durch die Eintragung verdinglicht werden können. Die Vereinbarungen sind mehrseitige Verträge schuldrechtlicher Natur (schuldrechtlicher Tarifvertrag), auf die die Bestimmungen des allgemeinen Teils des Schuldrechts Anwendung finden. In der estnischen notariellen Praxis ist es sehr verbreitet, dass zusammen mit der Teilung des Grundeigentums in die Wohnungseigentumsanteile auch die zwischen den Miteigentümern abgeschlossene

Vereinbarung über Gebrauchsordnung des gemeinschaftlichen Eigentums in der III. Abteilung des Grundbuchs eingetragen wird. Gemäß § 5 Abs. 4 und § 10 Abs. 3 WEG müssen solche Sondernutzungsrechte (Parkstelle, Abstellraum), die das estnische Wohnungseigentumsgesetz nicht als Realteil zu definieren lässt (der Begriff des Realteils ist zu eng und erfasst nur abgegrenzte Wohn- und Geschäftsräume), als Inhalt des Sondereigentums eingetragen werden. Das estnische Wohnungseigentumsgesetz muss durch eine Regelung der Sonderrechte ergänzt werden. Eine andere Frage ist der Ort der Eintragung solcher Vereinbarungen, denn wenn die Vereinbarungen in der allgemeinen Rangfolge eingetragen werden, können sie im Vollstreckungsverfahren erlöschen. Aufgrund der Analogie mit § 49<sup>3</sup> des Grundbuchgesetzes (*kinnistusraamatuseadus* – KrS) sollten solche Vereinbarungen in der I. Abteilung des Grundbuchs als Inhalt des Wohnungseigentums eingetragen werden (wie beim Erbbaurecht).

An der dritten Stelle in der Grundordnung der Wohnungseigentümergeinschaft sind die gesetzlichen dispositiven Normen, die nicht durch die Vereinbarung abgeändert worden sind. An der vierten Stelle stehen die Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung (§ 15 Abs. 3, Abs. 6 KOS), die das Gesetz oder die Vereinbarungen der Wohnungseigentümer verwirklichen. Die Beschlussfassung als Verwaltungsmaßnahme charakterisiert eben die Gesellschaften. In der Konzeption des Wohnungseigentumsgesetzes ist der Beschluss der Mehrheit eher eine Ausnahme und in dieser Hinsicht unterscheidet die Gemeinschaft sich von den Gesellschaften, bei denen die Beschlüsse allumfassende Regelungsmaßnahmen sind. Der Grund liegt darin, dass das Wohnungseigentum ein mit dem Grundgesetz geschütztes „echtes“ Eigentum und nicht eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung ist. Zugleich hat die WEG-Reform die Entscheidungszuständigkeit der Wohnungseigentümer erweitert und die Bedeutung des Konsensgrundsatzes vermindert. Bei Reformen des Wohnungseigentumsgesetzes muss zur Erhöhung der Effektivität der Verwaltung von Wohnhäusern die Bedeutung der Beschlüsse bei der Anwendung der regelmäßigen Verwaltungsmaßnahmen vergrößert werden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft (Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer) entsteht, wenn es mindestens zwei Mitglieder gibt (§ 8 Abs. 1 KOS). Wird das Grundstück durch Miteigentümer aufgrund einer Vereinbarung in Wohnungseigentum geteilt, so entsteht mit der Eintragung zugleich auch die gesetzliche Wohnungseigentümergeinschaft. Wird das Grundstück aufgrund des Antrags des Alleineigentümers geteilt, so entsteht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach der ersten Veräußerung. Gemäß §§ 2 und 10 des deutschen WEG wird die Entstehung der Gemeinschaft analog behandelt. Gemäß dem französischen Wohnungseigentumsgesetz hat man das Wohnungseigentum im Register einzutragen (*état descriptif*), wenn der Alleineigentümer der Eigentumswohnungen ein Wohnungseigentum veräußert und dabei gleichzeitig eine Wohnungseigentümergeinschaft (*syndicat*) entsteht. Das holländische Recht unterscheidet ebenso im Bestand des Wohnungseigentums Mitgliedschaftsrechte. Nach Art. 5:125 des holländischen Zivilkodex ist jeder Wohnungseigentümer aufgrund des Gesetzes Mitglied der Vereinigung (*vereniging*

*van eigenaars, Vereniging*) der Wohnungseigentümer. Die Vereinigung ist eine juristische Person (Art. 5:124) und auf sie werden die allgemeinen Bestimmungen des Zweiten Buches des Zivilkodex (Personen) über juristische Personen und einige Bestimmungen über Vereine angewendet. Die Vereinigung der Wohnungseigentümer entsteht, wenn das erste Wohnungsrecht veräußert wird.

Zusammengefasst ist das Wohnungseigentum ein einzigartiges dreikomponentiges Rechtsinstitut (*typus sui generis*), das auch ein inhaltlich gestaltbares originelles Eigentum darstellt, denn mit den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer kann man den Inhalt der Gemeinschaft insoweit gestalten, als das nicht mit dem Gesetz verboten ist. Das Wohnungseigentum(srecht) besteht aus dem Alleineigentumsrecht am Realteil (Sondereigentum) und dem ideellen Anteil am Miteigentum (§ 1 KOS) sowie aus zwischen den Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft geltenden schuldrechtlichen Mitgliedschaftsrechten (§ 8 Abs. 1 KOS). Gemäß §§ 1 und 8 des Wohnungseigentumsgesetzes ist das Wohnungseigentum ein dreikomponentiges (echtes) Eigentumsrecht, das gemäß § 5<sup>1</sup> des Grundbuchgesetzes als selbständiges Grundstück im Grundbuch einzutragen ist. Gesetzliche und durch die Eigentümer gestaltete Mitgliedschaftsrechte (Vereinbarungen und Beschlüsse) bilden die Grundordnung der Gemeinschaft. Die Absätze 2 bis 4 des § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes erlauben die als Inhalt des Wohnungseigentums dienenden Mitgliedschaftsrechte im Großen und Ganzen frei zu gestalten. Gegenüber dem Sonderrechtsnachfolger gelten die Vereinbarungen insoweit, als die vom Gesetz abweichenden Vereinbarungen im Grundbuch eingetragen sind. Anhand des Vorbilds des holländischen und französischen Wohnungseigentumsrechts kann man behaupten, dass die aus Mitgliedschaftsrechten bestehende Grundordnung auch in dem Falle existiert, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft in Form einer juristischen Person konstruiert ist. Dann üben die Wohnungseigentümer ihre Mitgliedschaftsrechte als Mitglieder einer juristischen Person aus.

### 2.1.2. Die Einrichtung der Wohnungseigentümergeinschaft

Bei Begründung des Wohnungseigentums entsteht im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer eine eigenartige Personengemeinschaft (*Personenverband eigener Art*). Die Mitgliedschaft an der Gemeinschaft hat vor allem einen materiellen Inhalt. Das Vermögen der Gemeinschaft entsteht aus den Leistungen der Wohnungseigentümer, wozu sie entsprechend der Größe ihres Miteigentumsanteils verpflichtet sind, aber dazu gehören auch die Verpflichtungen, das für die Verwaltung notwendige bewegliche Vermögen, die Forderungen sowohl gegenüber anderen Wohnungseigentümern und den Dritten als auch dem Verwalter, die Früchte des gemeinsamen Eigentums und Nutzungsvorteile usw. In § 1 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes wird der Gegenstand des Miteigentums so bestimmt, dass zum Miteigentum der Wohnungseigentümer das Grundstück und die Teile des Bauwerks gehören, die nicht als

Alleineigentum gelten. Somit wird in der estnischen Rechtsordnung die Frage über die Angehörigkeit des gemeinsam gesammelten Vermögens aufgeworfen. Als Hilfskonstruktion hat uns bei der Beantwortung dieser Frage das Definieren des Wesens und der Form der Wohnungseigentümergeinschaft durch unterschiedliche (deutsche) Rechtstheorien zu helfen.

- Wohnungseigentümergeinschaft als eine in ideelle Anteile geteilte Personengemeinschaft (schlichte Gemeinschaft)

Nach der herrschenden Meinung (vor allem *Weitnauer*) in Deutschland, sowohl in der Literatur als auch in der Rechtsprechung, handelt es sich bei der Wohnungseigentümergeinschaft um eine in besonderer Weise aufgebaute Gemeinschaft der Miteigentümer, in der die Gemeinschaftsanteile der Mitglieder durch ideelle Anteile bestimmt sind, aber das Wohnungseigentum selbst ein in besonderer Weise gestaltetes Miteigentum ist. Dabei handelt es sich um eine Personengemeinschaft mit den in besonderer Weise gestalteten ideellen Anteilen, die durch Besonderheiten wie Unendbarkeit, Organisation und geregelte Wirtschaftsführung gekennzeichnet ist. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bezeichnet ein aufgrund des Gesetzes aus dem Miteigentum entstehendes Schuldverhältnis, wo die Rechte mehreren Personen gemeinsam zustehen, und zugleich auch die Mehrheit der Wohnungseigentümer. § 10 Abs. 2 WEG weist direkt auf § 741 ff. BGB bzw. auf die Bestimmungen über eine sog. schlichte Gemeinschaft nach Bruchteilen hin. Das BGB hält diese Gemeinschaft für Interessengemeinschaft, nicht für eine Zweckgemeinschaft. Nach der in Deutschland herrschenden Meinung ist vor Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft für den Wohnungseigentümer ein Miteigentum an allen Sachen oder Rechten entsprechend der Bruchteilgröße des Wohnungseigentums entstanden, d.h. das ist kein gemeinschaftliches Eigentum.

- Wohnungseigentümergeinschaft als Personengemeinschaft ohne festgelegte Anteile (Gesamthandgemeinschaft)

Die Personengemeinschaft ohne festgelegte Anteile gleicht sich am meisten dem gemeinschaftlichen Eigentum des estnischen Rechts, dessen wichtigstes Merkmal das Vorhandensein des gemeinschaftlichen Sondervermögens ist, ohne dass den Eigentümern Teileigentum an bestimmten Gegenständen zustehen würde. Die Mitglieder einer solchen Gemeinschaft können über die Beteiligung an bestimmten Gegenständen oder allein über den Gegenstand als Ganzes nicht verfügen, jedoch besteht die Möglichkeit den eigenen (anteilig festgelegten) Anteil an dem gemeinschaftlichen Vermögen komplett weiterzugeben. So eine Beteiligung ist ihrem Wesen nach schuldrechtlich, nicht sachenrechtlich, d.h. ist ein schuldrechtlicher Teil der Gemeinschaft und der Anteil wird entsprechend den schuldrechtlichen Regelungen weitergegeben. Die Verwaltung, Nutzung und Verfügung erfolgt gemeinschaftlich. So ein Zusammenhalten des Vermögens ist im Interesse der Gläubiger. Die Selbständigkeit eines solchen Vermögens wirft *nolens volens* die Frage über die Möglichkeit der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auf. In der deutschen Rechtsliteratur

tur wird die Theorie der Gemeinschaft ohne festgelegte Anteile *Schulze-Osterloh* und *Merle* vertreten.

- Wohnungseigentümergeinschaft als *sui generis* Rechtsfigur

*Bärmann* behauptet, dass bei einer Wohnungseigentümergeinschaft es sich um eine neue Rechtsfigur handelt, die nicht mit einer Gemeinschaft der Miteigentümer, einer juristischen Person oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts gleichzusetzen ist. Das Wohnungseigentum ist *typus sui generis*, wobei Sondereigentum, Miteigentum, Mitgliedschaftsrechte und Pflichten, d.h. Verwaltungsvermögen, sich vereinigen (Verwaltungsvermögen kann auch als vierte Komponente behandelt werden) und auf diese Weise eine neue sachenrechtliche Legitimation für diese einzigartige Eigentumsform schaffen. Diese drei Komponenten sind untrennbar und bilden ein Ganzes. Über keine der drei Komponenten des Wohnungseigentums kann gesondert verfügt werden – der Anteil am Verwaltungsvermögen geht mit der Veräußerung des Wohnungseigentums automatisch über. Die WEG-Reform von 2007 hat die Auffassung vom Wohnungseigentum als von einem modifizierten und speziell gestaltetem Miteigentum nicht geändert, jedoch hat die Theorie von *Bärmann* über die selbständige Gemeinschaft *sui generis* die herrschende Position eingenommen.

- Wohnungseigentümergeinschaft als dingliche Gesellschaft

Eine Reihe von Autoren hält die Wohnungseigentümergeinschaft zwar für eine selbständige Rechtsfigur, die jedoch der Gesellschaft ähnlich ist. Die Behandlung von *Junkers* geht vom Gesellschaftsrecht aus, das durch WEG-Normen verstärkt worden ist. Nach *Junkers* ist das Wohnungseigentum ein dinglicher Gesellschaftsanteil. Jeder Gesellschaftsanteil enthält einen sachenrechtlich bestimmten konkreten Gebäudeteil oder Sondereigentum, dies jedoch nicht in der Bedeutung des Privateigentums, sondern in der Form des dinglichen Anteils am Gesellschaftsvermögen. Nach der WEG-Reform hat die Rechtstheorie zugestehen müssen, dass das Wohnungseigentum als Grundeigentum sich der gesellschaftsrechtlichen Beteiligung genähert hat.

- Wohnungseigentümergeinschaft als juristische Person

Nach § 24 des Allgemeinen Teils des Zivilgesetzbuches (TsÜS) ist die juristische Person ein aufgrund des Gesetzes gebildetes Rechtssubjekt (*numerus clausus*). Eine privatrechtliche juristische Person vertritt private Interessen (§ 25 TsÜS). In der Rechtstheorie behandelt man die juristische Person als einen der natürlichen Person gleichwertigen rechtstechnischen Zusammenschluss von Personen oder Vermögenswerten, der die Rechtsordnung selbständige Rechtsfähigkeit einräumt, die eine selbständige Identität besitzt, durch ihre Organisation die Handlungsfähigkeit und durch ihre Organe die Verkehrsfähigkeit erhält. Als Merkmal der juristischen Person gilt die Eintragung in das öffentliche Register durch die staatliche Vorprüfung. Die Begründung einer juristischen Person bringt immer die Gefahr mit sich, dass das Vermögen nicht zur Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger ausreicht.

Den Weg der Anerkennung der Wohnungseigentümergeinschaft als einer juristischen Person haben das österreichische, französische und holländische Recht gewählt. In der Tat ist es unkorrekt in diesem Fall über die Gemeinschaft als über eine juristische Person zu sprechen, denn aus Wohnungseigentümern als einer Sammlung von Subjekten ist eine autonome juristische Person geworden und die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer realisieren sich schon als Mitgliedschaftsrechte der juristischen Person. Nach der Reform des WEG ist auch bei der Wohnungseigentümergeinschaft der Grundsatz der Trennung der Mitgliedschaftsrechte und des Gemeinschaftsvermögens streng verwirklicht und so wie auch bei einer Gesellschaft bringt das Ausscheiden des Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft keinen Anspruch auf die Vergütung des Gemeinschaftsanteils mit. Der Wohnungseigentümergeinschaft sind zwei Merkmale eigen, die auch eine juristische Person charakterisieren: Unabhängigkeit von den Mitgliedern und Vorhandensein eines selbständigen Vermögens, es fehlt nur die selbständige Haftung der Eigentümer für die Verpflichtungen der Gemeinschaft, daher entsteht keine Haftungskonzeption, die eine juristische Person gekennzeichnet. Die Wohnungseigentümergeinschaft und eine juristische Person unterscheiden sich voneinander wesentlich vor allem dadurch, dass die Stimmenanzahl bei der juristischen Person öfters von der Größe des Anteils abhängt, bei einer Gemeinschaft aber jedes Mitglied eine Stimme hat; bei einer juristischen Person ist der Vorstand ein Muss, bei einer Gemeinschaft aber fakultativ, ebenso unterscheidet sich der Maß an Selbständigkeit des Vorstands und des Hausverwalters bei der Beschlussfassung.

### 2.1.3. Die Bestimmung der Gemeinschaft im Wohnungseigentumsgesetz

Im estnischen Recht kann man mehrere Übereinstimmungen mit der in der deutschen Rechtstheorie herrschenden Theorie des Wohnungseigentums als eines Ganzen finden. Beim estnischen Wohnungseigentum kann ebenso zwischen drei Komponenten unterschieden werden: Miteigentumsanteil, Eigentum am Realteil (Sondereigentum) und Mitgliedschaftsrechte. Dem Vergleich der in Deutschland verbreiteten Theorien mit dem estnischen Wohnungseigentumsgesetz wird dadurch die Besonderheit verliehen, dass es in Estland möglich ist, für die Verwaltung des Wohnungseigentums einen Wohnungseigentümergeinschaft zu gründen. In diesem Fall erfolgt die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte durch eine juristische Person, die auch Eigentümer des Verwaltungsvermögens ist. Beim Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt eine Spaltung: die Ausübung des Eigentums als eines dinglichen Rechts und die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte werden klar getrennt. So kann die Gemeinschaft nach dem estnischen Recht schon heute in der Form einer juristischen Person an der Verwaltung teilnehmen. Die Mitgliedschaft im Wohnungseigentümergeinschaft ist untrennbar mit dem Wohnungseigentum verbunden (§ 5<sup>1</sup> KÜS). Im Unterschied zu einer Gesellschaft handelt es sich bei Wohnungseigentümern um eine Zwangsgemeinschaft, die keinen Grundvertrag hat. Obwohl die Gesellschaftstheorie (Junkers)

in der deutschen Rechtstheorie relativ isoliert ist, stimmt sie mit dem geltenden estnischen Wohnungseigentumsgesetz in einigen Punkten überein, falls ein Wohnungseigentümerversammlung gegründet ist (zB. der Wohnungseigentümerversammlung beruht auf dem Vereinsvertrag wie die Gesellschaften).

Die von *Bärman* ausgeführten Merkmale der Gemeinschaft als *typus sui generis* sind auch dem nach dem estnischen Wohnungseigentumsgesetz entstehenden Wohnungseigentümerversammlung eigen: das Wohnungseigentum kann nicht ohne Gemeinschaft existieren; die Gemeinschaft entsteht aufgrund des Gesetzes *ipso jure*; die Gemeinschaft handelt aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes oder des gesetzlich erlaubten Gestaltungsrechts der Wohnungseigentümer (Verbindungen); die Mitglieder der Gemeinschaft können nur die Wohnungseigentümer sein (Zwangsmemberschaft); ein Wohnungseigentümer kann die Gemeinschaft nicht beenden, d.h. dass er auch das Verwaltungsvermögen als gesonderte Anteile getrennt vom Wohnungseigentum nicht veräußern oder verpfänden kann; die Wohnungseigentümergeinschaft kann keiner sonstigen Gemeinschaft gleichgestellt werden. Hierzu ist der organisatorische Aufbau der Gemeinschaft (Vorhandensein der Hauptversammlung, des Verwaltungsrats und Verwalters, §§ 17, 20 und 23 KOS) hinzuzufügen, weswegen es sich auch nach dem estnischen Recht um eine Gemeinschaft *typus sui generis* handelt, die sich von der Regelung des Miteigentums entfernt hat. Auch nach dem estnischen Recht unterscheidet sich die Wohnungseigentümergeinschaft vom Miteigentum im wesentlichen dadurch, dass im Unterschied zum Miteigentum (§ 76 AÖS) niemand die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen kann (§ 9 KOS) und es ist auch nicht möglich aus der Gemeinschaft auszuscheiden. Wird die Wohnungseigentümergeinschaft für eine neue Rechtsfigur gehalten, die sich von den anderen unterscheidet, so ist auch die Erweiterung der Rechtsfähigkeit untraditionell nicht ausgeschlossen. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird ja durch das Vorhandensein eines Fremdorgans in der Gestalt des Verwalters, eines selbständigen abgegrenzten Haftungsvermögens und einer erkennbaren Identität charakterisiert. So eine Wohnungseigentümergeinschaft existiert aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes nur im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer, denn im Außenverhältnis hat die Gemeinschaft keine Rechtsfähigkeit und beteiligt sich am Verkehr so wie eine einfache Gemeinschaft der Miteigentümer (Verbindungen werden eingegangen und Rechte erworben durch Wohnungseigentümer).

Die organisatorische Struktur und die zweckmäßige Nutzung des Vermögens berechtigen die Anwendung der Vorschriften über die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, aber nicht der Vorschriften über das Miteigentum auf das Verwaltungsvermögen. Wenn man nach der Analogie sucht, dann sind gemäß § 2 Abs. 2 des Vereinsgesetzes (MTÜS) die nicht eingetragenen nichtgewerblichen Personengemeinschaften keine juristischen Personen und auf sie werden die Vorschriften über die Gesellschaft bürgerlichen Rechts angewendet. Somit hätte die Wohnungseigentümergeinschaft eine Doppelnatur – bezüglich des Grundstücks handelt es sich um ein klassisches Miteigentum, bezüglich des Verwaltungsvermögens um ein gemeinschaftliches Eigentum. Mit der Veräußerung des

Wohnungseigentums geht auch die Mitgliedschaft an der Gemeinschaft über und damit mittelbar auch der Eigentumsanteil am gemeinschaftlichen Vermögen.

Man kann fragen, ob bei der Behandlung des Verwaltungsvermögens als gemeinschaftliches Vermögen ein Widerspruch zu *numerus clausus* der Formen des gemeinschaftlichen Eigentums, das in § 70 Abs 7 des Sachenrechtsgesetzes bestimmt ist, entsteht. §§ 1 und 8 des estnischen Wohnungseigentumsgesetzes enthalten keinen direkten Hinweis auf die Bestimmungen des Miteigentums, aber in den unregulierten Fragen finden die Bestimmungen des Sachenrechtsgesetzes über das Grundeigentum Anwendung, was auf den ersten Blick die Anwendung der Vorschriften des Schuldrechtsgesetzes über die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) auf die Gemeinschaft ausschließt. Auf jeden Fall enthält das estnische Wohnungseigentumsgesetz keinen so klaren Hinweis auf die anzuwendende Norm wie § 10 WEG, wo konkret bestimmt wird, dass im übrigen auf die Wohnungseigentümergeinschaft die allgemeinen Bestimmungen der §§ 741 ff. BGB über die Gemeinschaft angewendet werden. Die Anwendung des Sachenrechtsgesetzes spielt in der Praxis bei den Verhältnissen der Wohnungseigentümer keine große Rolle, weil das Wohnungseigentumsgesetz eine umfassendere Regelung enthält. Da die Verhältnisse der Wohnungseigentümergeinschaft als schuldrechtliche Verhältnisse betrachtet werden, so ist es logisch, dass auf solches gemeinsame Handeln (und auf die Angehörigkeit des Verwaltungsvermögens) die Vorschriften über die GbR angewendet werden.

Zugunsten des gemeinschaftlichen Eigentums am Verwaltungsvermögen spricht der Umstand, dass es unvorstellbar wäre, wenn jeder Wohnungseigentümer die ihm gehörenden Anteile am Verwaltungsvermögen getrennt von der Wohnung veräußern könnte. Es ist logisch, wenn der Kreis der Eigentümer des Verwaltungsvermögens und der Wohnungseigentümer sich decken würden. An dieser Stelle kann man ja behaupten, dass das gemeinschaftliche Eigentum durch das Merkmal gekennzeichnet ist, dass die Mitglieder dieses Vermögensverhältnisses persönlich verbunden sind und in so einer Gemeinschaft der Mitgliederwechsel nicht möglich ist (Ehegatten) oder nur mit Zustimmung anderer Mitglieder (GbR-Gesellschafter) möglich ist. Im Falle der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft würde dieses Problem wegfallen, denn die Gemeinschaft wäre ja dann Eigentümer des Vermögens und der Wohnungseigentümer veräußert nur den schuldrechtlichen Anteil an der Gemeinschaft.

Im Ergebnis ist der Standpunkt zu vertreten, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nach dem geltenden Recht eine selbständige Personengemeinschaft (*typus sui generis*) ist, das ergibt sich aus dem Wohnungseigentum als einem dreikomponentigen Einheit (Sondereigentum am Realteil, ideeller Anteil am Grundstück und die Mitgliedschaftsrechte des Wohnungseigentümers). Die Besonderheit der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Eigenschaft der Zwangsgemeinschaft, d.h. die Gemeinschaft kann nicht auf Verlangen des Wohnungseigentümers aufgehoben werden und sie beruht nicht auf einem Vertrag der Wohnungseigentümer. Als Sondermerkmal der Wohnungseigentümer-

gemeinschaft ist auch das Vorhandensein der Organisation und die Planung der Wirtschaftstätigkeit samt Sammlung der dazu notwendigen Mittel zu nennen.

## **2.2. Die Abgrenzung der Wohnungseigentümergeinschaft**

### **2.2.1. Die Wohnungseigentümergeinschaft und sonstige Personengemeinschaften**

Die Wohnungseigentümer sind auch Miteigentümer. Beim Miteigentum gemäß § 70 des Sachenrechtsgesetzes gibt es auch eine Personengemeinschaft – Gemeinschaft der Miteigentümer. Die Gemeinschaft der Miteigentümer kann nicht rechtsfähig sein, da sie auf das Besitzen gerichtet ist. Als Unterschied ist hervorzuheben, dass bei den Miteigentümern die Handlungsorganisation und das gesonderte Sondervermögen fehlen, beide sind für die Wohnungseigentümergeinschaft charakteristisch, und die Miteigentümer haben einen Anspruch auf die Aufhebung des Miteigentums. Gleich sind ist auch der analoge Mechanismus der Beschlussfassung sowohl bei den Wohnungseigentümern als auch bei den Miteigentümern.

Nach § 147 des Erbgesetzes (*pärmissaadus*, Päs) steht der Nachlass den Erben gemeinschaftlich zu, aber zusätzlich werden auf das Vermögensverhältnis die Bestimmungen des Sachenrechtsgesetzes über das Miteigentum angewendet. Dem Erben steht das Recht zu, über seinen Anteil am Nachlass, jedoch nicht über einige zum Nachlass gehörende Gegenstände zu verfügen. Die Erbengemeinschaft besitzt keine selbständige Rechtsfähigkeit, Publizität oder den organisatorischen Aufbau, sie entsteht auf Grund des Gesetzes. Die Erbengemeinschaft kann jederzeit aufgehoben werden (§ 152 Päs).

§ 14 des vor 01.07.2010 geltenden Familiengesetzes (PkS) sah vor, dass das durch Ehegatten im Laufe der Ehe erworbene Vermögen nach dem Gesetz ihr gemeinschaftliches Vermögen ist, d.h. den Ehegatten als gemeinschaftliches Eigentum ohne in Anteile geteilt zu werden zusteht. Die Ehegattengemeinschaft (Gütergemeinschaft) ist nicht selbständig rechtsfähig, besitzt keine Organisation oder Publizität und entsteht mit der Eheschließung. Auch das Familiengesetz vom 1. Juli 2010 bewahrt die Vermögensgemeinschaft der Ehegatten. Gemäß § 26 des Familiengesetzes ist das gemeinschaftliche Vermögen ein Ganzes – das kann während der Ehe auf Verlangen eines Ehegatten nicht geteilt werden und die Ehegatten können über eigenen Anteil an dem Vermögen nicht verfügen.

Einer gesonderten Analyse bedarf bezüglich der Rechtsfähigkeit auch die sog. Vorgesellschaft der juristischen Personen, die nach dem Abschließen des Gründungsvertrags der Gesellschaft entsteht, jedoch vor der Eintragung der juristischen Person im Register. § 26 Abs. 2 des Allgemeinen Teils des Zivilgesetzbuches bestimmt, dass die Rechtsfähigkeit der juristischen Person des Privatrechts erst mit der Eintragung entsteht, jedoch gibt es eine Menge von Vorschriften, die auf die Rechtsfähigkeit der sog. Vorgesellschaft der juristi-

schen Person hinweisen. Wird die Vorgesellschaft eingetragen, so gehen die im Namen der Vorgesellschaft eingegangenen Verpflichtungen aufgrund des Kontinuitätsprinzips in der Regel auf die Gesellschaft mit voller Rechtsfähigkeit über.

Ungeachtet des Umstands, dass im Zivilrecht der allgemeine Teil bezüglich der Personengemeinschaften fehlt, gibt es neben der Wohnungseigentümergeinschaft in der Rechtsordnung auch sonstige Personengemeinschaften. Die behandelten Arten der Personengemeinschaften unterscheiden sich wegen eines andersartigen Zwecks wesentlich von der Wohnungseigentümergeinschaft. Das gleiche Merkmal ist das Fehlen der Rechtsfähigkeit. Die Wohnungseigentümergeinschaft und die Gemeinschaft der Ehegatten oder der Erben verbindet als einheitliches Merkmal das Vorhandensein des gemeinschaftlichen Vermögens. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer tritt beim Entscheiden der sachenrechtlichen Fragen auf als Gemeinschaft der Miteigentümer und hat somit eine Doppelform. Bei Erwägung der Verleihung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft gilt als wesentliches Vorbild die Rechtsfähigkeit der Vorgesellschaft der juristischen Person.

### 2.2.2. Die Wohnungseigentümergeinschaft und die Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist gemäß dem 7. Teil des Schuldrechtgesetzes als Dauervertrag formfrei, der durch die Kündigung aufgehoben werden kann. Ein verbindendes Merkmal der BGB-Gesellschaft und der Wohnungseigentümergeinschaft ist der Umstand, dass beide Personengemeinschaften sind, in denen die Beiträge im gemeinschaftlichen Interesse vereinigt werden und dass diese Beiträge ein Sondervermögen bilden. Beide Personengemeinschaften verfügen im estnischen Recht über keine Rechtsfähigkeit und Registerpublizität. Ähnliche Rechtsinstitute sind der Ausschluss des GbR-Gesellschafters und im Innenverhältnis die Zwangsveräußerung des Wohnungseigentums, dabei besteht der Unterschied im Status des gemeinsam gesammelten Vermögens. Im Unterschied zu der GbR besitzt die Wohnungseigentümergeinschaft eine klarer ausgebildete hierarchische Struktur und es handelt sich um eine Zwangsgemeinschaft, die nicht aufgelöst werden kann. Wenn eine GbR aufgrund einer Vereinbarung entsteht, dann entsteht die Zwangsgemeinschaft aufgrund des Gesetzes. Das estnische Wohnungseigentumsgesetz kennt kein Vertretungsrecht des GbR-Gesellschafters, zwar ist es durch das Institut des Verwalters ersetzt worden. Die Haftung der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten ist nach § 13 des estnischen Wohnungseigentumsgesetzes im Innenverhältnis Teilhaftung, im Außenverhältnis so wie bei den GbR-Gesellschaftern – Gesamthaftung. Beide Gemeinschaften sind durch das Prinzip der Unteilbarkeit des Vermögens gekennzeichnet, d.h. den Mitgliedern steht kein Anspruch auf Teilung des Vermögens oder beim Ausscheiden auf Trennung ihres Anteils zu. Eine Besonderheit bei der Wohnungseigentümergeinschaft besteht darin,

dass sie aus einer Mehrzahl von Mitgliedern bestehen kann. Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft handelt es sich um eine Gemeinschaft der Rechte aus ideellen Anteilen, was bedeutet, dass der Anteil jedes Gemeinschaftsmitglieds festgelegt ist. Die GbR und die Gemeinschaft unterscheiden sich voneinander dadurch, dass der GbR-Gesellschafter über keinen ideellen Anteil an Gegenständen des Gesellschaftsvermögens verfügen kann. Die Gemeinschaft unterscheidet sich von der GbR-Gesellschaft vor allem dadurch, dass die Wohnungseigentümergeinschaft eine Interessengemeinschaft ohne gemeinsamen Zweck ist.

Im Ergebnis ist der Standpunkt zu vertreten, dass die GbR und die Wohnungseigentümergeinschaft ähnliche Rechtsinstitute sind, jedoch stimmen sie nicht völlig überein. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist wegen ihrer Besonderheiten Personengemeinschaft *sui generis*, weswegen die Anwendung der Bestimmungen des Schuldrechtsgesetzes erschwert wäre. Sowohl auf die GbR als auch auf die Wohnungseigentümergeinschaft finden nach der Meinung des Autors jedoch die Prinzipien des gemeinschaftlichen Vermögens Anwendung und bei beiden Personengemeinschaften verlangen die Bedürfnisse des Rechtsverkehrs die Anerkennung der Rechtsfähigkeit.

### 2.2.3. Die Wohnungseigentümergeinschaft und der Wohnungseigentümergeinschaft

Der Wohnungseigentümergeinschaft ist eine juristische Person mit selbständiger Rechtsfähigkeit, der zur Verwaltung von Geschosswohnungsgebäuden gegründet worden ist, d.h. die Gründung des Wohnungseigentümergeinschafts und das Wählen des Vorstands ersetzt die Bestellung des Verwalters im Sinne des estnischen Wohnungseigentumsgesetzes. Gemäß § 2 des Gesetzes über Wohnungseigentümergeinschaften handelt es sich um einen Idealverein (Nichterwerbsverein), der in das gerichtliche Vereinsregister eingetragen wird. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist „zur gemeinsamen Bewirtschaftung und Vertretung der Interessen der Wohnungseigentümer“, gegründet, weswegen der Verein nicht zuständig ist, die dingliche Kompetenz der Wohnungseigentümer auszuüben. So wie bei einer Gemeinschaft, besteht auch beim Wohnungseigentümergeinschaft Zwangsmitgliedschaft (§ 5 Abs. 1 KÜS). Der Wohnungseigentümergeinschaft hat nach § 6 des Gesetzes über Wohnungseigentümergeinschaften selbständiges Vermögen, die Wohnungseigentümer haften für die durch den Wohnungseigentümergeinschaft eingegangene Verpflichtungen nur im Umfang der zu leistenden Einzahlungen. Was das Haftungsvermögen des Vereins betrifft, so muss man sagen, dass es sein kann, dass das Vermögen nicht zur Befriedigung der Forderungen der Gläubiger ausreicht. Man kann sagen, dass bei der Gründung des Wohnungseigentümergeinschafts die Eigentümer durch diese Form ihre Rechte ausüben, deshalb ist der Standpunkt zu vertreten, dass mit der Entstehung der juristischen Person die Wohnungseigentümergeinschaft weder selbständig noch parallel mit der Verwaltung am Verkehr teilnimmt.

Der Wohnungseigentümerversammlung und die Wohnungseigentümergeinschaft haben wegen ihres gemeinsamen Ziels (Verwaltung des Geschosswohnungsgebäudes) in der Rechtsordnung viele ähnliche Züge. Die ähnlichen Merkmale sind organisatorischer Aufbau, Zwangsmitgliedschaft, Planung der Wirtschaftstätigkeit und Sammeln der gemeinschaftlichen Mittel zu diesem Zweck und tatsächliche Vertretungsmacht nur in Verwaltungsangelegenheiten. Der Unterschied besteht im Vorhandensein der Rechtsfähigkeit und des selbständigen Haftungsvermögens des Wohnungseigentümerversammlung, der Verein kann auch im Unterschied zu der Gemeinschaft ohne Beschränkungen aufgehoben werden. Die Gründung des Wohnungseigentümerversammlung bedarf des Beschlusses der Wohnungseigentümer, die Gemeinschaft entsteht automatisch mit der Teilung des Grundstücks zwecks Bildung des Wohnungseigentums. Unterschiedlich bestimmt sind auch das Gewicht der Stimmen und die Beschlussfassung, d.h. in der Gemeinschaft hat der Wohnungseigentümer ungeachtet der Anzahl der Eigentumswohnungen nur eine Stimme, und die Beschlüsse können mit Stimmenmehrheit nur im Rahmen der bestimmungsgemäßen Nutzung des Grundstücks erfasst werden (§ 19, 12 Abs. 2 KOS). Die Schwierigkeiten bei der Erkennung des Wohnungseigentümerversammlung sind durch das rechtliche Dickicht bedingt, denn auf die Tätigkeit des Wohnungseigentümerversammlung werden außer dem Gesetz über Wohnungseigentümerversammlung auch das Vereinsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz angewendet. Zugunsten des Vereins als Verwaltungsform spricht auch der wirtschaftliche Umstand, dass das Bestehen eines Vereins dessen Marktpreis positiv beeinflussen kann. Bei der Wohnungseigentümergeinschaft kann als Vorteil hervorgehoben werden, dass diese Form in kleineren Häusern, wo nicht genügend Kompetenz zum Zusammenstellen der Leitungsorgane da ist, besser funktionieren kann, zugleich kann die Bewirtschaftung durch den Wohnungseigentümerversammlung auch teurer sein. Das Verleihen der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft nähert sie wesentlich dem Wohnungseigentümerversammlung, was aber die Frage aufwirft, ob die Erhaltung zweier Verwaltungsformen notwendig ist.

#### 2.2.4. Die Wohnungseigentümergeinschaft und die Wohnungsbaugenossenschaft

Historisch ist das Recht zur Nutzung des Wohnraums in Estland durch die Genossenschaftsform bekannt und diese Form des Wohnhausbesitzes ist auch in Skandinavien verbreitet. Gemäß dem im Jahre 2005 in Kraft getretenen Gesetz über Wohnungsbaugenossenschaft (*hooneühistuseadus*, HÜS) ist die Wohnungsbaugenossenschaft eine Erwerbsgenossenschaft, deren Zweck die Wirtschaftsinteressen der Mitglieder durch die gemeinsame Wirtschaftstätigkeit beim Besitzen und Verwalten des Grundstücks und des dazu gehörenden Gebäudes zu unterstützen und zu begünstigen ist, indem den Mitgliedern der Wohnungsbaugenossenschaft die Alleinnutzung der festgelegten Gebäudeteile (§ 1 HÜS) ermöglicht wird. Im Unterschied zum Wohnungseigentümerversammlung

werden auf die Wohnungsbaugenossenschaft die Vorschriften des Gesetzes über Erwerbsgenossenschaften (*tulundusühistuseadus*, TüS) angewendet.

Im Unterschied zum Wohnungseigentümerverein und zur Wohnungseigentümergeinschaft ist die Wohnungsbaugenossenschaft der Eigentümer des Grundstücks und des Gebäudes, weswegen bei der Zahlungsunfähigkeit der Wohnungsbaugenossenschaft das Risiko besteht, dass die Wohnungseigentümer die Wohnräume verlieren. Daher ist das Ziel der Wohnungsbaugenossenschaft etwas breiter: Besitzen und Verwalten des Grundstücks. Die estnische Wohnungsbaugenossenschaft entspricht ihrem Wesen nach der österreichischen Konzeption des Wohnungseigentums, in der die Wohnungseigentümergeinschaft eine juristische Person ist und das Wohnungseigentum im Alleinnutzungsrecht der abgegrenzten Räumlichkeiten als beschränktes dingliches Recht besteht. Der Wohnungseigentümerverein haftet für die Verbindlichkeiten mit seinem Vermögen und durch die Satzung kann keine zusätzliche Haftung der Mitglieder vorgesehen werden (§ 1 HÜS). Das Stammkapital der Wohnungsbaugenossenschaft soll mindestens 40000 Kronen betragen (§ 2<sup>2</sup> HÜS). Die Wohnungsbaugenossenschaft wird durch einen organisatorischen Aufbau gekennzeichnet.

Die Wohnungsbaugenossenschaft und die Wohnungseigentümergeinschaft sind durch den teilweise sich deckenden Zweck, das Wohnhaus gemeinsam zu verwalten, durch das Vorhandensein der Verwaltungsorgane und das Fehlen eines Anspruchs auf die Aufhebung der Vereinigung verbunden. Die beiden unterscheiden sich durch das Vorhandensein der Rechtsfähigkeit, Publizität und des selbständigen Haftungsvermögens beim Wohnungseigentümerverein, sowie der unterschiedliche Prozess der Beschlussfassung. In der Praxis herrscht wegen des Wunsches einen Realteil zu besitzen die Tendenz, dass die Wohnungsbaugenossenschaften aufgelöst werden und die Wohngebäude in Eigentumswohnungen geteilt werden. Für die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft kann die Anwendung der Regelungen über die Wohnungsbaugenossenschaft geeignet sein, weil bei den beiden das Ziel der Verwaltung gleich ist.

#### 2.2.5. Die Wohnungseigentümergeinschaft und offene Handelsgesellschaft

Die offene Handelsgesellschaft ist eine auf die Gewinnerzielung gerichtete privatrechtliche juristische Person. Die OHG ist eine Handelsgesellschaft, jedoch kann der Zweck auch nicht wirtschaftlich sein. Die OHG wird im Handelsregister eingetragen. Die OHG und die Wohnungseigentümergeinschaft verbindet der rechtshistorische Umstand, dass nach der deutschen Personenlehre es sich bei beiden Gemeinschaften um eine Personengemeinschaft handelt, die im Namen eines gemeinschaftlichen Ziels materielle Beiträge zusammengeschlossen hat. Die offene Handelsgesellschaft beruht im Unterschied zu der Wohnungseigentümergeinschaft immer auf einem Vertrag. Das estnische Recht

hat bei der OHG auf das historische Strukturkriterium verzichtet und § 25 Abs. 1 des Allgemeinen Teils des Zivilgesetzbuches hat von den praktischen Bedürfnissen ausgehend die OHG zu den juristischen Personen gezählt. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird durch einen wesentlich weiterentwickelten organisatorischen Aufbau charakterisiert als es bei einer offenen Handelsgesellschaft der Fall ist. Unterschiedlich geregelt ist auch die Anzahl der Stimmen bei der Abstimmung – bei einer OHG hängt das von der Beteiligung ab (§ 93 Abs. 2 Handelsgesetzbuch, *äriseadustik*, ÄS), jedes Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft hat aber immer eine Stimme (§ 19 Abs. 1 KOS). Bei einer OHG kann man nicht von der klassischen Alleinhaftung der juristischen Person mit ihrem Vermögen sprechen, denn dazu tritt die persönliche Haftung. Selbständige Rechtsfähigkeit, Registerpublizität und das Haftungsvermögen sind die Hauptmerkmale, wodurch die OHG sich von der Wohnungseigentümergeinschaft unterscheidet. Die WEG-Reform hat die Konzeption der teilweisen Rechtsfähigkeit eben aus § 124 HGB geliehen.

Die Verleihung der Form einer juristischen Person der OHG als einer Personengemeinschaft kann bei der Lösung der Frage der Rechtsfähigkeit des Wohnungseigentümergeinschafts als Vorbild dienen. In erster Linie könnte aus der Regelungen der OHG die Konzeption der zusätzlichen Haftung übernommen werden.

## **2.3. Die gemeinschaftliche Verwaltung**

### **2.3.1. Der Begriff der Verwaltung und die Organe**

Das Ziel der Wohnungseigentümergeinschaft ist gemeinschaftlich handelnd das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten, die Bewirtschaftung der Realteile unterliegt nur der Zuständigkeit der Wohnungseigentümer. Durch Vereinbarungen kann die Verwaltung des Miteigentums aufgrund des § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes wesentlich gestaltet werden, bis dahin, dass die Verwaltung gebäudeweise erfolgt. § 15 Abs. 6 des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt die Kriterien der den Interessen der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung bzw. der ordnungsgemäßen Verwaltung (Festlegung der Hausordnung, Instandhaltung des Miteigentums, Erstellen des Wirtschaftsplans, Versicherung des Miteigentums, Sammlung eines Reservefonds, Durchführung der Energieprüfung). Die Verwaltung des Miteigentums ist von der Nutzung und vom Besitz, die den Interessen des einzelnen Eigentümers dienen, zu unterscheiden.

Rechtlich ist die Verwaltung auf Verfügungen und Neuerungen im wirtschaftlichen Sinne, die über den Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung hinausgehen, beschränkt. Die Verwaltung ist dauernde gemeinschaftliche Wirtschaftstätigkeit mit dem Zweck die Sache aufzubewahren, zu verbessern, die Früchte zu ernten, die in der Vornahme von entsprechenden Rechtshandlungen und im Treffen tatsächlicher Maßnahmen besteht. In den Bereichen der Ver-

waltung kann die Gemeinschaft Verträge abschließen und Vermögen erwerben. Darin besteht der Vorteil der rechtsfähigen Gemeinschaft (besonders bei Dauer-  
verhältnissen) im Vergleich zu einer nicht rechtsfähigen Gemeinschaft, wo wegen Fehlens der Rechtsfähigkeit beim Eigentumswechsel des Wohnungseigentums Schwierigkeiten entstehen.

Die gemeinschaftliche Verwaltung bedeutet in der Regel den Konsens der Wohnungseigentümer. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung können die Wohnungseigentümer über die Angelegenheiten auch mit Stimmenmehrheit entscheiden, was die Vereinfachung der Verwaltung ermöglicht (§ 12, Abs. 2, 14 Abs. 3, 15 Abs. 3 und Abs. 6, 20 Abs. 1, 22 Abs. 5 KOS). Durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer kann die Mehrheitsentscheidung durch die Anforderung der Einstimmigkeit ersetzt werden, diese Möglichkeit kann aber im Allgemeinen die Verwaltung von Geschosswohnungsgebäuden hindern.

Ein Merkmal der Wohnungseigentümergeinschaft ist, dass ähnlich den Gesellschaften die Verwaltung auf der organisatorischen Hierarchie aufgebaut ist. Zur Verwaltung des Miteigentums sind drei Organe vorgesehen: die Eigentümer selbst durch die Hauptversammlung (§ 17 KOS), der Verwalter (§ 20 KOS) und der Verwaltungsbeirat (§ 23 KOS). Die Eigentümer beschließen, der Verwalter verwirklicht den Willen der Eigentümer und der Verwaltungsbeirat übt die Aufsicht aus und berät. Die Gerichtspraxis behandelt den Verwalter als den der Wohnungseigentümergeinschaft gleichzustellenden, dieselben Funktionen ausübenden Ausführer der gemeinschaftlichen Interessen der Eigentümer und der Maßnahmen der gemeinschaftlichen Bewirtschaftung. Der Verwaltungsbeirat ist ein fakultatives Innenorgan und im Unterschied zu den Gesellschaften im Gesetz schwach gestaltet.

Der Verwalter ist nicht an die einzelnen Richtlinien des Eigentümers gebunden, sondern an die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft. Zusätzlich zu der Durchführung der Beschlüsse der Eigentümer besitzt der Verwalter auch die sich aus dem Gesetz ergebende unmittelbare Verwaltungskompetenz. Nach § 21 des estnischen Wohnungseigentumsgesetzes sind die Rechte des Verwalters im Vergleich zu der Wohnungseigentümergeinschaft jedoch etwas beschränkter und oft bleibt das letzte Wort der Gemeinschaft der Eigentümer. Der Verwalter kann ein Fremdorgan sein, d.h. er braucht nicht ein Wohnungseigentümer zu sein. Die Bestellung des Verwalters ist keine Pflicht (Fakultativorgan) und in diesem Fall wird die Gemeinschaft durch die Eigentümer gemeinsam vertreten (Gesamtvertretung). Es ist jedoch möglich, dass die Eigentümer einen von ihnen zum bevollmächtigten Vertreter bestellen (nicht zum Verwalter). Das Vorhandensein einer Organisation ist ein Merkmal, das die Wohnungseigentümergeinschaft von den anderen Personengemeinschaften unterscheidet und sich den Gesellschaften nähert. Der Verwalter als Vertretungs- und Handlungsorgan ist ungeachtet dessen aufzubewahren, in welcher Form die Frage der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft gelöst wird (eine Eigentümergeinschaft mit beschränkter Rechtsfähigkeit oder eine selbständige juristische Person).

Analog zum estnischen Wohnungseigentumsgesetz behandelt den Aufbau der Organe der Wohnungseigentümergeinschaft auch das WEG in seinen §§ 20, 23 und 29. Nach dem französischen Recht führt der Verwalter, der als gesetzlicher Vertreter von *syndicat* behandelt wird, die Beschlüsse der Hauptversammlung der Wohnungseigentümer aus. Die Ausübung der Aufsicht über die Tätigkeit des Verwalters und die Bildung des Verwaltungsbeirates ist obligatorisch. Nach §§ 712m und q des schweizerischen ZGB hat die zum Zweck der gemeinschaftlichen Verwaltung entstandene Wohnungseigentümergeinschaft zwei Organe: die Hauptversammlung und den Verwalter. Die Bestellung des Verwalters ist nicht obligatorisch. Zusätzlich können die Eigentümer eine Kommission bilden, die Aufsicht über den Verwalter ausübt und ihn berät. Artikel 5:124 des holländischen *Burgerlijk Wetboek* bestimmt die Wohnungseigentümergeinschaft als eine juristische Person. Die Organe der Wohnungseigentümergeinschaft sind die Hauptversammlung (Art. 5:125) und der Vorstand (Art. 131). Nach dem österreichischen WEG gibt es zwei Verwaltungsorgane: die Hauptversammlung der Eigentümer und den Verwalter (§ 18). Ist kein Verwalter bestellt, vertritt die Gemeinschaft die Mehrheit der Miteigentümer. Daneben sieht § 22 des Gesetzes die Möglichkeit vor, einen Eigentümerversorger als fakultatives Organ zu bestellen, der die Gemeinschaft im Außenverhältnis im Falle der Interessenkollision des Verwalters und der Gemeinschaft vertreten wird.

Bei Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft bedarf die Gemeinschaft ebenso eines Organs und einer natürlichen Person um ihre Rechte auszuüben. Im Falle der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft hätte der Verwalter eine Doppelrolle – die Vertretung der Eigentümer und ihrer Gemeinschaft, indem er zugleich sowohl ein Verwaltungsorgan der Gemeinschaft als auch Vertreter der Eigentümer ist. Jeder Eigentümer und auch ein Dritter als Interessent kann die Bestellung des Verwalters verlangen und dies auch durch das Gericht aufgrund des § 20 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes. Den Verwalter als ein fakultatives Organ kennen viele europäische Rechtsordnungen, jedoch bei einer juristischen Person wäre das Fehlen eines Organs ungewöhnlich. Sowohl das österreichische, schweizerische, deutsche als auch französische Recht bestimmen ungeachtet der beschränkten Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft oder des Übergangs auf die Konzeption der juristischen Person die Bestellung des Verwalters als Organ. Nur Artikel 5:131 des holländischen *Burgerlijk Wetboek* bestimmt die Verwaltung durch den Vorstand, jedoch die Mitglieder des Vorstands müssen nicht Wohnungseigentümer sein.

Das Instrument der Verwaltung ist die Beschlussfassung, weswegen es wichtig ist, wie das Stimmrecht sich zwischen den Eigentümern verteilt und wann die Hauptversammlung beschlussfähig ist. § 12 des estnischen Wohnungseigentumsgesetzes setzt voraus, dass die Beschlüsse der Wohnungseigentümer einvernehmlich sind und mit Stimmenmehrheit werden nur die Fragen im Rahmen der gewöhnlichen Nutzung beschlossen. Diese Regelung unterscheidet sich sowohl von § 72 Abs. 1 des Sachenrechtsgesetzes, nach dem

die Miteigentümer die Verwaltung und Nutzung der Sache mit Stimmenmehrheit beschließen können, als auch von § 13 des Wohnungseigentumsgesetzes und § 22 des Vereinsgesetzes, wonach die Fragen betreffend die Verwaltung auf der Hauptversammlung mit der Stimmenmehrheit der Beteiligten beschlossen werden können. Bei der möglichen Umwandlung der Wohnungseigentümergeinschaft muss man differenzieren, welche Beschlüsse einvernehmlich zu fassen sind, welche mit Stimmenmehrheit, und auch die Anzahl der Stimmen der Wohnungseigentümer ist zu vereinheitlichen, denn diese ist beim Miteigentum, bei der Gemeinschaft und der Genossenschaft unterschiedlich geregelt. Gemäß § 11 des Wohnungseigentumsgesetzes gibt jedes Wohnungseigentum eine Stimme, soweit die Satzung nichts anderes bestimmt. § 19 des Wohnungseigentumsgesetzes gibt dem Wohnungseigentümer eine Stimme unabhängig von der Anzahl der Eigentumswohnungen. Beim Miteigentum geht § 72 des Sachenrechtsgesetzes bei der Festlegung der Stimmenanzahl von der Größe des Eigentums aus. Der Grundsatz *eine Person – eine Stimme* berücksichtigt die Investitionen des Eigentümers nicht, die Anwendung des Grundsatzes des Miteigentums wäre aber in großen Geschosswohnungsgebäuden technisch kompliziert und schwer bei jeder Entscheidung zu rechnen. Es scheint, dass es bei der Auswahl zweckmäßig ist die Lösung des Wohnungseigentumsgesetzes aufzubewahren, indem ein Wohnungseigentum eine Stimme in der Hauptversammlung gibt (Objektprinzip). Zugleich lässt § 8 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes zu, dass die Stimmen bei der Abstimmung durch Vereinbarung der Eigentümer abweichend verteilt werden können.

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann gemäß § 21 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes die Anforderung des Quorums in der Satzung selbst bestimmen. Diese Lösung kann aber nicht immer die Interessen der Minderheit genügend schützen und es ist zweckmäßig bei der Vereinheitlichung der Regelung die Anforderung des Quorums des § 19 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes als Grundlage zu verwenden – die Versammlung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit der Miteigentumsanteile. Also geht man nicht von der Anzahl der Wohnungen, sondern von der Summe der Größen der dazu gehörenden Miteigentumsanteile aus.

### 2.3.2. Die Zuständigkeit und Bestellung des Verwalters

Das Wohnungseigentumsgesetz bestimmt den Verwalter als das Exekutivorgan der Eigentümer, wodurch im Innenverhältnis die Koexistenz der Eigentümer und im Außenverhältnis die Verkehrsfähigkeit gesichert wird. § 21 des Wohnungseigentumsgesetzes unterscheidet zwischen den Aufgaben, die der Verwalter im Innenverhältnis zwischen ihm und den Eigentümern oder zwischen ihm und der Gemeinschaft (Abs. 1) ausübt, und den Rechten des Verwalters bei der Vertretung der Wohnungseigentümer im Außenverhältnis (Abs. 2). Die Wohnungseigentümer können diese Funktionen nicht einschränken (§ 21 Abs. 3 KOS). Der Verwalter kann dazu tatsächliche Maßnahmen treffen, Verträge ab-

schließen oder Ansprüche erheben. Zum Eingehen der Geschäfte braucht der Verwalter die Vertretungsmacht. Dies ergibt sich aus dem Gesetz (§ 21 Abs. 2 Pkt. 3, 4, Abs. 1 Nr. 2, 3, 4 KOS) oder aus dem entsprechenden Beschluss der Eigentümer, mit dem der Verwalter zur Vertretung berechtigt wird (§ 21 Abs. 2 Nr. 1, 5). § 21 Abs. 1 Nr. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (der Verwalter führt die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durch) begründet von selbst keine gesetzliche Vertretungsmacht.

Eine der Hauptaufgaben des Verwalters ist die Ausführung der Hausordnung (§ 21 Abs. 1 Nr. 1 KOS). § 21 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt das Außenverhältnis zu Dritten und bestimmt auch die gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft („im Namen aller Wohnungseigentümer“). Die Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis kann nicht durch eine Vereinbarung, die Hausordnung oder durch den Verwaltervertrag eingeschränkt werden (§ 21 Abs. 3 KOS). Von der Vertretungsvollmacht im Außenverhältnis ist der Nachweis der Vollmachten gegenüber Dritten zu unterscheiden. Da es kein Register gibt, das die Angaben über Gemeinschaften und Verwalter enthält, wird die fehlende Registerpublizität durch den Anspruch des Verwalters auf die Erteilung der Vollmachturkunde ersetzt (§ 21 Abs. 5 KOS). Im Allgemeinen kann der Verwalter gemäß § 20 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes seine Rechte mit dem Beststellungsprotokoll nachweisen oder von den Eigentümern die Erteilung der Vollmacht verlangen. Mit der Erteilung der Generalvollmacht (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 und 5) kann dem Verwalter die Zuständigkeit des Organs der juristischen Person beigemessen werden.

Der Verwalter kann nur dann bestellt werden, wenn die Verwaltung des nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilten Grundstücks nicht durch den Wohnungseigentümerversammlung erfolgt (§ 8 Abs. 1 KOS). Bei einem Wohnungseigentümerversammlung erfüllt die Aufgaben des Verwalters der Vorstand und das Wohnungseigentumsgesetz wird auf die Verwaltung insoweit angewendet, als das Gesetz über Wohnungseigentümerversammlungen nichts anderes bestimmt. Der Verwalter kann sowohl eine natürliche als auch eine juristische Person sein, es gibt keine gesetzlichen Regelungen über die Person des Verwalters und es wird auch keine spezielle Ausbildung verlangt. Es besteht keine Pflicht zur Eintragung des Verwalters im öffentlichen Register und das Grundbuchamt muss nicht von der Bestellung benachrichtigt werden. Die Partei des Verwaltervertrags sind die Wohnungseigentümer, im Falle der Anerkennung der Rechtsfähigkeit die Wohnungseigentümergeinschaft. Gegenüber den Eigentümern hat der Verwalter die Bedeutung des Organs in den Bereichen, bis wohin die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft nicht reicht. So wäre der Verwaltervertrag für Eigentümer ein Vertrag mit Wirkung für Eigentümer, jedoch könnte man diesen Vertrag nicht als einen dreiseitigen Vertrag oder als einen Vertrag zugunsten eines Dritten ansehen, denn mit diesem Vertrag werden auch für die Eigentümer Verpflichtungen eingegangen. Bei der Bestellung des Verwalters hat man zwischen dem Beschluss der Wohnungseigentümer als dem Entstehungsmoment des Organs (Bestellungsakt) und der Entstehung des vertraglichen Innenverhältnisses in der

Form des Verwaltervertrags zu unterscheiden. Der Verwaltervertrag ist ein auf die Leistung des Dienstes gerichteter formfreier Dienstvertrag. Beim Abschließen des genannten Vertrags hat man das Vorhandensein des Akzepts und der Offerte zu überprüfen. Der Verwalter haftet gegenüber den Wohnungseigentümern für die Erfüllung seiner Pflichten unmittelbar gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (sog. gesetzliche Verpflichtungen) und dem Verwaltervertrag. Die Bestellung des Verwalters ähnelt sich wesentlich der Gründung des Vorstands der juristischen Person und dem Abschließen des Auftragsvertrags zwischen den Mitgliedern des Vertretungsorgans und den Gesellschaftsmitgliedern. Die genannte Sachlage gilt als ein Argument bei der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft.

## 2.4. Zwischenergebnis

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist eine Art der Personengemeinschaft und gehört in dieselbe Gruppe mit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Gemeinschaft der Miteigentümer, Vermögensgemeinschaft der Ehegatten und Erbengemeinschaft. Die Wohnungseigentümergeinschaft unterscheidet sich von den anderen Personengemeinschaften vor allem durch den klaren organisatorischen Aufbau, durch das Fehlen des Anspruchs auf die Aufhebung der Gemeinschaft und durch eine losere Verbindung zwischen den Mitgliedern der Gemeinschaft (der Erwerb des Wohnungseigentums hat automatisch die Mitgliedschaft zur Folge). Das Wohnungseigentum ist im sachenrechtlichen Sinne *typus sui generis*, in dem das Sondereigentum, Miteigentum, die Mitgliedschaftsrechte und Pflichten, darunter das Verwaltungsvermögen, sich zu einem aus drei Komponenten bestehenden Ganzen vereinigen. Man hat den Standpunkt zu unterstützen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ebenso eine Gemeinschaft *sui generis* ist, die sich schwer unter die gegebenen Begriffe der Personengemeinschaften oder der juristischen Personen einzuordnen lässt. Die charakteristischen Merkmale der Wohnungseigentümergeinschaft sind die Entstehung auf Grund des Gesetzes *ipso jure*; es handelt sich um eine Zwangsgemeinschaft an der alle Wohnungseigentümer als Mitglieder beteiligt sind; die Wohnungseigentümergeinschaft kann nicht auf Verlangen der Mitglieder aufgehoben werden; der Inhalt der Gemeinschaft kann zusätzlich zu dem Gesetz auch durch Vereinbarungen und Mehrheitsbeschlüsse gestaltet werden; die Gemeinschaft ist durch eine den Gesellschaften ähnliche Handlungsorganisation und ein gesondertes Verwaltungsvermögen gekennzeichnet. Obwohl auf das Wohnungseigentum die Bestimmungen über das Grundeigentum des Sachenrechtsgesetzes angewendet werden, enthält das Wohnungseigentumsgesetz genügend Sonderregelungen. Im Interesse der Einheitlichkeit des Verwaltungsvermögens werden auf die Verhältnisse der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft untereinander die Vorschriften über die GbR und daher über das gemeinschaftliche Eigentum (nicht über das Miteigentum) angewendet und das Wohnungseigentumsgesetz schließt das auch nicht aus.

Die Wohnungseigentümergeinschaft unterscheidet sich wegen des Fehlens der Rechtsfähigkeit von dem Wohnungseigentümerversammlung und der Wohnungsbaugenossenschaft, die juristische Personen sind. Die Wohnungsbaugenossenschaft ist eine auf Besitz und Verwaltung des bebauten Grundstücks gerichtete Person, auf die die Bestimmungen über die Erwerbsgenossenschaften angewendet werden; der Wohnungseigentümerversammlung ist eine auf die Verwaltung des bebauten Grundstücks gerichtete Person, auf die die Bestimmungen über nicht eingetragene Vereine angewendet werden. Der Zweck der Wohnungseigentümergeinschaft deckt sich mit dem des Wohnungseigentümerversammlung, wodurch die Frage aufgeworfen wird, warum man zum Verwalten von Geschosswohnungsgebäuden zwei unterschiedliche Verwaltungsformen braucht, die auch unterschiedlich geregelt sind. Zugleich hat die Praxis gezeigt, dass die Verwaltung von Geschosswohnungsgebäuden durch ein Rechtssubjekt wesentlich einfacher ist. Das Vorhandensein zweier Verwaltungsformen ist auch beim Vergleich der europäischen Rechtsordnungen einzigartig. Man muss sich auf den Standpunkt stellen, dass die Verwaltung von Geschosswohnungsgebäuden unter eine rechtliche Regelung zusammenzufassen ist und die Regelung sich einem rechtsfähigen Wohnungseigentümerversammlung zu nähern hat.

Beim Vergleich mit den juristischen Personen wird der Unterschied der Gemeinschaft gleich ersichtlich. Die juristische Person ist eine Vereinigung oder Organisation (Fiktion), der durch die Rechtsordnung Rechtsfähigkeit verliehen wird, die mit eigenem Vermögen haftet und deren Publizität durch die Registereintragung oder staatliche Konzession gewährleistet ist. Zugleich verleiht die Rechtstheorie die Rechtsfähigkeit nicht nur den juristischen und natürlichen Personen, sondern auch deren Vereinigungen, wobei die Begriffe deren Rechtsfähigkeit und der Umfang der Rechtsfähigkeit sich nicht decken. Jedenfalls ist das Fehlen der Rechtsfähigkeit nicht mehr das einzigmögliche Kriterium beim Unterscheiden der juristischer Person und der Gemeinschaft. Analog zu der GbR und der Vorgesellschaft der juristischen Person entsteht die Frage über die Möglichkeit der Anerkennung der (Teil-)Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft. Die OHG als klassische Personengemeinschaft wird von dem estnischen Gesetzgeber wie eine juristische Person behandelt und die Regelung der offenen Handelsgesellschaft könnte somit als Grundlage der Schaffung der Rechtsfähigkeits- und Haftungskonzeption für die Wohnungseigentümergeinschaft dienen. Die Fragen der Rechtsfähigkeit und der Haftung behandle ich im dritten und vierten Abschnitt meiner Arbeit.

Die der Wohnungseigentümergeinschaft eigene organisatorische Struktur und die Ordnung der Bildung der Organe nähert sie im Vergleich zu den anderen Personengemeinschaften den Gesellschaften. Die Organe der Wohnungseigentümergeinschaft sind die Hauptversammlung der Eigentümer, Verwalter als Exekutiv- und Vertretungsorgan und Verwaltungsbeirat als Aufsichtsorgan. Der Verwalter kann ähnlich den Gesellschaften auch Fremdorgan sein. Der Verwalter ist der Vertreter der Eigentümer, bei der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft sollte man das Institut des Verwalters aufbewahren

und keinen aus den Wohnungseigentümern bestehenden Vorstand bilden, denn die Zuständigkeit des Letztgenannten in den Fragen der Hausbewirtschaftung ist zweifelhaft. Bei der Anerkennung der Rechtsfähigkeit hat man kontinuierlich zwischen den Zuständigkeiten des Verwalters als des Vertreters der Eigentümer und des Organs der Gemeinschaft zu unterscheiden.

### **3. Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft**

#### **3.1. Der Umfang und Kriterien der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft**

Bei Wohnungseigentümergeinschaft ist auch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit möglich. Nach §§ 7 und 26 des Allgemeinen Teils des Zivilgesetzbuches bedeutet die Rechtsfähigkeit die Fähigkeit der Person zivile Rechte zu haben und zivile Verpflichtungen zu tragen. Die Rechtsfähigkeit kann differenziert werden und es gibt eine Lehre von relativer Rechtsfähigkeit (*Fabrizius*). Der Zweck des Begriffs der Teilrechtsfähigkeit ist die Personengemeinschaften mit derartiger Rechtssubjektivität von den juristischen Personen abzugrenzen.

Der Allgemeine Teil des Zivilgesetzbuches enthält keine Definition der (relativen) Teilrechtsfähigkeit. Der Umstand, dass der Allgemeine Teil des Zivilgesetzbuches der natürlichen und der juristischen Person die Rechtsfähigkeit verleiht, schließt die Rechtsfähigkeit der sonstigen Personengemeinschaften nicht aus. Aus §§ 247 und 520 kann man zum Beispiel die Rechtsfähigkeit der Vorgesellschaft ableiten. § 10 des deutschen WEG, § 2 Abs. 5 des österreichischen WEG, § 712I des schweizerischen ZGB weisen alle auf die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit hin, weil die Gemeinschaft insoweit rechtsfähig ist, als sie nach Außen mit der Beteiligung am Zivilverkehr Rechte und Pflichten bewirkt. Bei solchen Personengemeinschaften muss man in jedem einzelnen Fall das Vorhandensein der unterschiedlichen Rechtsfähigkeiten überprüfen (Grundbuch-, Erb-, Konkursfähigkeit usw.). In dem Bereich, wo die Rechtsfähigkeit vorhanden ist, kann sie nach Außen ohne Beschränkungen im vollen Umfang ausgeübt werden.

Die Konzeption der gesetzlich beschränkten Rechtsfähigkeit unterstützt auch die angloamerikanische *ultra-vires* Lehre, nach der die Rechtsfähigkeit einer juristischen Person durch ihre Satzung beschränkt ist. § 26 des Allgemeinen Teils des Zivilgesetzbuches definiert die Rechtsfähigkeit der privatrechtlichen juristischen Person nicht durch ihren Zweck, weswegen die *ultra-vires* Lehre in Estland keine Anwendung findet. Bei der Gemeinschaft wäre die Rechtsfähigkeit durch den Rahmen der gemeinsamen Verwaltung beschränkt und die Gemeinschaft kann in der Regel nicht für den Eigentümer seine Rechte zur Nutzung, Verwaltung und Verfügung über sein Eigentum ausüben.

Die im germanischen Recht gewählte Konstruktion der sog. zweigestaltigen Gemeinschaft ist ein dogmatischer Kompromiss, bei dem die Wohnungseigentümergeinschaft zwischen der juristischen Person und der klassischen Gemeinschaft der Miteigentümer schwebt. Die Frage kann auch so gestellt werden, ob die Beschränkung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt und notwendig ist, wenn man im holländischen und französischen Recht das nicht tut, obwohl die Wohnungseigentümergeinschaft eine juristische Person ist. Das österreichische Wohnungseigentumsrecht schafft sogar eine Konstruktion der juristischen Person mit beschränkter Rechtsfähigkeit. Das Beschränken der Rechtsfähigkeit wäre berechtigt, wenn die Gemeinschaft aus den Rahmen der Verwaltung des Miteigentums hinausgehen und unternehmerisch tätig werden könnte.

Zur Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümer muss man bestimmte Kriterien der Rechtsfähigkeit festlegen und die Erfüllung dieser Kriterien überprüfen. Diese Kriterien sind die Gesetzlichkeit, physische Organisation (darunter die Identität), Beteiligung am Rechtsverkehr, selbständige Haftungsfähigkeit sowie das Vorhandensein des selbständigen Vermögens, die Registerpublizität und der praktische Bedarf.

- **Gesetzlichkeit**

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt nicht die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft. § 15 des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt, dass die Wohnungseigentümer den Gegenstand des Miteigentums gemeinschaftlich verwalten, was nicht die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft ausschließt. § 21 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes bestimmt, dass der Verwalter berechtigt ist, im Namen aller Wohnungseigentümer Verpflichtungen einzugehen. Teleologisch ist es möglich die Wörter „im Namen aller Wohnungseigentümer“ so wie „im Namen der Gemeinschaft“ auszulegen. § 201 der estnischen Zivilprozessordnung (*tsiviilkohtumenetluse seadustik*, TsKM) bestimmt, dass die Rechtsfähigkeit zum Zivilprozess die Fähigkeit der Person bedeutet, über prozessuale Rechte für Zivilprozess zu verfügen und Verpflichtungen dabei zu tragen, daher ist das Auftreten der Wohnungseigentümergeinschaft als Prozesspartei nicht ausgeschlossen.

- **Körperliche Struktur**

Zur Verwaltung der Eigentumswohnungen gibt es eine dreistufige Organisation, deren Handeln nicht von der Abwechslung der Gemeinschaftsmitglieder abhängt. Das höchste Organ ist die Hauptversammlung der Wohnungseigentümer (§ 17 KOS), die auch den Verwalter wählt (Exekutivorgan, § 20 KOS) und bei Bedarf den Verwaltungsbeirat bestellt (Aufsichtsorgan, § 23 KOS). Außer dem Aufbau ähneln sich auch die Ordnung der Beschlussfassung und Anforderung des Quorums denjenigen der Gesellschaften.

- Beteiligung am Zivilverkehr

Die Identität der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach der Anschrift des Wohnhauses und nicht nach den Namen der Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann am Rechtsverkehr unter dem Namen „die Eigentümergeinschaft der x-Straße“ teilnehmen. Wegen der großen Anzahl der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ist der Beitritt jedes Wohnungseigentümers als Vertragspartei erschwert. Das schafft im Rechtsverkehr eine Vorstellung, dass die Gemeinschaft die Partei ist, die durch den Verwalter vertreten wird.

- Selbständiges Haftungsvermögen

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat eigenes Haftungsvermögen in der Form der regelmäßigen Einzahlungen (§ 13 Abs. 1 KOS). Außerdem gehört zu diesem Vermögen auch das gemeinsam erworbene, zur Verwaltung notwendige bewegliche Vermögen und die Forderungen gegenüber den Wohnungseigentümern und Dritten.

- Registerpublizität

Bezüglich der Publizität ist die Wohnungseigentümergeinschaft in einer viel besseren Lage als andere Personengemeinschaften, weil die Mitglieder der Gemeinschaft und das Miteigentum im Grundbuch ersichtlich sind. Das Grundbuch ist ein öffentliches Register und so ähnelt sich die Situation derjenigen der juristischen Personen. Jedoch ist die Vertretungsmacht aus dem Grundbuch nicht ersichtlich.(sog. *quasi Publizität*).

- Bedürfnisse des Zivilverkehrs

Die Bedürfnisse des Zivilverkehrs stehen dringend im Vordergrund. Wenn die schuldrechtlichen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer nur gegenüber den Eigentümern gelten, die zu diesem Zeitpunkt Mitglieder der Gemeinschaft waren, dann gegenüber den neuen Mitgliedern müssen sie erneuert werden. Bei der Anerkennung der Rechtsfähigkeit ist der Träger der mit dem Haftungsvermögen verbunden materiellen Rechte und Haftung und die Vertragspartei die Gemeinschaft. Bei der Anerkennung der Rechtsfähigkeit vereinfacht sich die prozessuale Lage der Gemeinschaft und auch Probleme der Gebundenheit an der Gerichtsentscheidung fallen weg.

## **3.2. Die Beteiligung der Wohnungseigentümergeinschaft am Zivilverkehr**

### **3.2.1. Die Gemeinschaft als Vertragspartner**

Bei den Geschäften wird die Gemeinschaft aufgrund des § 21 des Wohnungseigentumsgesetzes durch den Verwalter vertreten, der jedoch nicht die Verpflichtungen für die Gemeinschaft eingeht, sondern für die Eigentümer. Bei

einer großen Gemeinschaft ist das Identifizieren der Eigentümer in den Verträgen schwer. Die durch die Wohnungseigentümer abgeschlossenen Verträge gehen nicht aufgrund des Gesetzes auf den neuen Eigentümer über, weil sie *inter partes* gelten. Bei den großen Wohnungseigentümergeinschaften hat der Gläubiger wegen des Grundsatzes der Gutgläubigkeit vorauszusetzen, dass der Vertragsbeteiligte abwechseln kann. Bei Festlegung der Vertragspartei zur Überwindung von Schwierigkeiten kann der Verwalter Verträge auch in eigenem Namen abschließen, im Innenverhältnis jedoch auf Rechnung der Eigentümer und das ist auch im Rechtsverkehr sehr verbreitet.

Im Falle der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft würde der Verwalter im Rechtsverkehr nicht im Namen der Wohnungseigentümer, sondern im Namen der Gemeinschaft handeln. Die Gemeinschaft ist unter der Kurzbezeichnung selbst eine Vertragspartei. Mit dem Abschließen des Vertrags entstehende Forderungen und Verpflichtungen sind Teil des Gemeinschaftsvermögens. Die im Namen der Gemeinschaft abgeschlossenen Verträge können als Geschäfte angesehen werden, die eine Schutzwirkung zugunsten Dritter (Wohnungseigentümer) besitzen. Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit begründet keine unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters wie dies bei den juristischen Personen üblich ist. Die Vertretungsmacht bleibt stets festgelegt, so wie § 21 des Wohnungseigentumsgesetzes dies vorschreibt. Die Gestaltungsrechte kann der Verwalter sowieso nur auf Bevollmächtigung der Wohnungseigentümer ausüben.

Als Nebenthema wird das Thema der Anwendung der Bestimmungen über die Verbraucher auf die Gemeinschaft aufgeworfen. § 34 des Schuldrechtsgesetzes (VÖS) behandelt als Verbraucher nur eine natürliche Person, die ein Geschäft außerhalb der selbständigen Wirtschafts- und Berufstätigkeit abschließt. Man muss den Standpunkt nehmen, dass auch die rechtsfähige Personengemeinschaft ein Verbraucher ist, dieselbe Eigenschaft kann aber wegen des materiellen Rechts nicht einem Wohnungseigentümergeinschaft oder einer sonstigen in der Form einer juristischen Person konstruierten Wohnungseigentümergeinschaft verliehen werden.

Beim Abschluss des Verwaltervertrags entstehen rechtliche Probleme. Der Theorie des dreiseitigen Vertrags ist die Theorie zu bevorzugen, nach der der Verwaltervertrag mit der Gemeinschaft, aber zugunsten eines Dritten abgeschlossen wird. (§ 80 VÖS).

Der Werkvertrag ist einer der meist verbreiteten Verträge, die die rechtsfähige Gemeinschaft abschließen würde. Die Probleme entstehen bei den Werkverträgen über Bauarbeiten (§ 635 VÖS), denn den Käufern stehen die Ansprüche auf Nacherfüllung gegen den Bauunternehmer zu. Für jeden Eigentümer kann das sowohl die Verletzung seines Vertrags als auch einen gemeinsamen Anspruch der Eigentümer gegen den Verwalter als Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung bedeuten. Wegen der Unteilbarkeit der Leistung handelt es sich um Gesamtgläubiger im Sinne des § 72 des Schuldrechtsgesetzes, daher kann jeder Gläubiger die Befriedigung nur für alle verlangen. Die sich aus den Mängeln ergebenden Rechte gehören zwar den

Eigentümern, aber die Ausübungszuständigkeit wird der Gemeinschaft übergeben.

Nach § 712I des schweizerischen ZGB ist die Wohnungseigentümergeinschaft Träger der sich aus den im Rahmen der Verwaltung abgeschlossenen Verträgen ergebenden Rechten und Pflichten. Die Rechtsprechung hat beschlossen, dass die aus den Werk- und Kaufverträgen sich ergebenden Forderungen den Eigentümern quotaal von der Größe der ideellen Anteile ausgehend zustehen und dass die Forderungen gemeinschaftlich geltend gemacht werden. In der Praxis treten die Eigentümer ihre Forderungen an die Gemeinschaft ab. Nach § 18 des österreichischen WEG schließt die Gemeinschaft als juristische Person die Verträge im eigenen Namen und auf eigene Verantwortung in dem Fall ab, wenn sie die gemeinschaftliche Verwaltung betreffen. Die Ansprüche auf Beseitigung der Mängel, die sich aus den im Rahmen der Verwaltung abgeschlossenen Verträgen ergeben, werden als gemeinschaftliche Ansprüche der Eigentümer behandelt und der Verwalter kann sie nur im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung verwirklichen. Die sich aus den vom Eigentümer abgeschlossenen Verträgen sich ergebenden Ansprüche auf Beseitigung der Mängel kann jeder Eigentümer entsprechend seinem ideellen Anteil geltend machen, wenn die Verpflichtung teilbar ist, im Übrigen braucht er den Beschluss der Eigentümer. Nach dem französischen Zivilrecht ist jeder Wohnungseigentümer aufgrund des Miteigentumsanteils materiell-rechtlich berechtigt solche Ansprüche zu erheben. Da der Mangel der Sache die Gemeinschaft selbst nicht berührt, bedarf er zur Erhebung des Anspruchs bezüglich des fremden Rechtes den Beschluss der Eigentümer.

Es ist der Standpunkt zu vertreten, dass die Eigentümer ihre individuellen Ansprüche erheben können, wenn das nicht andere Wohnungseigentümer beeinträchtigt oder keine Doppelhaftung des Bauunternehmens oder einander widersprechende Ansprüche begründet. In diesem Fall fällt die Geltendmachung des Anspruchs unter die Zuständigkeit der Gemeinschaft und die Geltendmachung des Anspruchs bedarf des Beschlusses der Eigentümer im Sinne des § 15 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die Mehrheit kann keine Kreditaufnahme beschließen und auf der ersten Stelle muss das Sammeln von Mitteln durch die Hausgeldbeiträge stehen (§ 15 Abs. 3 KOS). Jedoch kann man die Kreditaufnahme als Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung behandeln, soweit das durch den Notfall begründet ist. Im Falle der gemeinschaftlichen Konten (§ 712 VÖS) müssen heutzutage Angaben aller Eigentümer im Vertrag niedergeschrieben werden und bei großen Gemeinschaften ist man in der Praxis den sog. Weg der Eröffnung des Treuhandkontos gegangen, wobei das Konto durch den Verwalter eröffnet wird (obwohl das im Widerspruch zu dem Grundsatz des § 21 Abs. 4 des estnischen Wohnungseigentumsgesetzes über Getrennthaltung des Vermögens steht und mit diesen Konten es Probleme bei der Einleitung eines Zwangsvollstreckungs- oder Konkursverfahrens gibt). Wird die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft anerkannt, so wäre es richtig auch ihre Kontofähigkeit anzuerkennen.

Jedoch kann die Wohnungseigentümergeinschaft unabhängig von der Frage der Rechtsfähigkeit ohne eine gesonderte Vollmacht keine Verträge abschließen, die die Verfügung über das Miteigentum an dem Grundstück betreffen. Es gäbe keinen wesentlichen Unterschied beim Abschließen und Erfüllen der Verträge, wenn die Wohnungseigentümer in der Form der juristischen Person am Rechtsverkehr teilnehmen würden. Im letzten Fall wäre die Vertragspartei noch klarer identifiziert und das Haftungsvermögen abgegrenzt. Bei einer juristischen Person könnte das Eingehen der Geschäfte nicht mit dem Kriterium der Maßnahme der gemeinschaftlichen Verwaltung verbunden werden.

### 3.2.2. Die Gemeinschaft als sachenrechtlich Berechtigter

Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft bringt keine Änderungen bezüglich der Angehörigkeit des Wohnungseigentums und der Verfügung darüber mit sich. Wäre die Gemeinschaft rechtsfähig, könnte die Gemeinschaft Besitzer sein und durch den Verwalter die Maßnahmen des Besitzschutzes verwirklichen. Die Grundbuchfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist in der Praxis wichtig, weil es für die Gemeinschaft wichtig sein kann, Grundstücke zu erwerben, die im entgegengesetzten Fall Miteigentum aller Wohnungseigentümer würde. Bei Eintragung der Wohnungseigentümergeinschaft verschwindet das Problem, dass beim Abwechseln eines der Wohnungseigentümer die Eintragung unrichtig wird. Die Eintragung der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft nach der Anschrift und Kurzbezeichnung setzt die Ergänzung des § 35<sup>2</sup> des Grundbuchgesetzes voraus.

Bei Teilung von Wohnungseigentum könnte zugunsten der Gemeinschaft eine Hypothek im Umfang der Hausgeldansprüche eingetragen werden. Außerdem kann ein praktischer Bedarf bestehen, zugunsten des Miteigentumsgrundstücks Dienstbarkeiten zu bestellen (zum Beispiel Parkplätze). Man muss gestehen, dass in derselben Lage auch ein persönliches Nutzungsrecht zugunsten der rechtsfähigen Gemeinschaft bestellt werden kann.

Der Erwerb eines Grundstücks für die rechtsfähige Gemeinschaft kann als Maßnahme der gemeinschaftlichen und ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne des § 15 des Wohnungseigentumsgesetzes erfolgen. Der Erwerb des Grundstücks für die Gemeinschaft ist als Verwaltungsmaßnahme aufgrund des einfachen Mehrheitsbeschlusses (§ 15 Abs. 3 KOS) auszuführen. Vom Standpunkt des Grundbuchamts aus muss man voraussetzen, dass der Erwerb im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung stattgefunden hat. Das gemeinschaftlich zu erwerbende Grundstück kann auch außerhalb des Miteigentumsgrundstücks liegen. Beim Erwerb des Grundstücks durch die Gemeinschaft entsteht die problematische Folge, dass die Gemeinschaft selbst Mitglied der Gemeinschaft wird; in diesem Fall hat die Gemeinschaft als Mitglied bei der Abstimmung dem Mehrheitsbeschluss zu folgen.

Nach der deutschen WEG-Reform wird die Eintragung der Gemeinschaft als des Berechtigten im Grundbuch sowohl nach der Anschrift des Grundstücks als auch nach der Grundstücksnummer akzeptiert. Nach dem französischen Wohnungseigentumsgesetz ist die Gemeinschaft eine juristische Person, die im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung aufgrund des Beschlusses der Eigentümer Grundstücke erwerben kann. Nach § 712I des schweizerischen ZGB kann die Gemeinschaft zum Zweck der Verwaltung Grundstücke erwerben (jedoch wird der Erwerb der Grundstücke zu Geschäftszwecken verneint). Zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft kann auch eine Sicherungshypothek eingetragen werden. Nach § 18 des österreichischen WEG kann die Gemeinschaft im Rahmen der Verwaltung Vermögen erwerben.

Eine andere sachenrechtliche Frage ist, welche rechtlichen Folgen bezüglich des dem Veräußerer gehörenden Vermögensanteils an der Gemeinschaft entstehen. Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Miteigentumsanteilen, die durch Rechtsgeschäft übertragen werden müssen. Es wird vorausgesetzt, dass der Übergang des ideellen Anteils am Sondervermögen aufgrund des Gesetzes erfolgt. Wird ein Wohnungseigentum während des Zwangsvollstreckungsverfahrens veräußert, so umfasst das Zwangsvollstreckungsverfahren auch das Zubehör (§ 142 des Zwangsvollstreckungsgesetzes, *täitemenethuse seadustik*, TmS), damit aber der ideelle Anteil des Verwaltungsvermögens zusammen mit dem Wohnungseigentum übertragen würde, ist auch bezüglich des ideellen Anteils des Verwaltungsvermögens das Zwangsvollstreckungsverfahren durchzuführen. Dem kann man erwidern, dass zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft der Anteil am Verwaltungsvermögen als Sicherheitsleistung auf den Erwerber übergeht und der Veräußerer nicht befugt ist, eine Aussonderung zu verlangen, weil das Wohnungseigentum nicht beendet werden kann.

Bei Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Gemeinschaft selbst der Träger des Verwaltungsvermögens und eigentumsfähig. Eine solche Gestaltung der Vermögensverhältnisse erleichtert die Zwangsvollstreckung, zugleich ist der Unterschied zwischen der Mitgliedschaft der sog. Verwaltungsgemeinschaft und der Gemeinschaft der Miteigentümer ausgeschlossen. Die Folge ist, dass der Gemeinschaft die Mittel unabhängig vom Eigentümerwechsel oder der Zwangsvollstreckung gegen dem Eigentümer zur Verfügung stehen, ebenso können die Gläubiger immer mit dem Dasein des Vermögens der Gemeinschaft in der Lage rechnen, wo kein Mindestkapitalbetrag festgelegt ist. Ebenso muss man über den Anteil des Verwaltungsvermögens nicht getrennt verfügen und dem Veräußerer steht kein Anspruch auf Verteilung des Sondervermögens zu. Das Vermögen der Gemeinschaft gehört nur mittelbar den jeweiligen Eigentümern der Mitgliedschaft.

Es gäbe keinen wesentlichen Unterschied bei dem Erwerb von dinglichen Rechten und bei Grundbucheintragungen, wenn die Wohnungseigentümer in der Form einer juristischen Person am Rechtsverkehr teilnehmen würden. Bei einer juristischen Person könnte der Erwerb der dinglichen Rechte nicht mit dem Kriterium der Verwaltungsmaßnahme verbunden sein.

### 3.2.3. Die Gemeinschaft im Zivilprozess

Nach der herrschenden Meinung besitzt die Gemeinschaft weder passive noch aktive Beteiligungsfähigkeit am Gerichtsverfahren. Eine Klage können die Wohnungseigentümer nur gemeinschaftlich erheben (§ 15 Abs. 1 und § 21 Abs. 2 Nr. 5 KOS) und zur Erhebung der Klage bedarf der Verwalter den Beschluss der Eigentümer. Der Eigentümer kann sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis nur dann Klage erheben, wenn dem Eigentümer mit dem Beschluss die für den Prozess notwendige Vollmacht erteilt ist oder wenn es sich um Notfälle im Sinne des § 15 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes handelt. Da die Eigentümer gemeinschaftlich haften, kann der Gläubiger im Passivprozess der Gemeinschaft wählen, ob er die Klage gegen eine, einige oder alle Eigentümer erhebt.

Wird die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft anerkannt, so vertritt der Verwalter die Gemeinschaft sowohl als Kläger als auch Beklagter. Wird ein Gerichtsverfahren eingeleitet, so treten die Eigentümer gemeinschaftlich nicht als Kläger auf, sondern die Gemeinschaft wird durch den Verwalter vertreten. Es ist fraglich, in welchem Maße können die einzelnen Eigentümer im Falle der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft anstelle oder neben der Gemeinschaft klagen. Nach Erhebung des Anspruchs gemäß *actio pro socio* besteht der Bedarf nur dann, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer gegen den guten Glauben nicht die Erhebung des Anspruchs beschließt oder der Verwalter das nicht tut. Wenn die Mehrheit keinen Beschluss fasst oder der Verwalter nicht handelt, bleibt der Minderheit der Anspruch auf Schadensersatz gegen die Eigentümer oder den Verwalter.

Bei der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft kann die Gemeinschaft als Vertreter der Eigentümer bei Streitigkeiten der Eigentümer untereinander als Partei auftreten (aufgrund § 613 Abs. 1 Nr.1 TsKMS). Das jedoch nur in dem Fall, wenn dies gemeinschaftliche Ansprüche (z.B. Ansprüche aus nicht gezahlten Hausgeldbeträgen) oder sonstige Rechtsverhältnisse zwischen der Gemeinschaft und dem Eigentümer (z.B. die Anfechtung des Beschlusses der Hauptversammlung) betrifft.

Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit beseitigt Probleme bezüglich der Fortsetzung des Verfahrens, wenn eine Verfahrenspartei sich abwechselt. Nach § 460 der geltenden Zivilprozessordnung (TsKMS) gilt die Gerichtsentscheidung nicht gegen den Rechtsnachfolger des Verfahrensbeteiligten, der den der Streitigkeit zugrundeliegenden Gegenstand erworben hat und zur Zeit des Erwerbs von der Gerichtsentscheidung oder der Klageerhebung nichts wusste.

Entsprechend der deutschen WEG-Reform verleiht § 10 Abs. 2 WEG der Gemeinschaft (analog zur offenen Handelsgesellschaft) aktive und passive Prozessfähigkeit, dies sowohl bei Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander als auch bei denen mit Dritten. Der Verwalter muss sich nur dann aktiv am Prozess beteiligen, wenn er aufgrund des Beschlusses, der Vereinbarung der Eigentümer oder der Sonderklausel des Verwaltervertrags handelt. Zur Eintreibung der Hausgeldansprüche ist die Gemeinschaft ohne Beschluss

der Eigentümer berechtigt. Nach § 15 des französischen Wohnungseigentumsgesetzes ist die Wohnungseigentümergeinschaft prozessfähig und übt alle prozessualen Rechte durch den Verwalter aus. Der Verwalter kann zusätzlich zu den sich aus den von ihm abgeschlossenen Verträgen ergebenden Ansprüchen und aus den Ansprüchen der Gemeinschaft auch den Eigentümern zustehende fremde Ansprüche geltend machen, weil das eine Verwaltungsaufgabe ist. Nach § 712I des schweizerischen ZGB kann die Wohnungseigentümergeinschaft unter ihrem eigenen Namen klagen und beklagt werden, jedoch nur im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung. Gemäß § 712t wird die Gemeinschaft im Gerichtsverfahren durch den Verwalter vertreten, der aber ohne den Beschluss der Wohnungseigentümer sowohl im Aktiv- als auch Passivprozess keine wesentlichen Entscheidungen treffen darf. Nach Art. 5:126 des holländischen *BW* kann die Wohnungseigentümergeinschaft, die eine juristische Person ist, im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Eigentümer von Wohnungseigentum vor Gericht und außerhalb des Gerichts vertreten sowie bezüglich der nicht erfüllten Verpflichtungen Ansprüche gegen Eigentümer selbst erheben. Gemäß § 18 Abs. 1 des österreichischen WEG kann die Gemeinschaft als juristische Person im eigenen Namen und im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung Dritte und Wohnungseigentümer klagen und beklagt werden. Die Gemeinschaft kann die den Eigentümern zustehenden individuellen Forderungen erheben, wenn die Eigentümer diese an die Gemeinschaft abgetreten haben.

Die Verleihung der Prozessfähigkeit der Eigentümergeinschaft vereinfacht erheblich Zivilprozesse. Zugleich ist es aufgrund des § 71 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes möglich, eine individuelle Klage zu erheben, wenn sie das im Miteigentum stehende Grundstück oder das entsprechende Sondereigentum betrifft oder wenn der Eigentümer von den anderen die Anwendung der Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung verlangt. Es gäbe keinen wesentlichen Unterschied bezüglich der Prozessfähigkeit, wenn die Wohnungseigentümer am Verkehr in der Form einer juristischen Person teilnehmen würden. Bei einer juristischen Person wäre das Gerichtsverfahren noch eindeutiger bestimmt.

Der gegen den Wohnungseigentümer gerichtete Anspruch kann nicht aus den einzelnen Gegenständen wegen ihrer Zweckbestimmung und Nichttrennbarkeit von der unaufhebbaren Gemeinschaft befriedigt werden. Im estnischen Recht gilt dieser Grundsatz in § 15 TmS, nach dem man zur Vollstreckung in das Vermögen der GbR einer gegen alle GbR-Gesellschafter gerichteten Vollstreckungsurkunde bedarf, also ist die Anwendung der Bestimmungen über die GbR auf die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt. So ist der Gläubiger der Gemeinschaft gezwungen, den Anspruch immer gegen alle Eigentümer zu erheben. Bei der Erhebung des Anspruchs gegen alle Eigentümer ist es möglich den Anspruch auch auf einzelne Gegenstände des Verwaltungsvermögens zu richten und zum Beispiel nur das gemeinschaftliche Konto zu pfänden.

Bei der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft kann man zur Sicherung der gegen die Gemeinschaft gerichteten Ansprüche einzelne Ge-

genstände des gemeinschaftlichen Vermögens verpfänden. Wesentlich einfacher wird auch die Beschreibung der verpflichteten Person in der Vollstreckungsurkunde und die Probleme mit der Fortsetzung des Vollstreckungsverfahrens fallen weg. Eine gegen die Gemeinschaft gerichtete Vollstreckungsurkunde kann nicht aus dem Privatvermögen des Eigentümers vollgestreckt werden. Das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen kann realisiert werden, wenn der Anspruch gegen die Gemeinschaft oder gegen alle Eigentümer gemeinschaftlich erhoben wird. Der Gläubiger kann wählen, gegen wen er den Anspruch erhebt oder ob er den Anspruch sowohl gegen die Gemeinschaft als auch gegen die Eigentümer erhebt. Wenn der Gemeinschaft die Form einer juristischen Person beigemessen wird, könnte der Gläubiger nicht mehr einen Anspruch gegen alle Eigentümer erheben.

Das Verleihen einer teilweisen Konkursfähigkeit den Personenvereinigungen, die keine juristischen Person sind, ist in bestimmten Bereichen berechtigt. Im estnischen Recht ist bei Personengesellschaften nur der Konkurs des Nachlasses zugelassen (§ 142 Abs. 6 des Erbgesetzes, *pärimisseadus*, Päs). Wird die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft anerkannt, führt das nicht automatisch zur Anerkennung der Konkursfähigkeit. Die rechtsfähige Gemeinschaft verfügt zwar über eigenes Vermögen und Organisation, was auf die Konkursfähigkeit hinweist. Nach § 9 des Wohnungseigentumsgesetzes ist das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen untrennbar mit dem Wohnungseigentum verbunden und weder der Konkurs noch der Anspruch eines Dritten kann das Vermögensverhältnis beenden.

Im Laufe der deutschen WEG-Reform wurde das Einführen der Konkursfähigkeit der Gemeinschaft erwogen, jedoch wurde darauf wegen der unlösbaren Probleme bei der Konkursdurchführung und des nicht ausreichenden Haftungsvermögens verzichtet. Die Gläubiger können aus dem Vermögen der Gemeinschaft befriedigt werden und die Eigentümer haben die Liquidität der Gemeinschaft durch neue Einzahlungen aufgrund § 13 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes zu gewährleisten und die Ansprüche der Gemeinschaft gegenüber den Eigentümern sind pfändbar zugunsten der Gläubiger der Gemeinschaft. Treffen die Mitglieder der Gemeinschaft keine Beschlüsse über Zusatzbeiträge, so tritt an ihre Stelle die zusätzliche Haftung des Mitglieds.

Die Konkursfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft kann nicht davon abhängen, in welcher Form die Gemeinschaft organisiert ist, d.h. als teilrechtsfähige Gemeinschaft oder als juristische Person. Das französische Recht behandelt die Gemeinschaft als juristische Person, aber nach § 10 des französischen Wohnungseigentumsgesetzes ist die Wohnungseigentümergeinschaft nicht konkursfähig. Das geltende Erbgesetz und das Gesetz über Wohnungseigentümerversammlungen bestimmen keine Besonderheiten in bezug auf den Konkurs des Wohnungseigentümerversammlungsvereins, jedoch wird der Konkurs auch nicht ausgeschlossen, und nichts verbietet den Wohnungseigentümern nach dem Schuldbefreiungsverfahren einen neuen Wohnungseigentümerversammlung zu gründen.

### 3.3. Die Einführung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

#### 3.3.1. Die Formen der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft

Die Verwaltung von Wohnungseigentum wäre wesentlich einfacher und rechtlich klarer, wenn die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft anerkannt werden würde. Der Zweck einer rechtsfähigen Gemeinschaft ist die Vereinfachung der Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümer im Rechtsverkehr aufgrund des gemeinschaftlichen Eigentums. Zwischen den Mitgliedern und der Gemeinschaft entsteht ein schuldrechtliches Sonderrechtsverhältnis, das in dem guten Glauben und in den Leistungsverpflichtungen der Eigentümer (die Verpflichtung für die Gemeinschaft Handlungsgrundsätze und -organisation zu schaffen und Leistungen entsprechend dem Wirtschaftsplan zu erbringen) und in den Leistungsverpflichtungen der Gemeinschaft (Verträge abzuschließen und über das Vermögen der Gemeinschaft zu verfügen) besteht. Als konzeptuelle Wahl erhebt sich die Frage, ob der Personengemeinschaft durch das Gesetz die Rechtsfähigkeit beizumessen ist oder ob auf der Grundlage der Wohnungseigentümergeinschaft eine neue juristische Person entstehen müsste.

Die deutsche Rechtspraxis hat die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft lange nicht anerkannt. Das am 1. Juli 2007 in Kraft getretene neue WEG kannte die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft insoweit an, als sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Die Gemeinschaft wird als Rechtssubjekt *sui generis* anerkannt, jedoch wird sie nicht als juristische Person angesehen. In der Wirklichkeit existiert die Gemeinschaft in zwei Formen – Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Miteigentümer und andererseits als rechtsfähige Gemeinschaft.

Nach dem schweizerischen Stockwerkeigentumsgesetz von 1965 besitzt die Gemeinschaft der Miteigentümer Verkehrsfähigkeit und kann im eigenen Namen selbständig Verpflichtungen eingehen, für ihre Tätigkeit notwendiges Vermögen besitzen und klagen oder geklagt werden und so eine Gemeinschaft wird durch den Verwalter vertreten. Bei der Wohnungseigentümergeinschaft hat der Gesetzgeber den Wunsch geäußert, dass die Gemeinschaft am Verkehr **wie** ein Rechtssubjekt teilnimmt, jedoch ohne ein selbständiges vollrechtsfähiges Rechtssubjekt oder eine juristische Person zu sein (quasi-juristische Person). Nach dem französischen Wohnungseigentumsgesetz von 1965 entsteht die Wohnungseigentümergeinschaft (*syndicat*) aufgrund des Gesetzes und ist unbeschränkt rechtfähig. Die französische Wohnungseigentümergeinschaft ist eine selbständige vollrechtsfähige juristische Person.

§ 2 des österreichischen WEG von 2002 behandelt die Wohnungseigentümergeinschaft als eine besondere Gemeinschaft der Grundstücksmiteigentümer wie eine juristische Person mit beschränkter Rechtsfähigkeit *sui generis*. Nach § 18 WEG kann die Wohnungseigentümergeinschaft nur im Rahmen der

Verwaltungsangelegenheiten Verpflichtungen eingehen und Rechte erwerben, sowie klagen und beklagt werden. Eine solche juristische Person bleibt jedoch eine quasi-juristische Person, weil die Eigentümer zusätzliche Haftung vor Dritten tragen ausgehend aus der Größe des ideellen Anteils des Miteigentums (WEG §18 lg 4).

Gemäß § 5:124 des Buches über Sachenrecht des holländischen *BW* ist die Vereinigung der Eigentümer (*vereniging van eigenaars*), denen die durch die Teilung des Grundstücks entstandenen Wohnungsrechte zustehen (*appartements rechten*), eine juristische Person. Aus den Ländern außerhalb von Europa, jedoch mit ähnlicher Rechtskultur, wird in Japan aufgrund der Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes von 2002 die Wohnungseigentümergeinschaft als eine juristische Person angesehen.

Die Konzeption einer rechtsfähigen Gemeinschaft ist das dogmatische Ergebnis der germanischen Personenlehre und Rechtsprechung, das auf der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der OHG, der GbR und sonstiger im Register nicht einzutragenden Gesellschaften, die keine juristische Personen sind, beruht. Im estnischen Recht hat bei solchen Formen des gemeinschaftlichen Handelns die Konzeption der juristischen Person dominiert und von der Teilrechtsfähigkeit kann nur bei sog. Vorgesellschaften und vorbehaltlich bei der GbR gesprochen werden.

### 3.3.2. Die Auswahl zwischen der rechtfähigen Gemeinschaft und der juristischen Person

Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümer auf der Gesetzesebene und die Vereinheitlichung mit dem Gesellschaftsrecht ist eine internationale Tendenz. Bei der Wohnungseigentümergeinschaft handelt es sich um eine Organisation, die im rechtlichen Sinne fähig ist selbständig zu werden, welche Eigenschaft man automatisch nicht allen Personengemeinschaften beimessen kann (z.B. die Ehegemeinschaft).

Eine privatrechtliche juristische Person bedarf zur Entstehung einer vertraglichen Grundlage, eine GmbH oder eine Aktiengesellschaft kann auch nur durch eine Person gegründet werden. Das Wohnungseigentumsgesetz antwortet darauf mit § 4 Abs. 1 und 2, danach entsteht die Gemeinschaft als gesetzliche Folge aufgrund der Vereinbarung der Miteigentümer oder auch des einseitigen Antrags des Eigentümers bei der Eintragung des Wohnungseigentums ins Grundbuch. Im estnischen Recht kann die juristische Person durch die Registereintragung entstehen und enden (§ 26 Abs. 2 TsÜS). Bei Begründung des Wohnungseigentums überprüft die Registerabteilung des Gerichts die Gesetzlichkeit der Begründung des Wohnungseigentums und diese Funktion könnte die Grundbuchabteilung auch beim Verleihen der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft ausüben. Eine juristische Person muss über eine Organstruktur verfügen und das existiert nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der Gestalt der Hauptversammlung und des Verwalters.

Im estnischen Gesellschaftsrecht werden die Gesellschaften als unbeschränkt rechtsfähig angesehen. Die Einschränkung der Rechtsfähigkeit bei einer juristischen Person mit nur gemeinschaftlicher Verwaltung wäre im Widerspruch zu den allgemeinen Grundsätzen. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über Wohnungseigentümerversammlungen ist der Wohnungseigentümerversammlung ein durch die Wohnungseigentümer gegründeter Idealverein, dessen Zweck die gemeinschaftliche Bewirtschaftung der zu dem Wohnungseigentum gehörenden Bauwerke und der ideellen Anteile am Grundstück sowie die Vertretung der gemeinschaftlichen Interessen der Mitglieder des Wohnungseigentümerversammlungen ist. Diese Definition enthält jedoch keine Beschränkung der Rechtsfähigkeit des Vereins.

Die Beschränkung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft als einer juristischen Person auf der Gesetzesebene ist nicht notwendig, weil dies auch durch die Teilung der Verwaltungszuständigkeit im Innenverhältnis erreicht werden kann und das Grundstück dogmatisch gesehen als Miteigentum die Grundlage der Gemeinschaft bildet, weswegen ihr Ziel auch nichts anderes als Verwaltung des Grundstücks und keine unternehmerische Tätigkeit sein kann.

Unter Berücksichtigung der herrschenden Rechtslage sind die Lösungsvarianten des Gesetzgebers: 1) die beschränkte Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaften anzuerkennen und Wohnungseigentümerversammlungen aufzuheben oder 2) durch das Gesetz die Lage zu schaffen, dass bei Begründung des Wohnungseigentums ein Wohnungseigentümerversammlung gegründet werden muss oder zu bestimmen, dass der Wohnungseigentümerversammlung als juristische Person automatisch entsteht, weswegen es keiner Regelung bezüglich der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft als einer Personenvereinigung bedarf. Durch die Verleihung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft und mit dem Übergang auf die Entscheidungszuständigkeit wäre das ein großer Schritt von dem Grundeigentum bis zur gesellschaftsrechtlichen Beteiligung. Die Aufhebung der Wohnungseigentümerversammlungen als juristischer Personen wäre eine radikale Wahl. Es ist einfacher anhand des holländischen, österreichischen und französischen Vorbilds die Gemeinschaften zu den aufgrund des Gesetzes entstehenden juristischen Personen zu zählen. In der estnischen Rechtsordnung hat man der offenen Handelsgesellschaft analog den Status der juristischen Person gegeben (§ 25 Abs. 1 TsÜS). Ein solcher Verein wäre von selbst ein Zwangsverein bzw. eine juristische Person *typus sui generis*. Der Mangel ist, dass eine juristische Person auch dort entstehen würde, wo der Bedarf danach fehlt (kleine Wohnhäuser), zugleich sind mit der juristischen Person auch die zusätzlichen (Finanz-) Verbindlichkeiten (selbständige Buchführung) verbunden und die Verwaltungsbelastung des Staats wird sich erhöhen. Bei einem Verein wird die höhere Aktivität der Wohnungseigentümer bei der Verwaltung des Hauses vorausgesetzt, es kann sein, dass man dazu einfach nicht bereit ist.

Es ist einfach, die Personengemeinschaft und juristische Person voneinander aufgrund eines formellen Kriteriums voneinander zu unterscheiden, denn eine juristische Person ist nur diese Organisation, die durch das Gesetz dazu erklärt worden ist (*numerus clausus*). Beim Unterscheiden auf Grund der inhaltlichen

Merkmale kann man behaupten, dass der korporative Aufbau, die die Personengemeinschaften nicht haben, eine juristische Person kennzeichnen. Ein Unterscheidungskriterium kann auch das Strukturkriterium sein, d.h. eine selbständige Organisation bei der juristischen Person und bei der Gemeinschaft eine engere Beziehung zu den Mitglieder, bis zum Kündigungsrecht bei der Gemeinschaft. Auch dieses Kriterium fällt weg in Verbindung mit der Anerkennung der OHG ohne konkrete Struktur als juristische Person, ebenso hat der Gesetzgeber den Wohnungseigentümerverschein als juristische Person anerkannt. Das Vorhandensein eines selbständigen Vermögens gilt nicht mehr als Unterscheidungskriterium zwischen der juristischen Person und der rechtsfähigen Personengemeinschaft. Ein Kriterium kann das Argument sein, dass bei einer Personengemeinschaft es im Unterschied zu der juristischen Person keine Ein-Mann-Gesellschaft geben kann, jedoch ist auch dieses Kriterium kein essentielles Argument, denn auch das geltende Recht sieht bei den juristischen Personen wie die OHG, der Idealverein und die Genossenschaft die Mindestanzahl der Mitglieder vor. Als dogmatisches Unterscheidungskriterium könnte eine unterschiedliche Haftungskonzeption dienen. An und für sich kann man auch bei Vollhaftung des Mitglieds der Personengemeinschaft mit dem Gläubiger vereinbaren, dass die Haftung sich nur auf das Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft beschränkt, bei der OHG als einer juristischen Person ist ebenso die zusätzliche Haftung der Gesellschafter vorgesehen (§ 101 Abs. 2 AS). Die organisatorische Selbständigkeit kann auch als die Widerspiegelung der Selbständigkeitsstufe der Gesellschaft betrachtet werden und sowohl die Bewertung dieser Stufe als auch das Verleihen des Status des Rechtssubjekts unterliegt der Entscheidung des Gesetzgebers.

Der Autor bevorzugt anstelle einer (teil-)rechtsfähigen Gemeinschaft die Entstehung der zwangsjuristischen Person in allen Geschosswohnungsbäuden. Im Falle der Entstehung einer juristischen Person ist es klarer, wer die Partei der abzuschließenden Verträge ist, wer die Person vertritt, wem gehört das Verwaltungsvermögen und wer haftet für die gemeinschaftlich eingegangenen Verpflichtungen. Bei einer rechtsfähigen Gemeinschaft würde es in der Praxis wieder Schwierigkeiten geben wegen der Abgrenzung der Teilrechtsfähigkeit. § 26 des Allgemeinen Teils des Zivilgesetzbuches setzt die Entstehung der Rechtsfähigkeit durch die Registereintragung voraus, ohne zu bestimmen, was für ein Register das sein soll. Der Wohnungseigentümerverschein entsteht nach der geltenden Regelung mit der Eintragung im Vereinsregister. Die Alternative wäre die Eintragung des Wohnungseigentümerverscheins im Grundbuch. Die nicht konstitutive Eintragung des Verwalters kennt sowohl das österreichische als auch holländische Wohnungseigentumsrecht. Nach dem französischen Wohnungseigentumsgesetz bedarf weder die Entstehung der juristischen Person noch die Bestellung des Verwalters der Eintragung.

Wenn der Verein die einzige Verwaltungsform bleibt, so handelt es sich um einen Zwangsverein. Also muss ein solcher Verein zusammen mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher entstehen, nicht später aufgrund der Anmeldung wie es heute bei den Wohnungseigentümerverscheinen ist. Über den Wohnungs-

eigentümergeinschaft wird durch den Grundbuchbeamten eine Registerkarte angelegt und weiter beschäftigt sich mit den gesellschaftsrechtlichen Fragen des Vereinsregisters. Jedoch muss die Titelseite des Grundbuchs die Angaben über die Bezeichnung und die Registernummer des Vereins enthalten.

### 3.3.3. Gesellschaftsrechtliche Unterschiede

Obwohl der Wohnungseigentümergeinschaft keine Dividenden ausschüttelt, dient der Verein jedoch wirtschaftlichen Interessen ihrer Mitglieder und das setzt gemeinschaftliches Handeln ähnlich einer Erwerbsgenossenschaft aus. Von dem Fehlen der Verbindung zwischen den Mitgliedern ausgehend ähnelt der Wohnungseigentümergeinschaft eher der Aktiengesellschaft, weswegen man auf den Wohnungseigentümergeinschaft nicht die Vorschriften über Idealvereine angewendet werden dürften. Eine Möglichkeit ist, für den Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes eine völlig selbständige Regelung zu schaffen und auch § 25 des Allgemeinen Teils des Zivilgesetzbuches durch eine neue Art der juristischen Person zu ergänzen. Auch im französischen, österreichischen und holländischen Recht sind die Gemeinschaften selbständige juristische Personen, auf die die Regelungen des allgemeinen Teils des Zivilrechts über juristische Personen angewendet werden. Nach dem holländischen *BW* art 5: 124 werden auf die Gemeinschaft jedoch einige Bestimmungen über Vereine angewendet. § 14 des französischen Wohnungseigentumsgesetzes lässt für die Gemeinschaft auch die Form der Kooperative (*syndicat coopératif*) zu. Die Einführung einer anderen Regelung als derjenigen über Wohnungsbaugenossenschaften, die im Vereinsregister eingetragen werden und auf welche zusätzlich die Vorschriften über Erwerbsgenossenschaft angewendet werden, wäre wegen desselben Verwaltungszwecks nicht begründet.

Wird eine juristische Person vorgesehen, so wäre es nicht mehr richtig sie als eine Form der Gemeinschaft zu behandeln, sondern als einen durch die Wohnungseigentümer gegründeten Verein. Der Zwangsverein der Wohnungseigentümer als juristische Person entsteht automatisch mit der Teilung des Grundstücks in das Wohnungseigentum und wird im Vereinsregister eingetragen, weswegen bei diesem Verein nicht von der Gründung auf Grund des Vertrags gesprochen werden kann. Also entsteht die Frage über die Notwendigkeit des Gründungsvertrags und der Satzung. Es wäre logisch, dass der Teilungsantrag des Grundstücks den Gründungsvertrag enthält und es wird kein gesonderter Gründungsvertrag abgeschlossen. Gemäß § 28 des Allgemeinen Teils des Zivilgesetzbuches hat die privatrechtliche juristische Person eine Satzung. Die Anforderung der Satzung gilt heute auch für den Wohnungseigentümergeinschaften (§ 4 KÜS). Wenn man von § 15 Abs. 6 des Wohnungseigentumsgesetzes ausgeht, dann wird vorausgesetzt, dass die Wohnungseigentümer eine Hausordnung festlegen, die ein Analog der Satzung ist. Bei einem Zwangsverein müsste man von der Voraussetzung ausgehen, dass der

Verein eine Satzung hat, die eine Hausordnung ersetzt, und alle entsprechenden Änderungen im Register ersichtlich sind.

Als Vorbild kann man Art. 5:112 des holländischen *BW* benutzen, das das Hauptstatut des Vereins der Wohnungseigentümer bestimmt, das verschiedene Teile: eine Hausordnung im weiteren Sinne mit den Regeln der gemeinschaftlichen Verwaltung und die Satzung des Vereins, die die Regeln der Handlung der Organe enthält. In diesem Fall widerspiegelt das Grundbuch die sachenrechtliche und das Vereinsregister die gesellschaftsrechtliche Lage. Im Vereinsregister wird die Satzung eingetragen, die auch gegenüber dem Erwerber des Wohnungseigentums gilt, zu deren Änderung man keiner Zustimmung des Dritten bedarf und die im Außenverhältnis keine Bedeutung hat. Im Grundbuch wird die Vereinbarung über Verwaltung und Nutzung des Wohnungseigentums im engeren Sinne eingetragen, d.h. was die subjektiven Rechte jedes einzelnen Wohnungseigentümers betrifft, darunter Sondernutzungsrechte und solche Rechte, die zur Änderung der Zustimmung der das Wohnungseigentum belastenden Dritten bedürfen. Es ist zweckmäßig festzulegen, dass der Verwalter eine Sammlung der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft führt, die zwar keine Registerpublizität und konstitutive Wirkung hat, jedoch die Aufgabe hat, die Eintragung der Beschlüsse im Grundbuch zu ersetzen und die Informiertheit des Sonderrechtsnachfolgers des Wohnungseigentümers zu gewährleisten.

Für eine juristische Person ist die organisatorische Struktur charakteristisch. Gemäß § 34 Abs. 1 des Allgemeinen Teils des Zivilgesetzbuches wäre das Vertretungsorgan der Gemeinschaft, die sich in Form der juristischen Person verselbständigt hat, der Vorstand. Als Problem kann sich der Mangel an den für das Wohnungswesen zuständigen Wohnungseigentümern für die Bildung eines Vorstands erweisen. Bei der Regelung des Wohnungseigentümergeinschaftsvereins muss die Ausnahme vorgesehen werden, dass zum Vertretungsorgan des Vereins auch der Hausverwalter sein kann oder der Verwalter als eine juristische Person Vorstandsmitglied sein kann. Sowohl das österreichische, schweizerische, deutsche als auch das französische Recht bestimmen ungeachtet des Übergangs auf die Konzeption der beschränkten Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft oder der juristischen Person die Bestellung des Verwalters als des Organs.

Einer Regelung bedarf auch die Namensordnung des Vereins – es ist sinnvoll die Anforderung einzuführen, dass die Bezeichnung aus dem Wort „*korteriühistu*“ (Wohnungseigentümergeinschaft) und der Anschrift besteht.

Bei der Auswahl der Verwaltungsform muss man entscheiden, ob eine solche Gemeinschaft auch als *Ein-Mann-Gemeinschaft* existieren kann. Das Wohnhaus muss auch unabhängig von der Anzahl der Wohnungseigentümer verwaltet werden und oft handelt es sich nur um eine vorläufige Zwischenstufe, wo alle Eigentumswohnungen einer Person gehören. Veräußert der Alleineigentümer das Wohnungseigentum, dann würde die Wohnungseigentümergeinschaft wieder entstehen, jedoch wäre der Übergang des Verwaltungsvermögens auf die neue Gemeinschaft unklar. Aus der Praxis kann man eine Parallele zur Ein-Mann-GmbH ziehen. Auf die Ein-Mann-Gesellschaft kann

man aufgrund des Sachverhalts übergehen, dass die Rechtsordnung eine neue Art der juristischen Person *sui generis* schafft.

Gleichzeitig mit der Auswahl der Verwaltungsform ist auch die Entscheidungszuständigkeit der Wohnungseigentümer zu überprüfen, um die Verwaltung des Wohnhauses zu erleichtern. Jedes Wohnungseigentum hat in der Versammlung eine Stimme. In den §§ 13 und 16 des Wohnungseigentumsgesetzes ist die Forderung der Vereinbarung durch den Beschluss der  $\frac{3}{4}$  Eigentümer in dem Fall zu ersetzen, wenn man zu einem anderen Kostenverteilungsprinzip übergehen, von dem Prinzip, dass alle Kosten gemeinschaftlich getragen werden, abweichen oder die Modernisierung des Hauses beschließen möchte.

### 3.5. Zwischenergebnis

Es besteht praktischer Bedarf nach der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit würde die Unklarheiten darüber beenden, wer die Partei bei den mit der Gemeinschaft abgeschlossenen Verträgen und im Gerichtsverfahren ist, wem gehört das durch den Mitgliedern der Gemeinschaft gesammelte Vermögen, darunter wem gehört dieses Vermögen im Falle der Veräußerung des Wohnungseigentums. Die zur Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft notwendigen Voraussetzungen sind erfüllt: das Wohnungseigentumsgesetz schließt das nicht gerade aus, die Gemeinschaft wird im Rechtsverkehr als selbständiges Subjekt unter eigener Namensbezeichnung wahrgenommen, die Gemeinschaft hat eine Organisation und einen Vertreter in Gestalt des Hausverwalters (Fremdorgan), die Gemeinschaft verfügt über das selbständige Haftungsvermögen, das von dem Vermögen der Wohnungseigentümer eindeutig abgrenzbar ist, die Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch aufgrund der Anschrift gewährleistet die notwendige Registerpublizität. Der Zweck der rechtsfähigen Gemeinschaft ist die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümer aufgrund des gemeinschaftlichen Eigentums im Rechtsverkehr zu erleichtern (nicht nur ermöglichen). Wird die Rechtsfähigkeit anerkannt, so wird die Gemeinschaft Partei beim Abschließen von Werk- und Dienstleistungsverträgen und kann die sich aus den Verträgen ergebenden Ansprüche erheben, ebenso ist die Gemeinschaft der Eigentümer des Verwaltungsvermögens, wobei zu dem Vermögen auch ein als Maßnahme der gemeinschaftlichen Verwaltung erworbenes Grundstück oder beschränktes dingliches Recht (Grundbuchfähigkeit der Gemeinschaft) gehören kann. Aufgrund eines Sonderbeschlusses der Eigentümer kann die rechtsfähige Gemeinschaft die Interessen der Wohnungseigentümer auch außerhalb der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums vertreten. Die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft besitzt eine aktive und passive Prozessfähigkeit, darunter im Vollstreckungsverfahren. Die Konkursfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist mit dem Gesetz auszuschließen, weil der Konkurs der Zwangsgemeinschaft wegen des Daseins des genügenden Haftungs-

vermögens nicht zweckmäßig ist und man die Ansprüche der Gläubiger durch die Pfändung (Verpfändung) der gegen die Mitglieder der Gemeinschaft gerichteten Ansprüche und durch die Möglichkeit die zusätzliche Haftung der Wohnungseigentümer einzuführen gewährleisten kann. Die rechtsfähige Gemeinschaft ist namens- und erbfähig und in dem beschränkten Umfang das Subjekt des Verfahrens. Der Gemeinschaft braucht man nicht beizutreten oder als Mitglied aufgenommen zu werden – alle Wohnungseigentümer sind automatisch Mitglieder (Zwangsmitgliedschaft). Zwischen den Mitgliedern und der Gemeinschaft entsteht ein schuldrechtliches Sonderrechtsverhältnis, das in dem guten Glauben und in den Leistungsverpflichtungen der Eigentümer (die Verpflichtung für die Gemeinschaft Handlungsgrundsätze und -Organisation zu schaffen und entsprechend dem Wirtschaftsplan Leistungen zu erbringen) und in den Leistungsverpflichtungen der Gemeinschaft (Verträge abzuschließen und über das Vermögen der Gemeinschaft zu verfügen) besteht.

Mehrere europäische Rechtsordnungen haben die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft schon anerkannt. Man hat der Gemeinschaft die beschränkte Rechtsfähigkeit insoweit beigemessen, als sie im Interesse der ordnungsgemäßen Verwaltung des Wohnhauses am Zivilverkehr teilnimmt (Deutschland, die Schweiz), aber man hat auch die Wohnungseigentümergeinschaft als eine juristische Person anerkannt (Holland, Frankreich, Österreich). Der Gesetzgeber hat in Estland dieselbe Wahl zu treffen. Zwischen der rechtsfähigen Gemeinschaft und dem Verein der Wohnungseigentümer gibt es im Rechtsverkehr keine wesentlichen Unterschiede (Abschließung der Verträge, Beteiligung am Zivilprozess, Besitzen des Vermögens usw.). Wird die Form des Vereins gewählt, bringt das dem Staat größeren Verwaltungsumfang mit sich, vor allem wegen der Erhöhung der Anzahl der Registerhandlungen, und die Aufwendungen der Eigentümer erhöhen sich wegen der zusätzlichen Finanzrechnung. Die Konzeption der rechtsfähigen Gemeinschaft ist das dogmatische Ergebnis der germanischen Personenlehre und der Rechtsprechung, das auf der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der OHG, der BGB-Gesellschaft und sonstiger im Register nicht einzutragenden Gesellschaften, die keine juristische Personen sind, beruht. Im estnischen Recht hat bei solchen Formen des gemeinschaftlichen Handelns die Konzeption der juristischen Person dominiert und von Teilrechtsfähigkeit kann man nur bei sog. Vorgesellschaften und vorbehaltlich bei BGB-Gesellschaften sprechen. Wird die Wohnungseigentümergeinschaft in der Form einer juristischen Person konstruiert, dann ist es im Rechtsverkehr noch klarer, wer zur Vertretung berechtigt ist, wer als Partei bei Vertragsabschließung und im Zivilprozess auftritt und Eigentümer des Verwaltungsvermögens ist, sowie wer für die gemeinschaftlich eingegangenen Verpflichtungen haftet. Bei der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft als einer nicht juristischen Person würden im Rechtsverkehr wieder Schwierigkeiten bei der Abgrenzung der Teilrechtsfähigkeit entstehen. Auf die Notwendigkeit der Anwendung des Gesellschaftsrechts weisen eindeutig auch der orga-

nisatorische Aufbau der Gemeinschaft und die Ordnung der Beschlussfassung hin.

Bei der freien Auswahl der Form der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft ist es zweckmäßig sie wegen der Bedürfnisse des Rechtsverkehrs und der der Gemeinschaft eigenen Merkmale als juristische Person *sui generis* zu behandeln, auf die zusätzlich die Bestimmungen über Erwerbsgenossenschaften angewendet werden. Der letztgenannte Umstand ist dadurch zu begründen, dass auf die Wohnungsbaugenossenschaft, die denselben Zweck (Verwaltung des Wohnhauses) hat, die Vorschriften über Erwerbsgenossenschaften angewendet werden. Die Bestimmung der Wohnungseigentümergeinschaft als juristische Person findet Unterstützung durch Gesellschaftsrecht, das die traditionelle Personengesellschaft – offene Handelsgesellschaft –, die keine juristische Person ist, im estnischen Recht für eine selbständige Rechtsperson gehalten hat. Es ist klar, dass es nicht zweckmäßig ist bei der Verwaltung von Geschosswohnungsgebäuden zwei Verwaltungsformen aufrechtzuerhalten – sowohl die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft als auch den Wohnungseigentümerverein als juristische Person. Die Umwandlung der Wohnungseigentümervereine in rechtsfähige Gemeinschaften wäre unrationell, weswegen das Verleihen des Status der (zwangsjuristischen) Person der Wohnungseigentümergeinschaft der richtige Weg ist. Wird eine neue juristische Person gebildet, so ist es nicht mehr richtig sie als eine Form der Gemeinschaft zu behandeln, sondern als einen von Wohnungseigentümern gegründeten Verein. Der Zwangsverein der Wohnungseigentümer als eine juristische Person entsteht automatisch bei der Teilung des Grundstücks in das Wohnungseigentum und wird im Vereinsregister eingetragen, weswegen man nicht von der vertraglichen Gründung dieses Vereins sprechen kann. Ausnahmsweise ist bei so einer juristischen Person der Verwalter als Vertretungsorgan aufrechtzuerhalten, weil das Wohnungswesen professionelle Kenntnisse braucht. Bei Wohnungseigentum muss man zwischen der sachenrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Grundordnung unterscheiden: die sachenrechtliche Verwaltungs- und Nutzungsordnung des Grundstücks muss in das Grundbuch eingetragen werden, die Ordnung der Bestellung der Organe, ihr Arbeitsreglement und Verwaltungsgrundsätze, die eine Satzung bildet, in das Vereinsregister. Dabei ist es zweckmäßig auch die Existenz der aus einer Person bestehenden juristischen Person anzuerkennen, um bei Geschosswohnungsgebäuden die unnütze Liquidation und Neuentstehung der juristischen Person zu vermeiden abhängig davon, wie viele Wohnungseigentümer es gibt.

## **4. Die Haftungskonzeption der Wohnungseigentümergeinschaft**

### **4.1. Die geltende Haftungskonzeption**

Bei der Haftungskonzeption der Wohnungseigentümer hat man zwischen den inneren Ansprüchen, die die Wohnungseigentümer gegenüber einander und die Gemeinschaft gegenüber den Wohnungseigentümern hat, und den Außenansprüchen, die die Gläubiger gegenüber den Wohnungseigentümern und/oder der Gemeinschaft haben, sowie der Nachhaftung des Wohnungseigentümers zu unterscheiden.

Nach dem geltenden Recht sind die Wohnungseigentümer Gesamtgläubiger (§ 72 Abs. 2 VÖS) und Gesamtschuldner (§ 65 Abs. 2 und 4 VÖS). Das in § 13 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes genannte Prinzip der Teilhaftung gilt nur für Verhältnisse zwischen den Wohnungseigentümern. Wurde das Wohnungseigentum nach der Entstehung der Verpflichtung erworben, haftet der neue Eigentümer nur insoweit, als die Verpflichtungen auf ihn übertragen worden sind. Die Gesamthaftung gilt in vollem Maße für die im Rahmen der Verwaltung genommenen Verpflichtungen, weil der Eigentümer am Prozess der Beschlussfassung teilnehmen kann. Diese Haftung ist unmittelbar gegen den Wohnungseigentümer gerichtet, da die Gemeinschaft nicht rechtsfähig ist. Der Wohnungseigentümer haftet mit seinem ganzen Vermögen und nicht nur mit dem Anteil am Verwaltungsvermögen. Die ordnungsgemäße Verwaltung bedeutet auch, dass die notwendigen Aufwendungen gedeckt sind und die Eigentümer damit bei der Bestätigung des Wirtschaftsplans rechnen. Geht die Maßnahme über den Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung hinaus, ist nach § 15 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich, weswegen die Gesamthaftung der Eigentümer in der Regel begründet ist. Man hat den Standpunkt zu vertreten, dass die Gesamthaftung für die gegen die Gemeinschaft gerichteten Ansprüche aus den zum Zweck der höheren Investitionen eingegangenen Verpflichtungen unverhältnismäßig groß ist. Im Einvernehmen mit dem Gläubiger kann die Haftung des Wohnungseigentümers auch beschränkt werden. In der Praxis kommt es selten vor, dass der Anspruch gegen eines der Eigentümer gerichtet wird. In diesem Fall steht dem Eigentümer ein Regressanspruch gemäß § 13 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes und § 69 Abs. 1 des Schuldrechtsgesetzes gegenüber anderen Eigentümern zu.

Für die sich aus dem Delikt ergebenden Verpflichtungen haften einzelne Eigentümer, nicht die Gemeinschaft. Ist das unzulässige Verhalten durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich oder durch den Verwalter verursacht, haften sie gemeinschaftlich als Gesamtschuldner. Im Falle der ungerechtfertigten Bereicherung (§ 1027 VÖS), wenn etwas ungerechtfertigt auf das gemeinschaftliche Konto der Eigentümer getragen worden ist, bereichern sich alle Eigentümer und sind verpflichtet das ungerechtfertigt Erhaltene zurückzuerstatten. Bei Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 1018 VÖS) entsteht gemein-

schaftliche Haftung, falls die Geschäftsführung im Interesse aller Eigentümer erfolgte.

Die Haftung der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis ergibt sich aus § 13 Abs. 1 und 2 des Wohnungseigentumsgesetzes, nach dem jeder Eigentümer dem anderen gegenüber verpflichtet ist, Kosten und Belastungen zu tragen. Schuldner und Gläubiger ist in diesem Verhältnis aufgrund der Teilhaftung der Wohnungseigentümer. Der Regressanspruch gegen den Eigentümer entsteht dann, wenn jemand in die Gemeinschaftskasse mehr eingezahlt hat oder wenn der Eigentümer im Außenverhältnis jemanden bereichert hat und jetzt von den anderen Regress verlangt. In der Praxis ist die Regresshaftung subsidiär und der Eigentümer richtet den Anspruch vor allem gegen das Gemeinschaftsvermögen. Haben die Eigentümer ihre Verhältnisse zueinander aufgrund des § 8 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes vertraglich präzisiert, gilt für sie das gesetzliche Schuldverhältnis, was bedeutet, dass ihnen gegenüber die Normen des Allgemeinen Teils des Schuldrechts über Schuldverhältnisse gelten (vor allem Abschnitte 4 und 5 des Schuldrechtsgesetzes). Deswegen haften die Miteigentümer einander gegenüber bei Entstehung des Schadens nicht aufgrund der Delikthaftung, sondern aufgrund der Bestimmungen über Verletzung der Verpflichtungen, die sich aus dem gesetzlichen Schuldverhältnis ergeben. Nach der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist der sog. Hausgeldanspruch kein Innenanspruch mehr, sondern der Anspruch der Gemeinschaft gegenüber den Eigentümern.

Bei einem Wohnungseigentümerverschein ist sowohl Schuldner als auch Gläubiger eine juristische Person, wenn das Schuldverhältnis gemeinschaftlich eingegangene Verpflichtungen und gemeinschaftlich ausübende Rechte betrifft. Die Genossenschaft haftet mit ihrem Vermögen und durch das Gesetz ist keine zusätzliche Haftung des Wohnungseigentümers festgelegt. Im Innenverhältnis haftet der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verein analog zur Gemeinschaft entsprechend seinem ideellen Anteil am Wohnungseigentum. Auch wenn das Wohnungseigentumsgesetz keine Vorschriften über die Verpflichtungen des früheren Wohnungseigentümers im Innenverhältnis enthält, bestimmt § 7 Abs. 3 des Gesetzes über Wohnungseigentümerverscheine die Haftung des Erwerbers eines Wohnungseigentums für die Verpflichtungen des Rechtsvorgängers. Weder das Wohnungseigentumsgesetz noch das Gesetz über Wohnungseigentümerverscheine bestimmt die mit dem Wohnungseigentum verbundene Nachhaftung gegenüber der Gemeinschaft oder dem Verein beim Übergang des Rechts auf Wohnungseigentum.

## **4.2. Die Haftungskonzeption der rechtsfähigen Gemeinschaft**

### **4.2.1. Die Gemeinschaft als Haftungssubjekt**

Bei der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft ist die Gemeinschaft ein selbständiges Haftungssubjekt, wobei die Eigentümer nicht unmittel-

bar haften. Reicht das Haftungsvermögen nicht aus, kann die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft die Interessen der Gläubiger beeinträchtigen. Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft hat in den europäischen Rechtsordnungen den Verzicht auf die Konzeption der Gesamthaftung der Eigentümer und die Zusatzhaftung der Eigentümer mitgebracht. Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft vereinfacht die Position der Gläubiger, weil sie ihre Ansprüche nicht gegenüber einen breiten Kreis der Eigentümer geltend machen müssen und die Problemen mit der Identifikation der Beklagten und der Kontinuität des Verfahrens fallen weck. Die Anerkennung der Gemeinschaft als juristische Person schließt die zusätzliche Haftung der Eigentümer nicht aus, wenn dies wegen der Besonderheit der juristischen Person notwendig ist (vor allem fehlendes oder mangelndes Eigenkapital). Die unterschiedliche Haftungskonzeption im Gesetz über Wohnungseigentümervereine und im Wohnungseigentumsgesetz ist der Grund, warum die Regelungen zweier Verwaltungsformen vereinheitlicht werden müssen. Bei einem Wohnungseigentümerverschein haftet der Verein für die eingegangenen Verpflichtungen mit ihrem Vermögen, jedoch kann es sein, dass das nicht ausreicht.

Bei vertraglichen und deliktischen Verpflichtungen gilt die Gemeinschaft als Haftungssubjekt (§ 1050 VÖS). Im Falle der deliktischen Tätigkeit des Verwalters kann man bei einer rechtsfähigen Gemeinschaft auch von der Anwendung der sog. Organhaftung (Haftung für die Tätigkeit des Organs) sprechen. Bei ungerechtfertigter Bereicherung kann der Anspruch gegen die Gemeinschaft geltend gemacht werden. Zugleich hängt die Anwendung der Haftung nicht mehr von Kenntnis des Wohnungseigentümers, sondern des Hausverwalters ab.

Problematischer ist die Frage, ob die Anerkennung der Rechtsfähigkeit auch im Innenverhältnis eine Rolle spielen wird, d.h. ob für einen konkreten Wohnungseigentümer (bei Regressansprüchen) das Haftungssubjekt die Gemeinschaft ist, nicht ein anderer Eigentümer. Obwohl der Bedarf nach der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft sich aus dem Fehlen der Rechtsfähigkeit nach Außen ergibt, gibt es keine ernsthaften Argumente gegen deren Anwendung auch im Innenverhältnis.

Im Innenverhältnis können die Eigentümer die Haftungskonzeption ändern, z.B. kann bei einer aus mehreren Wohnhäusern bestehenden Gemeinschaft die Mehrheit beschließen, dass die Kosten jedes Hauses von den Bewohnern des konkreten Hauses bestritten werden und sie für jedes Wohnhaus auch gesondert Beschlüsse erfassen können. Die Hausordnung kann ähnliche Vereinbarungen enthalten und es handelt sich um die Bildung einer Untergemeinschaft, die aber nicht für rechtsfähig erklärt werden kann. In diesem Fall ändert sich die Haftung im Innen- und Außenverhältnis, d.h. wenn die Eigentümer im Innenverhältnis von der Kostentragung befreit sind, dann im Außenverhältnis haften sie gegenüber dem Gläubiger weiter. Beim Abschluss eines Vertrags kann man mit dem Gläubiger vereinbaren, dass die Teilhaftung nur die Mitglieder der Untergemeinschaft tragen.

#### 4.2.2. Die Haftung des Wohnungseigentümers für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft

Die Einführung einer zusätzlichen Haftung der Wohnungseigentümer ist gerechtfertigt, weil die Haftung des Eigentümers der Gemeinschaft den Mangel an Haftungsvermögen zu kompensieren und dadurch den Gläubigern eine ausreichende Sicherheit zu gewähren hat. Für juristische Personen sieht das Gesetz die Ausschließung der Haftung der Mitglieder (GmbH, AG) oder eine zusätzliche Haftung für Gesellschafter (OHG, KG) vor. Bei Kapitalgesellschaften herrscht die Tendenz auf die Milderung der Kapitalanforderungen und Einführung der zusätzlichen Haftung. Solidarische und zusätzliche Haftung ist bei der offenen Handelsgesellschaft als einer der Wohnungseigentümergeinschaft ähnlichen Personengesellschaft eingeführt (§ 101 Abs. 2 und 5 AS). § 1 Abs. 3 des Gesetzes über die Erwerbsgenossenschaft sieht die zusätzliche Haftung der Mitglieder für den Fall vor, wenn das Kapital nicht 40000 Kronen beträgt. Zugleich schließt § 1 Abs. 3 des Gesetzes über Wohnungsbaugenossenschaften die Einführung der zusätzlichen Haftung aus und bestimmt zum Mindestkapital der Genossenschaft 40000 Kronen.

Die akzessorische Haftung ist bei einer rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt. Zu Gunsten der akzessorischen Haftung spricht sog. die Interessentheorie, denn wenn man den Eigentümer überhaupt von der Haftung befreit, dann müsste die Gemeinschaft eine Kapitalgesellschaft sein. Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft ist zwar durch das Gesetz Sammeln von bestimmten Mitteln gewährleistet, aber im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes ist das die Innenverpflichtung der Eigentümer einander gegenüber. Ohne Voraussetzung, dass Gläubiger ihre Ansprüche auch gegenüber den Eigentümern geltend machen können, würde es der rechtsfähigen Gemeinschaft schwer fallen selbständig am Rechtsverkehr teilzunehmen.

Des geltende Gesetz über Wohnungseigentümergeinschaften sieht keine zusätzliche Haftung für die durch die Gemeinschaft eingegangenen (im Interesse der Eigentümer) Verpflichtungen vor. Wir können voraussetzen, dass jeder Schuldner für seine Verpflichtungen mit eigenem Vermögen haftet, darunter auch die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft. Bei den rechtsgeschäftlichen Verpflichtungen kann jeder am Geschäft Beteiligte bewerten, ob das Vermögen der Gemeinschaft ausreicht. Davon ausgehend wäre die zusätzliche Haftung der Wohnungseigentümer nicht berechtigt. Gleichzeitig fehlt diese Möglichkeit zur Einschätzung der Haftungsfähigkeit der Gemeinschaft bei Delikthaftung. Jedoch steht die Frage, darf der Gesetzgeber die Vertragshaftung und Delikthaftung der Gemeinschaft unterschiedlich behandeln. Beim Wohnungseigentümergeinschaft kann die zusätzliche Haftung des Eigentümers aufgrund der Bestimmungen über ungerechtfertigte Bereicherung konstruiert werden, weil die Investitionen des Vereins zusammenfassend das Vermögen der Eigentümer vergrößern, nicht dasjenige des Vereins.

Wenn die Gemeinschaften bürgerlichen Rechts öfters klein sind, dann können die Wohnungseigentümergeinschaften sehr groß sein und riesige Ver-

pflichtungen haben. Deswegen hat man die zusätzliche Haftung der Wohnungseigentümer mit Sorgfalt zu regeln, damit die Verpflichtungen des Eigentümers nicht seine Kräfte übersteigen, denn die Möglichkeiten des konkreten Eigentümers auf der Hauptversammlung die Beschlüsse zu beeinflussen sind klein. Für den gewöhnlichen Rechtsverkehr ist es unpraktisch die Verwaltungskosten in große und kleine Verpflichtungen einzuteilen, weshalb jegliche Haftung bei der ordnungsgemäßen Verwaltung mit der Größe des Anteils des Eigentümers verbunden sein muss.

Die Teilhaftung würde besser die Unabhängigkeit und die Verkehrsfähigkeit des Wohnungseigentums gewährleisten, denn der Eigentümer ist so nicht gezwungen im Außenverhältnis gegenüber dem Gläubiger für die anderen Eigentümer Vorauszahlungen zu leisten, deren Rückforderung später mühsam läuft. Die Teilhaftung ist auch dadurch zu begründen, dass im Innenverhältnis die Eigentümer gegenüber der Gemeinschaft entsprechend der Größe des ideellen Anteils haften (§ 13 Abs. 2 KOS). Zwischen den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft fehlt die persönliche Verbindung, weil man die Mitgliedschaft mit dem Wohnungseigentum erwirbt, ebenso haben die Eigentümer keinen Überblick über die Vermögenslage anderer Mitglieder. Eine solche Haftungskonzeption gilt außer der vertraglichen Haftung auch für die gesetzliche Haftung. Die Teilhaftung ist eine quotale Haftung entsprechend dem Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers, nicht aber entsprechend der Größe des Realteils. Im Fall der Teilhaftung ist viel wichtiger, wie die Größe der ideellen Anteile bei der Teilung des Grundstücks festgelegt worden ist, denn das Gesetz schreibt ja nicht vor, dass die Größe des ideellen Anteils des Wohnungseigentums der Fläche oder dem Wert der Wohnung entsprechen soll. Eine solche Haftung des Wohnungseigentümers ist nicht im unmittelbaren Sinne subsidiär, sondern der Gläubiger kann den Anspruch nach eigener Wahl auch gegen die Gemeinschaft oder gegen den einzelnen Eigentümer richten, wobei die Haftung mit seiner Quote beschränkt ist (unmittelbare und gleichzeitige Haftung mit demselben Rang). Wird sowohl der Eigentümer als auch die Gemeinschaft beklagt, dann haften beide als Gesamtschuldner. Da die Wohnungseigentümer nicht als Gesamtschuldner haften, steht ihnen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern kein Regressrecht zu.

Der Anspruch gegen die Gemeinschaft kann auch die Pfändung des Wohnungseigentums aufgrund der sog. zusätzlichen Haftung mit sich bringen. Für die Zwangsversteigerung reicht die Vollstreckungsurkunde gegen die Gemeinschaft nicht aus. Auch bei der nicht ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (die Eigentümer haben der Gemeinschaft nicht genügend Mittel zur Verfügung gestellt) entsteht keine Gesamthaftung der Eigentümer. Eine solche im Innenverhältnis geltende, sich nicht aus der ordnungsgemäßen Verwaltung ergebende Haftung kann als Haftung für die Verursachung des Schadens der Gemeinschaft, die sich aus der Verletzung des Grundsatzes des guten Glaubens ergibt, behandelt werden.

Die Teilhaftung entspricht minimal den Interessen des Gläubigers. Eine solche Haftungskonzeption ist vom Standpunkt des Gläubigers aus beschränkter

als bisherige Gesamthaftung, weil die Geltendmachung einer Menge von Parallelansprüchen gegenüber den Wohnungseigentümern verlangt wird. Der Gläubiger müsste seinen Anspruch zuerst an die Gemeinschaft richten, da diese das entsprechende Haftungsvermögen besitzt, und erst danach an die Eigentümer. Ebenso ist zweckmäßig aufgrund der Vollstreckungsurkunde unverzüglich die Hausgeldansprüche der Gemeinschaft gegen die Eigentümer zu pfänden (verpfänden) (§ 111 TmS). Zusätzlich kann der Gläubiger die gegen den Eigentümer gerichteten Ansprüche durch die Pfändung des Wohnungseigentums oder durch die Eintragung einer Sicherungshypothek sichern (§ 378 TsKMS).

Die Pfändung der der Gemeinschaft gehörenden, sich aus dem Innenverhältnis ergebenden Ansprüche kann zur Doppelhaftung führen, wenn die Eigentümer die Hausgeldzahlungen an den Gläubiger leisten, aufgrund des Innenverhältnisses gleichzeitig aber nochmals in die Hauskasse zahlen. In diesem Fall hat der Eigentümer, der zwei Zahlungen geleistet hat, sein in die Hauskasse gezahltes Geld zurückzubekommen. Der Anspruch sollte nicht gegen andere Eigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft gerichtet werden, die das Hausgeld bekommen hat, obwohl der Wohnungseigentümer zugleich auch die Gemeinschaft von der Schuld befreit hat, indem er den Gläubiger unmittelbar befriedigt hat.

Nach § 10 Abs. 8 WEG bringt jede Finanzverpflichtung, die die Gemeinschaft als juristische Person eingeht, einen dem ideellen Anteil des quotalen Miteigentums der Gemeinschaft entsprechenden Anspruch gegenüber den Wohnungseigentümern mit sich. Das französische WEG von 1965 sieht keine zusätzliche Haftung des Eigentümers vor, jedoch nach der Gerichtspraxis haften die Eigentümer gegenüber den Gläubigern der Gemeinschaft unmittelbar und persönlich als Teilschuldner und der Gläubiger ist nicht verpflichtet zuerst nach der Möglichkeit zu suchen, um die Ansprüche aus dem Vermögen der Gemeinschaft zu erfüllen. Nach § 712I des schweizerischen ZGB ist die Gemeinschaft bezüglich der im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung abgeschlossenen Verträge sowohl Schuldner als auch Gläubiger. Das schweizerische Recht kennt keine unmittelbare Zusatzhaftung der Wohnungseigentümer für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft. Im Innenverhältnis wird die Zusatzhaftung des Wohnungseigentümers anerkannt, wenn keiner von den Wohnungseigentümern innerhalb der bestimmten Zeit Hausgeldbeträge leistet. Nach Art. 5:124 des holländischen *BW* haftet der Verein der Wohnungseigentümer (juristische Person) für die im Rahmen der Verwaltung eingegangenen Verpflichtungen selbst. Zugleich kann die Haftung der Eigentümer durch die Teilungsurkunde gestaltet werden. Für die Verpflichtungen des Vereins sieht Art. 5:113 die Gesamthaftung des Wohnungseigentümers vor; ist die Verpflichtung teilbar, so haftet der Eigentümer entsprechend seinem Anteil. Nach § 18 des österreichischen WEG gilt die Gemeinschaft als juristische Person als Schuldner der im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung entstandenen Verpflichtungen. Ebenso kann man die geschuldeten Leistungen der Gemeinschaftsmitglieder verpfänden, was der Gesetzgeber als die erste Maßnahme für die Befriedigung des Anspruchs

des Gläubigers behandelt. Nach § 18 Abs. 4 des geltenden WEG haften die Eigentümer aufgrund der zusätzlichen (akzessorischen) Teilhaftung nur in dem Fall, wenn das Vollstreckungsverfahren gegen die Gemeinschaft erfolglos ausläuft. Diese Haftung entsteht, wenn die Ansprüche den vorhandenen Haftungsfonds der Gemeinschaft übersteigen und die Möglichkeiten der Ergänzung beschränkt sind und das Gericht die Umstände der Entstehung dieser ergänzenden Haftung zu überprüfen hat. Die gegenüber der Gemeinschaft *inter partes* geltende Gerichtsentscheidung gilt den Eigentümern gegenüber nicht unmittelbar.

Die akzessorische Haftung der Eigentümer findet auch auf die Delikthaftung und auf eine sonstige gesetzliche Haftung Anwendung. Gerechtfertigt wäre jedoch die gemeinschaftliche Haftung der Eigentümer, nicht die Haftung entsprechend der Anteilsgröße, was damit zu begründen ist, dass im Unterschied zu der vertraglichen Haftung hier in bezug auf den Gläubiger nicht die Voraussetzung gilt, dass er die Verteilung der Anteile unter den Eigentümern kennt oder kennen musste. Bei dem Innenregress berücksichtigt man später die Größe der Miteigentumsanteile (§ 13 Abs. 2 KOS und § 69 VÖS).

Außer den Erwägungen über Teil- und Gesamthaftung ist auch der Umstand wichtig, ob es bei der zusätzlichen Haftung um eine parallele (unmittelbare) Haftung zusammen mit der Gemeinschaft handelt oder greift man zur zusätzlichen Haftung der Eigentümer nur dann, wenn die Vollstreckung aus dem Gemeinschaftsvermögen erfolglos bleibt. Für die Gemeinschaft ist das finanzielle Ergebnis auch in dem Fall dasselbe, wenn bei der zusätzlichen Haftung des Eigentümers der Gläubiger zuerst gegen ihn eintreibt und der Eigentümer später aufgrund des Regresses die Beträge von der Gemeinschaft zurückfordert. Zu dem Vermögen der Gemeinschaft gehören auch die Hausgeldansprüche und die Gläubiger können sie aufgrund der Gerichtsentscheidung ebenso verpfänden (pfänden) lassen. Als Analogie kann die Regelung über die OHG benutzt werden, wonach gemäß § 101 des Handelsgesetzbuches die Gesamthaftung der Eigentümer für die Verpflichtungen der Gemeinschaft erst dann geltend gemacht werden kann, wenn der Gläubiger nicht aus dem Vermögen der OHG befriedigt werden kann. Ist die Wohnungseigentümergeinschaft eine juristische Person, die Verpflichtungen im eigenen Namen eingegangen hat, so ist die Anwendung des österreichischen Modells (§ 18 WEG) gerechtfertigt und die Haftung des Eigentümers greift nur dann ein, wenn die Vollstreckung gegenüber der Gemeinschaft erfolglos ausläuft. Ein genügender Grund für die Erhebung des Anspruchs gegen den Eigentümer wäre die Situation, dass die Gemeinschaft einen schriftlich erhobenen Anspruch nicht innerhalb einer angemessenen Zeit erfüllt hat. Es kann ja nicht für vernünftig gehalten werden, dass der Gläubiger zuerst ein zeitraubendes Gerichtsverfahren durchzumachen hat und das sogar dann, wenn die Zahlungsunfähigkeit der Gemeinschaft offensichtlich ist. Zugleich ist die entsprechende Gerichtsentscheidung keine Vollstreckungsurkunde gegenüber dem Mitglied der Gemeinschaft, wenn man von der Analogie der OHG des § 101 Abs. 5 des Handelsgesetzbuches ausgeht. Jedoch könnte man die Lösung in Erwägung ziehen, dass

die Vollstreckungsurkunde gegen die Gemeinschaft auch gegen das Mitglied der Gemeinschaft gilt. Die Alternative wäre die zusätzliche Haftung des Eigentümers anhand des Vorbilds des § 10 des deutschen WEG als unmittelbare Haftung einzuführen. Eine solche Konzeption schützt die Interessen der Gläubiger besser und berücksichtigt die Wichtigkeit der Gemeinschaften im Rechtsverkehr im Vergleich zu den offenen Handelsgesellschaften, weil das Verfahren der Anspruchserhebung nicht zu lang ausgedehnt wird und nicht die Probleme der Abgrenzung aufwirft, wann das Verwaltungsvermögen zur Befriedigung der Ansprüche nicht ausreichend ist. Die zusätzliche Haftung hängt nicht davon ab, ob der Eigentümer seine Verpflichtungen vor der Gemeinschaft erfüllt hat oder nicht. Vom Standpunkt des Wohnungseigentümers aus macht es keinen großen Unterschied, ob er unmittelbar oder zusätzlich haftet, weil er bei unmittelbarer Haftung einen Regressanspruch gegen die Gemeinschaft hat, oder wenn der Anspruch gegen das Vermögen der Gemeinschaft erhoben wurde, ist der Wohnungseigentümer aufgrund der quotalen Haftung verpflichtet, die Gemeinschaft zu refinanzieren.

Zur Verwirklichung der Vollhaftung der Gemeinschaft als Rechtskörper hat der Gesetzgeber sie im Innenverhältnis mit ausreichenden Sicherheiten gegen die Mitglieder der Gemeinschaft auszurüsten. Die Mitglieder sind ja verpflichtet die Gemeinschaft ständig zu refinanzieren.

Das französische Recht sieht zur Sicherung der Hausgeldansprüche von fünf Jahren eine gesetzliche Hypothek vor, die der Verwalter auch eintragen lassen kann. Zweitens gehört als Besonderheit des französischen Zivilrechts der Gemeinschaft auch das Vorzugsrecht auf Erhebung der Hausgeldansprüche von zwei letzten Jahren (*privilege immobilier special*), über die ein Vermerk im Register eingetragen werden kann, zu. Drittens erstreckt sich das Fahrnispfandrecht (*privilege mobilier*) von *syndicat* auch auf das bewegliche Vermögen und Mietansprüche des Wohnungseigentümers. § 712i des ZGB räumt der Gemeinschaft das Recht ein, aufgrund des Antrags des Verwalters das Wohnungseigentum mit Hypothek im Umfang der Hausgeldansprüche von drei letzten Jahren zu belasten. Die Hypothek bedarf zur Eintragung der Zustimmung des Eigentümers. Zusätzlich steht dem Eigentümer das gesetzliche Pfandrecht an beweglichem Vermögen und Mietansprüchen zu. Das österreichische Recht kennt ebenso das gesetzliche Pfandrecht zur Sicherung der Hausgeldansprüche von höchstens sechs Monaten und es bedarf keiner Eintragung.

Die oben genannten Pfandrechte, die nicht im Grundbuch eingetragen werden, beeinträchtigen die Zuverlässigkeit des Registers, zugleich können die eingetragenen Sicherheiten den Wert der Sicherheit für den Eigentümer beeinträchtigen, wenn er das Wohnungseigentum selbst belasten möchte. Nach § 9 Abs. 1 des Gesetzes über Wohnungseigentümerversine gewährleisten die Mitglieder des Wohnungseigentümerversins die Kostenansprüche aus Bewirtschaftung der ideellen Anteile des Wohnungseigentums zugunsten dem Wohnungseigentümerversin in der sechsfachen Höhe des Beitrags durch eine Hypothek für Rechnung des Wohnungseigentums. Auch ein solches (in der

Praxis wenig gebrauchtes) Pfandrecht ist als Anspruch zur Bestellung des Pfandes anzusehen. Das Wohnungseigentumsgesetz bestimmt keine zusätzlichen Sicherheiten zur Gewährleistung der gemeinschaftlichen Verwaltung, aber § 14 des Wohnungseigentumsgesetzes gibt der Gemeinschaft die Möglichkeit mit der Enteignung des Wohnungseigentums zu beginnen, wenn der Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft seine Verpflichtungen nicht erfüllt.

Der Gemeinschaft soll zur Sicherung der im Innenverhältnis existierenden Forderungen ein Anspruch auf Eintragung einer Hypothek an Wohnungseigentum zustehen, die jedoch der Zustimmung des Eigentümers im Sinne des Grundbuchgesetzes bedarf. Der Gemeinschaft ist das gesetzliche Fahrnispfandrecht an den in den Räumlichkeiten des Eigentümers sich befindenden beweglichen Sachen und Mietgeldforderungen einzuräumen. Man muss erwägen, ob den Hausgeldansprüchen im Vollstreckungsverfahren im beschränkten Umfang der Status der Vorzugsforderung zu verleihen ist.

Die Eigentümer und die Gemeinschaft können auch die Leistung einer Sicherheit vereinbaren. Durch Vereinbarung kann auch die Haftung der Wohnungseigentümer gegenüber dem Gläubiger präzisiert werden. Sind die Wohnungseigentümer selbst Vertragsparteien, kann ihre Haftung nicht völlig ausgeschlossen werden (§ 106 VÖS). Aufgrund der Vereinbarung mit dem Gläubiger kann die Haftung durch Verwaltungsvermögen beschränkt oder die Art der Haftung geändert werden. Wird die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft anerkannt, so entsteht die akzessorische Haftung der Eigentümer. Die Eigentümer können untereinander nicht den Ausschluss dieser Haftung vereinbaren, weil das kein Innenverhältnis begründet. Die Haftung der Wohnungseigentümer kann durch die Satzung oder allgemeine Geschäftsbedingungen nicht beschränkt werden. Nach § 106 des Schuldrechtsgesetzes kann auch bei einer rechtsfähigen Gemeinschaft die Haftungsbeschränkung mit dem Gläubiger vereinbart werden. In der Verwaltervollmacht kann man festlegen, dass er die Verträge nur mit einer solchen Klausel abschließen darf. Verletzt er diese Klausel, so kann es sein, dass der Vertrag nach § 129 des Gesetzes über Allgemeinen Teil des Zivilgesetzbuches nichtig ist und der Verwalter gemäß § 130 haftet.

Der Eigentümer kann im Außenverhältnis gegen Dritte die ihm oder der Gemeinschaft zustehenden Widersprüche erheben (jedoch nicht die Widersprüche, die der Eigentümer gegen die Gemeinschaft selbst im Innenverhältnis verwenden kann). Bei Erhebung der Widersprüche kann man sich auf die Erfüllung des Anspruchs, das Erfüllungssurrogat, die Verjährung, Aufrechnung des Anspruchs usw. stützen. Zugleich kann der Wohnungseigentümer bei der unmittelbaren Zusatzhaftung dem Gläubiger gegenüber nicht den Widerspruch erheben, den Anspruch in erster Linie aus dem Gemeinschaftsvermögen zu befriedigen. Die Erfüllung der Innenverpflichtung befreit nicht von der Außenhaftung, jedoch die Doppelhaftung gibt den Regressanspruch gegen die Gemeinschaft.

### **4.3. Die Haftungskonzeption bei der Veräußerung des Wohnungseigentums**

#### **4.3.1 Die Haftung des Erwerbers für die Verpflichtungen der Gemeinschaft**

Beim rechtsgeschäftlichen Erwerb entsteht nach dem geltenden Recht die Frage, welche Folgen dies für den dem Veräußerer am Vermögen der Gemeinschaft gehörenden Anteil hat und welche Verbindung der Erwerber mit den bisherigen Verpflichtungen der Gemeinschaft hat.

Nach dem allgemeinen Grundsatz des Schuldrechts haften im Außenverhältnis für die vertraglichen Verpflichtungen nur die Eigentümer, die die Parteien des Rechtsverhältnisses bei dessen Entstehung waren. Der Erwerber des Wohnungseigentums haftet nur dann, wenn die vertraglichen Rechte und Pflichten aufgrund des Abschnitts 9 des Schuldrechtsgesetzes auf ihn übertragen worden sind. Die Haftung des neuen Eigentümers kann man nach § 8 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes nicht vereinbart werden, weil das gegenüber den Dritten keine Wirkung hat. Gegenüber Dritten gelten aber gemäß § 8 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes die Beschlüsse der Wohnungseigentümer. In der Rechtsprechung wird der Standpunkt vertreten, dass für die einzutreibenden Forderungen in jedem Fall der Veräußerer und für die nach dem Eigentümerwechsel einzutreibenden Forderungen im Innenverhältnis der neue Eigentümer gemäß § 75 Abs. 1 des Sachenrechtsgesetzes und § 13 des Wohnungseigentumsgesetzes haftet, weil die Beteiligung an der Tragung der zur Erhaltung der Sache notwendigen Kosten für Rechtsfrieden und -klarheit von Bedeutung ist.

Zur Überwindung von Schwierigkeiten gibt es unterschiedliche Hilfskonstruktionen, die bei einer nicht rechtsfähigen Gemeinschaft die Probleme zu überwinden helfen. Eine Möglichkeit ist Abschluss von Verträgen im Namen der zukünftigen Eigentümer, die sie in der Zukunft genehmigen müssen (§ 111 TsÜS). Nach einer möglichen Auslegung sind die Verträge auch für diejenigen verbindlich, die an der Beschlussfassung nicht beteiligt waren (nach § 8 Abs. 3 KOS), was auf zukünftige Eigentümer als Nichtbeteiligte erweitert werden kann. Ebenso kann der Gläubiger im Rechtsverkehr voraussetzen, dass der Bestand der Wohnungseigentümer während der Erfüllung sich ändert und diese Verträge als Verträge zugunsten Dritter, die auch die Erfüllung verlangen und entgegennehmen können, anzusehen sind. Im Rechtsverkehr ist es möglich, dass der Verwalter die Verträge im eigenen Namen abschließt und im Innenverhältnis gegen Eigentümer Ansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung erhebt.

Bei einer rechtsfähigen Gemeinschaft fallen solche Hilfskonstruktionen weg, weil die Verpflichtungen im Namen der rechtsfähigen Gemeinschaft eingegangen sind. Dabei ist die Anwendung der Bestimmungen über die OHG (§ 102 AS) bzw. der Haftung des Ankömmlings gerechtfertigt. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet zur Erfüllung der Pflichten, die vor seinem

Eigentümer werden entstanden sind, Beiträge an die Hauskasse zu leisten und haftet für diese Verpflichtungen nach dem Grundsatz der Teilhaftung mit seinem persönlichen Vermögen. Als Vergütung erhält der neue Eigentümer einen Anteil am Verwaltungsvermögen, obwohl er der Entstehung dieses Vermögens nicht beigetragen hat. Der Übergang der Haftung gilt jedoch nur für den rechtsgeschäftlichen Erwerb, aber nicht bei der Zwangsvollstreckung, denn beim rechtsgeschäftlichen Erwerb kann der Erwerber die Vermögenslage der Gemeinschaft überprüfen.

#### 4.3.2. Die Haftung des Erwerbers für die Verpflichtungen des Veräußerers

Im Rahmen der Nachhaftung muss auch die Haftung des Erwerbers für die durch den Veräußerer nicht geleisteten Leistungen besprochen werden. In § 13 Abs. 1 und 2 des Wohnungseigentumsgesetzes werden diese Leistungen als Verpflichtungen des Wohnungseigentümers während der Periode als Eigentümer behandelt. Wer aufgrund der allgemeinen Grundsätze des Schuldrechtsgesetzes ein Wohnungseigentum erwirbt, haftet nicht für die Schulden des früheren Eigentümers, d.h. für die Schulden, die zum Zeitpunkt der Grundbucheintragung eingetrieben wurden oder wenn der Beschluss der Wohnungseigentümer vor der Eintragung der neuen Eigentümer gefasst wurde. Der neue Eigentümer haftet nur im Wege der Übertragung der Schuld.

Im Hinblick auf Instandhaltungsbedarf von Gebäuden, ist es gerechtfertigt, dass die aus der gemeinschaftlichen Verwaltung sich ergebenden Schulden untrennbar mit dem Wohnungseigentum zusammen übergehen, weil sie mit der Mitgliedschaft, quasi-dinglich mit dem erworbenen Anteil, verbunden sind. Die Beziehungen zwischen dem neuen und dem alten Eigentümer untereinander werden aufgrund der Bestimmungen über die ungerechtfertigte Bereicherung gelöst. Bei einer Gemeinschaft ist wegen ihrer körperlichen Organisation ein solcher Haftungsübergang mehr gerechtfertigt, weil sie sich aufgrund des Organmerkmals mehr einer juristischen Person ähnelt. Beim Erwerb im Laufe des Vollstreckungsverfahrens bedarf die Übernahme der Schulden jedoch einer Sondervereinbarung.

Die Haftung des Erwerbers des Wohnungseigentums und die Nachhaftung des Wohnungseigentümers bezüglich der der Gemeinschaft geschuldeten Leistungen hängt nicht maßgeblich von der Frage der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft ab. Nach dem geltenden Wohnungseigentumsgesetz haftet der neue Eigentümer für die fälligen Ansprüche des früheren Eigentümers nur im Wege der Schuldübernahme gemäß § 175 VÖS, nach § 7 Abs. 3 des Gesetzes über Wohnungseigentümerversammlungen gehen solche Schulden automatisch über. Obwohl die Rechtsprechung des Staatsgericht (*Riigikohus*) die Verpflichtungen des früheren Eigentümers als persönliche Verpflichtungen behandelt hat, hat das Gericht ungeachtet dessen jedoch die Pflicht des neuen Eigentümers sich an der Deckung der mit der gemeinschaftlichen Sache verbundenen Kosten gemäß §13

des Wohnungseigentumsgesetzes zu beteiligen hervorgehoben. Es ist berechtigt, dass so eine Haftung zum Zweck der Vereinheitlichung der Regelung und zur Gewährleistung der Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung als Gesamthaftung des Erwerbers und des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft eingeführt wird, wobei die Verpflichtungen des früheren Eigentümers im Innenverhältnis nicht automatisch auf den Erwerber übergehen.

#### 4.3.3. Die Nachhaftung des Erwerbers des Wohnungseigentums

Ein Bestandteil der Haftungskonzeption ist auch die Nachhaftung des Veräußerers im Außenverhältnis (vor den Gläubigern der Gemeinschaft) und im Innenverhältnis (vor den anderen Wohnungseigentümern). Der Veräußerer haftet auch später für die Erfüllung der Verträge, bei deren Abschließung er Eigentümer war, denn er gilt als Vertragspartei. Das gilt in dem Fall, wenn der Erwerber auf Grund des Vertrags die Verpflichtungen nicht übernommen hat. Zugleich muss die Haftung des Veräußerers beschränkt werden, da er nicht in die Erfüllung dieser Verpflichtungen eingreifen kann. Von der Gesamthaftung des ausscheidenden GbR-Gesellschafters (§ 608 VÖS) und der des ausscheidenden persönlich haftenden Gesellschafters (§ 102 AS) ausgehend haftet der ausgeschiedene Wohnungseigentümer für die Verpflichtungen aus Verträgen, die zu der Zeit begründet wurden, als er Eigentümer war, wenn sie fällig werden und innerhalb von fünf Jahren seit seinem Austritt eingefordert werden. Die Nachhaftung hängt sogar nicht von der Frage der Rechtsfähigkeit ab. Diese Haftung muss jedoch mit der Verbesserungspflicht, die vor dem Austritt des ausscheidenden Wohnungseigentümers eingegangen wurde, verbunden sein, aber nicht mit den Schulden für Kommunalzahlungen des früheren Wohnungseigentümers..

Diese Konstruktion vereinfacht vor allem die Lage des Verwalters und gründet später im Innenverhältnis Ansprüche zwischen dem Käufer und dem Verkäufer. Die Vereinbarung des Verkäufers und des Käufers des Wohnungseigentums, nach der der frühere Eigentümer von der Haftung der Gemeinschaft gegenüber befreit wird, bedarf der Zustimmung der Gemeinschaft. § 7 Abs. 3 des Gesetzes über Wohnungseigentümerversammlungen ist bei der Bestimmung der Nachhaftung zu vereinfacht, denn er enthält zwar Bestimmungen über den Übergang der nicht erfüllten Verpflichtungen des alten Eigentümers auf den neuen Eigentümer, jedoch wird die Fortsetzung der Haftung des früheren Eigentümers der Genossenschaft gegenüber nicht präzisiert.

#### 4.4. Die Ansprüche des Wohnungseigentümers und der Gemeinschaft gegen einen Dritten

Das Wohnungseigentum ist ein „echtes“ Eigentum, deshalb werden im Falle der Eigentumsverletzung durch einen anderen Miteigentümer oder durch einen

Dritten als individuelle Ansprüche, der Eigentumsschutz nach §§ 80 und 89 des Sachenrechtsgesetzes und Besitzschutz nach § 40 des Sachenrechtsgesetzes, sowie die Delikthaftung nach § 1043 des Schuldrechtsgesetzes angewendet. Wird das gemeinschaftliche Eigentum verletzt, können alle Eigentümer zusammen Anspruch erheben. Auch der Anspruch gegenüber dem Verwalter wegen der Verletzung des Verwaltervertrags ist eine gemeinschaftliche Forderung. Die Erhebung des Anspruchs gehört nach § 15 des Wohnungseigentumsgesetzes zu der Verwaltungszuständigkeit der Gemeinschaft, wobei die Eigentümer entscheiden, ob und von wem der Anspruch erhoben wird. Die Klage eines einzelnen Eigentümers ist wegen des in § 15 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Prinzips der gemeinschaftlichen Verwaltung und wegen § 72 des Schuldrechtsgesetzes (Gesamtgläubiger) nicht zulässig. Die Klage eines einzelnen Eigentümers ist nur dann zulässig, wenn es eine entsprechende Vollmacht gibt. Der Wohnungseigentümer kann von anderen Wohnungseigentümern gemäß § 613 Abs. 1 Nr. 1 TsKMS verlangen, dass die Klageerhebung im Namen der Gemeinschaft den Interessen der Gemeinschaft dient. Die Klage eines einzelnen Eigentümers ist hier wegen § 5 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes nicht zulässig und bedarf einer gesonderten Vollmacht. Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft ändert hier nichts, es sei denn, dass die Erhebung der Klage der Verwaltungszuständigkeit der Gemeinschaft unterliegt, weswegen die Erhebung des Anspruchs und die Bestellung des Vertreters des Mehrheitsbeschlusses bedarf.

#### **4.5. Zwischenergebnis**

Die geltende Haftungskonzeption der Wohnungseigentümergeinschaft geht vom Prinzip aus, dass die Wohnungseigentümer Gesamtgläubiger und Gesamtschuldner sind. Im Innenverhältnis haften die Wohnungseigentümer entsprechend ihren ideellen Anteilen am Grundstück (§ 13 KOS, Teilhaftung). Da alle Wohnungseigentümer bei den von der Gemeinschaft abgeschlossenen Verträgen die Vertragspartei darstellen, wird der Erwerber beim Eigentümerwechsel nicht automatisch zur Vertragspartei dieser Verträge. Gegenüber dem neuen Eigentümer gelten zwar die Beschlüsse der früheren Wohnungseigentümer, jedoch die vertraglichen und außervertraglichen Zivilrechte nur dann, wenn sie dem Erwerber übertragen sind. Das Wohnungseigentumsgesetz bestimmt für den Fall der Veräußerung des Wohnungseigentums keine Nachhaftung des früheren Eigentümers. Beim Wohnungseigentümerverschein haftet der Verein für die eingegangenen Verpflichtungen mit seinem Vermögen, jedoch kann es vorkommen, dass es nicht ausreicht. Das Gesetz über Wohnungseigentümerverschein bestimmt keine zusätzliche Haftung der Wohnungseigentümer für die Verpflichtungen der Gemeinschaft. Gemäß § 7 des Gesetzes über Wohnungseigentümerverschein haftet der Eigentümer des Wohnungseigentums gegenüber der Gemeinschaft für nicht erfüllte Verpflichtungen des Veräußerers, aber die Haftung des früheren Eigentümers bleibt offen. Dem

Wohnungseigentümerversammlung steht das Recht zu, zur Sicherung der Zahlung der Hausgeldbeiträge die Bestellung einer Hypothek am Wohnungseigentum zu verlangen, nur eine solche Maßnahme als Sicherheit reicht nicht aus und ist in der Praxis auch nicht verbreitet. Die unterschiedliche Haftungskonzeption des Gesetzes über Wohnungseigentümerversammlungen und des Wohnungseigentumsgesetzes ist ein gutes Beispiel für den Bedarf nach der Vereinheitlichung der Regelungen zweier Hausverwaltungsformen.

Bei der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft muss man eine neue Haftungskonzeption schaffen, die im Außenverhältnis die Haftungsverhältnisse der Gemeinschaft gegenüber den Dritten, den Umfang der zusätzlichen Haftung der Wohnungseigentümer gegenüber den Dritten, die Haftungsverhältnisse der Wohnungseigentümer gegenüber einander im Innenverhältnis und ihre Haftung gegenüber der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft sowie die Haftung des neuen Eigentümers für die vom Rechtsvorgänger eingegangenen Verpflichtungen und die Nachhaftung des früheren Eigentümers regelt. Es ist gerechtfertigt, dass bei der Gestaltung der Haftungskonzeption man sich auf die Regelung der OHG stützt, denn bei dieser Form handelt es sich um eine Personengemeinschaft, die der estnische Gesetzgeber als eine juristische Person angesehen hat. Die Analogie der OHG wird auch von den anderen Rechtsordnungen Europas benutzt.

Bei einer rechtsfähigen Gemeinschaft haftet die Gemeinschaft für die eingegangenen Verpflichtungen mit ihrem Vermögen. Reicht das Vermögen nicht aus, haften die Eigentümer zusätzlich. Die zusätzliche Haftung kann als Teilhaftung entsprechend dem ideellen Anteil oder als Gesamthaftung konstruiert werden. Die Gesamthaftung ist weder angemessen noch gerechtfertigt, wenn die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft anerkannt wird und ein selbständiges Vermögen vorliegt, sowie wegen des Umstands, dass es sich um eine Zwangsgemeinschaft handelt, deren Mitglieder loser verbunden sind. Die Teilhaftung würde weiter auch im Innenverhältnis gelten. Die Änderung der festgelegten Haftungskonzeption ist nur im Innenverhältnis zugelassen (z.B. Kostentragung für konkrete Häuser) oder aufgrund einer Vereinbarung mit dem Gläubiger. Der Grundsatz der zusätzlichen Teilhaftung wird hierbei auch von anderen europäischen Rechtsordnungen angewendet. Bei Einführung der zusätzlichen Haftung ist es wichtig sie, so wie bei der OHG, als ergänzende Haftung zu bestimmen – Erhebung eines Anspruchs gegen den Eigentümer ist dann gerechtfertigt, wenn die Vollstreckung in das Vermögen der Gemeinschaft nicht möglich ist oder erfolglos ausgelaufen ist. Man müsste die Lösung in Erwägung ziehen, dass die Vollstreckungsurkunde bezüglich der Gemeinschaft auch gegenüber dem Mitglied der Gemeinschaft gilt. Zugleich muss durch das Gesetz die Konkursfähigkeit der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, da es sich um eine Zwangsgemeinschaft mit dem beschränkten Vermögen handelt; die zusätzliche Haftung hat die Interessen der Gläubiger zu schützen, die Eigentümer sind zur Refinanzierung der Gemeinschaft verpflichtet und dem Gläubiger soll das Recht zustehen, die sog. Hausgeldansprüche pfänden zu lassen und die Zahlung unmittelbar an den Gläubiger zu verlangen. Zur

Sicherung der Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft ist die Gemeinschaft mit einem notwendigen Werkzeug zu besorgen: mit dem Anspruch auf Bestellung einer Hypothek am Wohnungseigentum, der Möglichkeit zur Einleitung der Enteignung und dem Zurückbehaltungsrecht betreffend die Gegenstände des Schuldners (Fahrnispfand). Man kann auch das Verleihen des Status des Vorzugsrechts den Hausgeldansprüchen bei der Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum erwägen.

Nach Vorbild der OHG hat man bezüglich der Nachhaftung zu bestimmen, dass der Veräußerer des Wohnungseigentums innerhalb von fünf Jahren nach dem Eigentumsübergang solidarisch mit dem neuen Eigentümer für die Verpflichtungen haftet, die während der Zeit entstanden sind, als er noch Eigentümer war, jedoch erst nach seinem Ausscheiden erhoben werden. Der neue Eigentümer haftet im Außenverhältnis für die Verpflichtungen der Gemeinschaft, die die Gemeinschaft eingegangen hat, bevor er zum Eigentümer wurde. Der neue Eigentümer muss auch im Innenverhältnis solidarisch mit dem früheren Eigentümer für die nicht erfüllten Verpflichtungen des Letztgenannten vor der Gemeinschaft haften

## **Zusammenfassende Schlussfolgerungen**

### **Allgemeine Bemerkungen**

1. Das Institut des estnischen Wohnungseigentums ist entsprechend seinem sachenrechtlichen Inhalt ähnlich gestaltet wie das deutsche WEG, wo das Wohnungseigentum aus einem Realteil und den damit untrennbar verbundenen ideellen Anteil am Grundstück besteht. Das Wohnungseigentum ist durch eine vom Gesetzgeber eingeführte Ausnahme vom klassischen Grundsatz, dass das Grundstück und dessen wesentliche Bestandteile als Ganzes am Rechtsverkehr teilnehmen, (*superficies solo credit*) gekennzeichnet. Die Mitgliedschaftsrechte in der Personengemeinschaft sind mit den sachenrechtlichen Komponenten unmittelbar verbunden. In dem Sinne bestimmt das Wohnungseigentumsgesetz das reale Wohnungseigentum, nicht ein mit dem Miteigentumsanteil verbundenes Nutzungsrecht an den auf dem Gebäudeplan abgegrenzten Realteilen. Das Wohnungseigentum ist ein echtes Eigentum im Sinne des Sachenrechtsgesetzes, gleichzeitig aber auch Sondereigentum. Bei der Kodifizierung des Zivilrechts ist die Regelung des Wohnungseigentums anhand des holländischen Vorbilds in ein einheitliches Zivilgesetzbuch zu integrieren. Die zwischen den Wohnungseigentümern entstehenden Rechtsverhältnisse (Gemeinschaft) bedürfen einer Reform, um die Unklarheiten betreffend die Fähigkeit der Gemeinschaft als Partei aufzutreten, die Angehörigkeit des Verwaltungsvermögens und den Umfang der Haftung der Wohnungseigentümer sowie die unterschiedliche rechtliche Behandlung in den Wohnhäusern, in denen zur Verwaltung ein Wohnungseigentümerversammlung gebildet ist, zu beseitigen. Die Besonderheit des estnischen Wohnungseigentumsrechts im Vergleich zu

den anderen behandelten Rechtsordnungen besteht im Dualismus der Verwaltungsformen, d.h. es besteht die Möglichkeit auf die Verwaltung durch eine juristische Person (Wohnungseigentümerversammlung).

2. Die aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes entstehende Gemeinschaft ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet: das Wohnungseigentum kann ohne Gemeinschaft, die aufgrund des Gesetzes entsteht, nicht existieren; die Gemeinschaft funktioniert nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder durch das Gesetz zugelassene Gestaltungsrecht der Wohnungseigentümer (Vereinbarungen); es handelt sich um eine Zwangsgemeinschaft. Die Zwangsgemeinschaft bedeutet, dass die Mitglieder nur Wohnungseigentümer sind und diese Mitgliedschaft keinen Beitritt zu irgendeiner Vereinigung oder keinen Abschluss eines Gründungsvertrags voraussetzt, sondern automatisch mit dem Erwerb des Wohnungseigentums entsteht, ebenso kann man aus der Gemeinschaft solange nicht austreten, bis der Eigentümer mit dem Miteigentum verbunden bleibt (Zwangsmitgliedschaft). Die Wohnungseigentümergeinschaft ähnelt sich den anderen Personengemeinschaften, der GbR und der OHG, sie unterscheidet sich aber dadurch, dass die Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund des Gesetzes und nicht eines Vertrags entsteht; sie ist eine Interessengemeinschaft, keine Zweckgemeinschaft; sie hat eine klarer ausgebildete Organisation. Im estnischen Recht hat man die OHG zu den juristischen Personen gezählt. Der Vergleich der Wohnungseigentümergeinschaft und des Wohnungseigentümerversammlungs führt dazu, dass die Gemeinschaft mit denselben Personen, mit denselben Interessen im Rechtsverkehr in der Form einer juristischen Person auftritt. Mit dem Wohnungseigentümerversammlung verbindet die Wohnungseigentümergeinschaft dasselbe Ziel – die Verwaltung des Gebäudes, jedoch sachenrechtlich sind diese Vereinigungen unterschiedlich gestaltet.
3. Als Merkmal der Wohnungseigentümergeinschaft gilt der organisatorische Aufbau der Gemeinschaft bzw. das Dasein der Verwaltungsorgane (Hauptversammlung, Hausbeirat, Verwalter). Nach dem estnischen Recht unterscheidet die Wohnungseigentümergeinschaft sich vom Miteigentum (auch von der GbR) vor allem dadurch, dass niemand die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen kann. Die Anwendung der Vorschriften über die GbR auf die Gemeinschaft wäre wegen der gewissen Ähnlichkeit denkbar, denn auch das Wohnungseigentumsgesetz behandelt die Gemeinschaft als ein (gesetzliches) schuldrechtliches Verhältnis. Auf die Möglichkeit der Anwendung der Vorschriften über die GbR weist auch § 2 des Vereinsgesetzes hin, der die Anwendung der Vorschriften über die GbR auf die Personenvereinigungen, die nicht auf die Erwerbserzielung gerichtet und keine juristische Personen sind, vorsieht. Die Gemeinschaft ist danach eine gemäß dem Gesetz in besonderer Weise aufgebaute Gemeinschaft mit nicht festgelegten ideellen Anteilen und besitzt Miteigentumsvermögen. Zugleich weist das Wohnungseigentumsgesetz auf die Anwendung der Bestimmungen über das Grundeigentum und daher über das

Miteigentum hin. Die Miteigentumsbestimmungen finden meistens keine Anwendung, weil das Wohnungseigentumsgesetz genügend Sonderbestimmungen enthält. Die Wohnungseigentümergeinschaft entspricht unmittelbar keiner Personenvereinigung, weswegen nach dem estnischen Recht es sich um eine Gemeinschaft *typus sui generis* handelt. Diese neue Art der Personenvereinigung hat man in der Rechtstheorie und Rechtsprechung noch nicht inhaltlich behandelt, weswegen auch die Fragen der Rechtsfähigkeit und des selbständigen Vermögens der Gemeinschaft nicht berührt worden sind. Das Thema ist in dem Kontext bedeutend, wo der Wohnungseigentümergeinschaft solche Rechtsfähigkeit und selbständiges Vermögen besitzt, aber die Verwaltung anders geregelt ist.

#### **Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund des geltenden Wohnungseigentumsgesetzes**

4. Der Wohnungseigentümergeinschaft kann nach dem geltenden Wohnungseigentumsgesetz die Teilrechtsfähigkeit beigemessen werden. Die Gemeinschaft ist rechtsfähig und prozessfähig insoweit, als die Verwaltungsgemeinschaft als Träger von Rechten und Pflichten in bezug auf das gemeinschaftliche Vermögen am Rechtsverkehr teilnimmt. Diese Rechts- und Prozessfähigkeit erstreckt sich im Innenverhältnis auch auf die rechtlichen Verhältnisse zwischen der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern, jedoch ist die Gemeinschaft nicht rechts- und prozessfähig bezüglich der mit dem Sondereigentum verbundenen Miteigentumsanteile in den sachenrechtlichen Fragen.
5. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als eine rechtsfähige Personenvereinigung gilt als Partei in den mit der Gemeinschaft verbundenen Verträgen und Verfahren. Die Gemeinschaft nimmt am Rechtsverkehr unter der Kurzbezeichnung teil. Die Gemeinschaft wird von dem Verwalter vertreten, der nach den Grundsätzen der Organhaftung haftet. Die Gemeinschaft als eine teilrechtsfähige Personenvereinigung ist fähig den Besitz auszuüben und kann im Grundbuch eingetragen werden. Die Gemeinschaft ist namens-, erb- und mitgliedsfähig in anderen Vereinigungen, in den durch das Gesetz bestimmten Fällen auch das Subjekt des Verwaltungsverfahrens und Steuersubjekt. Bezüglich der Verpflichtungen der Gemeinschaft kann die Klage gegen die Gemeinschaft oder/und im Rahmen der persönlichen Haftung gegen Wohnungseigentümer erhoben werden. Für die Zwangsvollstreckung in das Verwaltungsvermögen ist eine Vollstreckungsurkunde gegenüber der Gemeinschaft oder allen Wohnungseigentümern erforderlich.
6. Der Anteil des Eigentümers am Verwaltungsvermögen ist wegen der Zweckbestimmung untrennbar mit dem Wohnungseigentum verbunden. Das Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümer ist gemeinschaftliches Eigentum, was die Beschränkung der gesonderten Nutzung begründet. Das Wohnungseigentum ist als untrennbares Ganzes, das aus dem Sondereigentum, Miteigentum und Mitgliedschaftsrechten besteht, zu

behandeln. Daher ist der Anteil des Wohnungseigentümers an der Gemeinschaft (wie auch die Anteile an den Gegenständen des Verwaltungsvermögens) weder gesondert übertragbar noch pfändbar. Bei der Veräußerung des Wohnungseigentums geht der Anteil an den Rechtsnachfolger, der die vorhandenen Rechte und Pflichten übernimmt und für die früher eingegangenen Verpflichtungen analog zu der Regelung bei der OHG haftet, über.

7. Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft im Rahmen des geltenden Rechts steht im Einklang mit den Bedürfnissen des Rechtsverkehrs und entspricht den rechtlichen und wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer. Das ist eine logische rechtssystematische und rechtspolitische Schlussfolgerung nach dem Verleihen der Rechtsfähigkeit und des Status der juristischen Person der offenen Handelsgesellschaft. Die Hilfskonstruktionen und künstliche Rechtfertigungen würden wegfallen. Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft steht *de lege lata* mit dem Gesetz nicht im Widerspruch, obwohl es zu begrüßen wäre, wenn der Gesetzgeber jedoch Rechtsklarheit und Rechtssicherheit schaffen würde.

#### **Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft als juristische Person**

8. Nach dem Analysieren der deutschen WEG-Reform von 2007, sowie der Zivilgesetzbücher von Holland, der Schweiz, von Österreich und Frankreich, hat man der Gemeinschaft die selbständige Rechtsfähigkeit verliehen und dies entsprechend den Bedürfnissen des Rechtsverkehrs. Die selbständige Rechtsfähigkeit ist in der Regel für Personen charakteristisch. Nach dem deutschen Recht handelt es sich bei einer Wohnungseigentümergeinschaft um ein aufgrund des Gesetzes entstehendes rechtsfähiges Subjekt, das zur Entstehung keiner Registereintragung bedarf. Wird im estnischen Recht der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund des Gesetzes die Rechtsfähigkeit verliehen, so wird die Frage aufgeworfen, warum zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Wohnungseigentümergeinschaftsverein als zwei Verwaltungsformen mit ähnlichen Zwecken zu unterscheiden ist. Wird durch das Gesetz die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft seit der Bestellung des Wohnungseigentums anerkannt und die Haftung der Mitglieder für die Verpflichtungen der Gemeinschaft abgegrenzt, so verschwindet der Bedarf nach der Gründung des Wohnungseigentümergeinschaftsvereins als einer besonderen juristischen Person. Man muss zugeben, dass die Einführung dieser Änderung wegen der großen Anzahl von Wohnungseigentümergeinschaftsvereinen schwerfallen würde, deshalb ist es sinnvoll, die Rechtsfähigkeit des Wohnungseigentümergeinschaftsvereins aufgrund des Gesetzes ab Gründung des Wohnungseigentums anzuerkennen und der Registerführer vollzieht von Amts wegen die notwendigen Eintragungen in das Vereinsregister. Die Teilnahme der Wohnungseigentümergeinschaft als einer juristischen Person am Rechtsverkehr entspricht den gewöhnlichen Auffassungen und

ist bei einer juristischen Person noch verständlicher als bei einer rechtsfähigen Gemeinschaft, die als Partei der Verträge und Verfahren auftritt, der die Vertretungsmacht und Gemeinschaftsvermögen zusteht und die für die gemeinschaftlichen Verpflichtungen haftet. Bei der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft als einer nicht juristischen Person würde es wieder im Rechtsverkehr bei der Abgrenzung der Teilrechtsfähigkeit Schwierigkeiten geben. Die Unstabilität der Rechtsordnung zeigt, dass wir bald schon das dritte Wohnungseigentumsgesetz innerhalb von fünfzehn Jahren bekommen. Von den Ländern, mit denen der Vergleich vorgenommen wurde, hat man in den Rechtsordnungen von Frankreich, Österreich und Holland der Wohnungseigentümergeinschaft den Status der juristischen Person verliehen; das Verleihen des Status der juristischen Person den Personenvereinigungen ist eine internationale Tendenz. In Estland ist das wichtigste Argument bei diesem Schritt die Einordnung der OGH und der KG unter juristische Personen und die Wohnungseigentümergeinschaft hat im Vergleich zu diesen Organisationen eine noch mehr weiter entwickelte Struktur. Die Wohnungseigentümergeinschaft würde in zwei unterschiedlichen Weisen existieren: als einfache Gemeinschaft der Miteigentümer und als Wohnungseigentümergeinschaft, deren Wirkungsorganisation eine juristische Person ist. Die juristische Person (offene Handelsgesellschaft) kann auch als Vorbild für die Haftungskonzeption der Wohnungseigentümergeinschaft dienen. Die Rechtsfähigkeit des Wohnungseigentümergeinschafts ist nicht durch den gemeinschaftlichen Zweck beschränkt und das Überschreiten der Anforderung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung hat Folgen nur im Innenverhältnis. Der Verein ist Vertrags- und Verfahrenspartei und der Eigentümer des Verwaltungsvermögens. Wird das Wohnungseigentum als ein dreiteiliges Ganzes betrachtet, gehen die Mitgliedschaftsrechte im Verein auf den Erwerber des Wohnungseigentums über.

9. Gesellschaftsrechtliche Besonderheiten. Der Wohnungseigentümergeinschaftsverein ist eine juristische Person *sui generis*, was eine selbständige Regelung auf der Gesetzesebene bedeutet. Jedoch können auf den Wohnungseigentümergeinschaftsverein die Vorschriften über die Erwerbsgenossenschaft angewendet werden, denn die unterschiedliche Behandlung des Wohnungseigentümergeinschaftsvereins und der Wohnungsbaugenossenschaft ist nicht berechtigt, weil die Wirtschaftstätigkeit der beiden mit der Verwaltung des Wohnhauses verbunden ist. Bei der Gründung eines Wohnungseigentümergeinschaftsvereins enthält die Akte über Teilung in das Wohnungseigentum auch die Gründungsurkunden des Vereins (Hausordnung als Satzung). Die Satzung und deren Änderungen werden in der Registerabteilung eingetragen und weil dies das Innenverhältnis betrifft, bedarf eine Änderung der Satzung nicht der Zustimmung des Gläubigers des jeweiligen Wohnungseigentümers. So wie es einem Verein eigen ist, ist der Anzahl der Fragen, die durch die Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft im Laufe der ordnungsgemäßen Verwaltung gelöst werden müssen, zu vergrößern. Bei der Festlegung des

Stimmrechts der Wohnungseigentümer muss man vom Grundsatz *ein Wohnungseigentum – eine Stimme* ausgehen, weil das ein Kompromiss zwischen den Investitionen und dem Ratio des ideellen Anteils des Eigentums wäre und ein Quorum leichter zu berechnen wäre. Bei der Wohnungseigentümergeinschaft als Verein ist der Ein-Mann-Verein zuzulassen. Als Verwaltungsorgan der juristischen Person hat man den Verwalter und nicht den Vorstand zu verwahren, denn der Verwalter entspricht den professionellen Anforderungen und hat Erfahrungen im Bereich des Wohnungswesens.

### **Haftungskonzeption**

10. Die neue Haftungskonzeption geht von der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft aus und das hängt nicht davon ab, ob die Gemeinschaft eine juristische Person ist oder nicht. Das Fehlen des ausreichenden Haftungsvermögens und der Kapitalanforderungen führt zur Festlegung einer zusätzlichen Haftung der Mitglieder. Das Stützen auf die Regelung der OHG ist bei der Gestaltung der Haftungskonzeption gerechtfertigt, denn bei einer OHG handelt es sich um eine Personengemeinschaft, die der estnische Gesetzgeber zu den juristischen Personen gezählt hat. Es ist sinnvoll als Kompromiss zwischen den Interessen der Gläubiger und Wohnungseigentümer die mittelbare zusätzliche Teilhaftung der Mitglieder einzuführen, wobei der Wohnungseigentümer für die Verpflichtungen der Gemeinschaft entsprechend seinem Miteigentumsanteil haftet. Die zusätzliche Haftung gilt sowohl für die Gläubiger im Außenverhältnis als auch im Innenverhältnis gegenüber der Gemeinschaft bezüglich der Verpflichtungen der Wohnungseigentümer. Die zusätzliche Haftung setzt sich sowohl bei der vertraglichen als auch der gesetzlichen Haftung ein. Analog zur Regelung der OHG und zu dem österreichischen Recht wäre solche Haftung eine zusätzliche Haftung bzw. die Haftung für den Fall, wenn die Vollstreckung wegen eines Anspruchs gegenüber der Gemeinschaft erfolglos bleibt. Eine zusätzliche mittelbare Haftung entspricht besser der Konzeption der Gemeinschaft als juristische Person. Man müsste die Lösung in Erwägung ziehen, dass die Vollstreckungsurkunde gegenüber der Gemeinschaft auch gegenüber den Eigentümern gilt. Eine Alternative wäre anhand des Vorbilds des deutschen WEG die zusätzliche Haftung des Eigentümers als Zusatzhaftung einzuführen. Eine solche Konzeption schützt besser die Interessen der Gläubiger und berücksichtigt die Wichtigkeit der Gemeinschaften im Rechtsverkehr im Vergleich zu den offenen Handelsgesellschaften. Eine unmittelbare Haftung dehnt das Verfahren der Anspruchserhebung nicht zu lang und verursacht keine Abgrenzungsprobleme bezüglich der Höhe des Haftungsvermögens, denn die Gemeinschaft verfügt ja über den permanenten Refinanzierungsanspruch gegenüber ihren Mitgliedern. Vom Standpunkt des Wohnungseigentümers aus gibt es letztlich keinen Unterschied, ob er unmittelbar oder mittelbar haftet, weil im Falle der unmittelbaren Haftung ihm ein Regressrecht

gegenüber der Gemeinschaft zusteht oder, wenn der Anspruch auf das Vermögen der Gemeinschaft gerichtet wurde, ist der Wohnungseigentümer aufgrund der quotalen Haftung verpflichtet die Gemeinschaft zu refinanzieren.

11. Da die Gemeinschaft als gesetzliches Schuldverhältnis nicht beendet werden kann und wegen der ständigen Refinanzierungspflicht der Gemeinschaftsmitglieder ist das Konkursverfahren gegen die Gemeinschaft ausgeschlossen. Die Interessen der Gläubiger müssen durch die zusätzliche Haftung und durch die Möglichkeit die Hausgeldansprüche der Gemeinschaft gegenüber den Mitgliedern zu pfänden, geschützt werden. Die Ansprüche der Gemeinschaft gegenüber den Mitgliedern müssen verstärkt und gewährleistet werden. Der Gemeinschaft muss ein Anspruch auf die Eintragung einer Hypothek am Wohnungseigentum zustehen, jedoch bedarf diese Eintragung der Zustimmung des Eigentümers. Der Gemeinschaft ist ein gesetzliches Fahrnispfandrecht bezüglich der in den Räumlichkeiten des Eigentümers befindenden beweglichen Sachen und Mietgeldansprüchen einzuräumen. Man hat zu erwägen, ob den Hausgeldansprüchen im Vollstreckungsverfahren im beschränkten Umfang der Status eines Vorzugsanspruchs beizumessen ist.
12. Nach Vorbild der OHG hat man bezüglich der Nachhaftung zu bestimmen, dass der Veräußerer des Wohnungseigentums während fünf Jahren nach dem Eigentumsübergang solidarisch mit dem neuen Eigentümer für die Verpflichtungen, die während der Zeit entstanden sind, als er noch Eigentümer war, jedoch erst nach seinem Ausscheiden eintreibbar worden sind, haftet. Der neue Eigentümer haftet im Außenverhältnis für die Verpflichtungen der Gemeinschaft, die die Gemeinschaft eingegangen hat, bevor er Eigentümer wurde. Der neue Eigentümer muss auch im Innenverhältnis solidarisch mit dem früheren Eigentümer für die nicht erfüllten Verpflichtungen des Letztgenannten haften, jedoch gehen diese unerfüllten Verpflichtungen nicht automatisch auf den Erwerber über.

## KASUTATUD KIRJANDUS

1. *Abramenko, Andrik*. Handbuch WEG. Anwaltspraxis. Bonn 2009.
2. *Armbrüster, Christian; Becker, Matthias; Merle, Werner; Pick, Eckhart; Wenzel, Joachim*. Bärnmann Wohnungseigentumsgesetz. 10. Aufl. München 2008.
3. *Armbrüster, Christian*. Die guten Sitten im Wohnungseigentumsrecht. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 10/2008
4. *Bar, Christian*. Sachenrecht in Europa, Bnd 1, Osnabrück 2000.
5. *Bar, Christian*. Sachenrecht in Europa, Bnd 2, Osnabrück 2000.
6. *Bar, Christian*. Sachenrecht in Europa, Bnd 3, Osnabrück 1999.
7. *Bar, Christian*. Sachenrecht in Europa, Bnd 4, Osnabrück 2001.
8. *Bassenge, Peter; Köhler, Wilfried*. Wohnungseigentumsrecht. Anwalts-Handbuch. Köln 2009.
9. *Baur, Jürgen; Stürner, Rolf*. Sachenrecht. München 2009.
10. *Becker, Matthias, Kümmel, Egbert, Ott, Andreas*. Wohnungseigentum: Grundlagen – Systematik-Praxis. 1 Aufl. Köln 2003.
11. *Becker, Matthias*. Die Entwicklung des japanischen Wohnungseigentums. Festschrift für Hanns Seuß zum 80. Geburtstag. Berlin 2007.
12. *Becker, Matthias*. Die Ausübung von Rechten durch die Eigentümergemeinschaft. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 11/2007.
13. *Blackert, Robert Sebastian*. Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Zivilprozess. Köln 1999.
14. *Boeckh, Walter*. Wohnungseigentumsrecht, Baden-Baden 2007.
15. *Braun, Eberhard*. Insolvenzordnung. Kommentar. 3. Aufl. München 2007.
16. *Brehm, Wolfgang; Berger, Christian*. Sachenrecht. Mohr Siebek Verlag 2006.
17. *Briesemeister, Lothar*. Alte und neue Streitfrage nach der WEG-Reform. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 11/2007.
18. *Briesemeister, Lothar*. Die Außenhaftung einzelner Wohnungseigentümer für die vor dem 1.7.2007. begründeten Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM). München und Frankfurt 7/2008.
19. *Bub, Wolf-Rüdiger; Rapp, Manfred, Joachim Wenzel; Kreuzer, Heinrich; Spiegelberger, Sebastian*. J. von Staudingers Kommentar zur Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Wohnungseigentumsgesetz. §1–25. Aufl 13. Berlin 2005.
20. *Bub, Wolf-Rüdiger; Rapp, Manfred, Joachim Wenzel; Kreuzer, Heinrich; Spiegelberger, Sebastian*. J. von Staudingers Kommentar zur Bürgerlichen Gesetzbuch mite Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Wohnungseigentumsgesetz. §26–64. Aufl 13. Berlin 2005.
21. *Bärnmann, Johannes*. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als rechtliches Zuordnungsproblem. Heidelberg 1985.
22. *Bärnmann, Johannes*. Die Wohnungseigentümergemeinschaft. Ein Beitrag zur Lehre von den Personenverbänden. Partner in Gespräch. Bnd 22. Hamburg 1986.
23. *Bärnmann, Johannes*. Wohnungseigentum. München 1991.
24. *Bärnmann, Johannes; Pick Eckhart; Merle, Werner*. Wohnungseigentumsgesetz. Kommentar. 9. Aufl. München 2003.
25. *Bürgers, Tobias; Körber, Torsten*. Aktiengesetz. Heidelberg 2008.
26. *Creifsfelds, Carl; Klaus Weber*. Rechtswörterbuch, München 2004.
27. *Demharter, Johan*. Grundbuchordnung, Kommentar, 25. Aufl. 2005 München.

28. *Demharter, Johan*. Grundbuchordnung. 26. Aufl. München 2008.
29. *Derleder, Peter*. Die neuen Mehrheitsbefugnisse der Wohnungseigentümer nach der WEG-Reform. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 7/8/2008.
30. *Dietrich Walker*. Zwangsvollstreckungsrecht. München 2008.
31. *Dilher, Hermann; Habermann, Norbert; Rawert, Peter; Weick, Günter*. J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichem Gesetzbuch, Erstes Buch, Allgemeiner Teil, Aufl 13. Berlin 1995.
32. *Dittrich, Robert; Tades, Helmuth*. Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch. Wien 2007.
33. *Drabek, Johannes*. Die Ermächtigung eines Wohnungseigentümers zum Vertreter der Gemeinschaft – §27 Abs. 3 Satz 3 WEG. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 3/2008.
34. *Drasdo, Michael*. Zur Rechtsfrage der Führung der Beschluss-Sammlung. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 5/2008.
35. *Drasdo, Michael*. Die Eigentümerversammlung nach WEG. München 2009.
36. *Drasdo, Michael*. Pflicht des Verwalters zur Herausgabe einer aktuellen Eigentümerliste. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM). München und Frankfurt 20/2009.
37. Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008 – 2013. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008. Arvutivõrgus kättesaadav <http://www.mkm.ee/index.php?id=336231>.
38. Eesti Korterühistute Liidu kiri Justiitsministeeriumile korteriomandiseaduse eelnõu esialgse kavandi osas, 03.03.2010. a. Justiitsministeeriumi dokumendiregister.
39. *Elzer Oliver; Hügel Stefan*. Zwei Jahre neues WEG – oder: Das Wohnungseigentum auf dem Weg vom Immobilieneigentum zur gesellschaftsrechtlichen Beteiligung. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM). München 13/2009.
40. *Elzer, Oliver*. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Vermiter von Gemeinschafts- und Sondereigentum. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 1/2//2009.
41. *Fabricius, Fritz*. Relativität der Rechtsfähigkeit. Schriften des Instituts für Wirtschaftsrecht an der Universität Köln, Band 14. Köln 1963.
42. *Flume, Werner*. Allgemeinen Teil des Bürgerliches Rechts. Band I Teil II. Die juristische Person. Heidelberg 1983.
43. *Frank, Susanne; Wachter, Thomas*. Handbuch Immobilienrecht in Europa. Heidelberg 2004.
44. *Fritsch, Rüdiger*. Das neue Wohnungseigentumsrecht. Baden-Baden 2007.
45. *Flume, Werner*. Allgemeinen Teil des Bürgerlichen Rechts. Bnd 1. Teil I Die Personengesellschaft. Heidelberg 1977.
46. *Gauch, Peter*. Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Textausgabe. 45. Aufl. Zürich 2004.
47. *Gehrlein, Markus; Prütting, Hanns*. ZPO Kommentar. Köln 2010.
48. *Gerke, Otto*. Die Genossenschaftstheorie und die deutsche Rechtsprechung. Berlin 1887.
49. *Gottschlag, Wolfgang*. Die Stellung des Verwaltungsbeirats in der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft. Festschrift für Wolf-Rüdiger Bub zum 60. Geburtstag. Berlin 2007.
50. *Gottschlag, Wolfgang*. Die Haftung von Verwalter und Beirat in der Wohnungseigentümergeinschaft. 3. Aufl. München 2009.
51. *Greiner, David*. Wohnungseigentumsrecht. Heidelberg. 2007.

52. *Greiner, David*. Zum Abschluss des Verwaltervertrags. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 12/2008.
53. *Haas, Markus*. Haftung des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft. Schriften zum Bürgerlichen Recht. Berlin 2007.
54. *Hannemann, Thomas; Weber, Hans-Joachim*. Handbuch des Wohnungseigentumsrechts. Köln 2007.
55. *Hartmann, Rainer*. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Konzeptionsproblem des Gesetzgebers. Freiburg 2001.
56. *Harz, Annegert; Käab, Ottheinz; Riecke, Olaf; Schmid, Michael*. Handbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Köln 2008.
57. *Heerstraßen, Frank*. Schuldverhältnisse der Wohnungseigentümer. Berlin Heidelberg 1998.
58. *Hintzen, Udo; Engels, Ralf; Rellermeyer, Klaus*. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Kommentar. Bielefeld 2008.
59. *Hogenschurz, Johannes*. Das Sondernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz. München 2008.
60. *Honsell, Heinrich; Vogt, Nedim Peter; Geiser, Thomas*. Basler Kommentar. Zivilgesetzbuch II. Basel 2007.
61. Hooneühistuseaduse eelnõu seletuskiri. <http://web.riigikogu.ee/ems/saros-bin/mgetdoc?itemid>
62. *Häublein, Martin*. Der Erwerb von Sondereigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 12/2007.
63. *Hübner, Ulrich; Constantinesco, Vlad*. Einführung in das französische Recht. München 2001.
64. *Hügel, Stefan, Elzer, Oliver*. Das neue WEG-Recht. München 2007.
65. *Hügel, Stefan*. Der Verwalter als Organ des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft und als Vertreter der Wohnungseigentümer. Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) 1/2008 Köln.
66. *Hügel, Stefan*. Die Mehrheitsanlage nach der Reform des WEG. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM). München und Frankfurt 1–2/2010.
67. *Hügel, Stefan*. Die Rechtsfähigkeits der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 4/2010.
68. *Jacoby, Florian*. Zum Abschluss des Verwaltersvertrages. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 9/2008.
69. *Jauering, Othmar*. Bürgerliches Gesetzbuch. 13. Aufl. München 2009.
70. *Jennissen, Georg; Grziwotz, Herbert*. Wohnungseigentumsgesetz. Köln 2008.
71. *Junker, Michael*. Die Gesellschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz. München 1993.
72. *Kahlen, Hermann; Schmid, Michael*. Wohnungseigentumsgesetz. Kommentar. München 2007.
73. *Klimesch, Martin*. WEG-Novelle 2009 – Wohin geht die Reise? Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) 5/2009 Köln.
74. *Kohl, Gerald*. Stockwerkseigentum. Berlin 2007.
75. *Koller, Ingo; Roth, Wulf-Henning; Morck, Winfried*. Handelsgesetzbuch. Kommentar. München 2005.
76. Korteriomandiseaduse eelnõu seletuskiri. Arvutivõrgus: [http:// web.riigikogu.ee/ems/sarosbin/mgetdoc?itemid=003671897&login=proov&passwor](http://web.riigikogu.ee/ems/sarosbin/mgetdoc?itemid=003671897&login=proov&passwor)
77. Korteriomandiseaduse ja korteriühistuseaduse reformi kontseptsioon. Justiiministeerium. Tallinn 2008.

78. *Kõve, Villu*. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö. Tartu 2009.
79. *Köhler, Wilfried*. Das neue WEG. Köln 2007.
80. *Maruyama, Eiki*. Die Einpersonen-Eigentümergeinschaft. Festschrift für Hanns Seuß zum 80. Geburtstag. Berlin 2007.
81. *Meier, Thomas; Elzer, Oliver; Fritsch, Rüdiger*. Wohnungseigentumsrecht. Baden-Baden 2010.
82. *Merimaa, Mati*. Eluaseme õiguslik regulatsioon. Tallinn 2005.
83. *Merle, Werner*. Bestellung und Abberufung des Verwalters nach §26 WEG. Berlin 1977.
84. *Merle, Werner*. Das Wohnungseigentum im System des bürgerliches Rechts. Schriften zum Bürgerliches Recht, Bnd 52, 1979 Berlin.
85. *Merle, Werner*. Neues WEG – Die Beschluss-Sammlung. Zeitschrift für Miet-und Raumrecht (ZMR). Köln 7/8//2007.
86. *Merle, Werner*. Zur Vertretung der Gemeinschaft durch die Wohnungseigentümer. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 11/2007.
87. *Moosheimer, Thomas*. Zwei Jahre WEG-Reform. Zeitschrift für Miet-und Raumrecht (ZMR). Köln 11/2009.
88. *Müller, Horst*. Praktische Fragen des Wohnungseigentums. München 2004.
89. *Müller, Horst*. Beck'sches Formularbuch. Wohnungseigentumsrecht. München 2007.
90. *Niefenführ, Werner; Kümmel, Egbert; Vandenhouten, Nicole*. WEG. Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht. 8. Auflage. Heidelberg 2007.
91. *Niefenführ, Werner; Schulze, Hans-Jürgen*. WEG. Handbuch und Kommetar zum Wohnungseigentumsgesetz. Heidelberg 2007.
92. *Paal, Kaupo*. Korteriomandiseaduse väljatöötamise alustest. Juridica IV/2001 Tartu.
93. *Paal, Kaupo*. Võlaõigusseaduse mõju valitseja nimetamisele ja õigussuhtele korteriomaniikuga. Juridica V/2003. Tartu.
94. *Palandt, Otto*. Bürgerliches Gesetzbuch mit Nebengesetzen. 67. Aufl. München 2008.
95. *Palandt, Otto*. Bürgerliches Gesetzbuch mit Nebengesetzen. 68. Aufl. München 2009.
96. *Peter-Ruetschi, Tina*. Das schweizerische Stockwerkeigentum. Zürich.1980.
97. *Pick, Eckhart*.Wohnungseigentumsgesetz. 18. Aufl. München 2007.
98. *Prütting, Hanns; Wegen, Gerhard; Weinrich, Gerd*. BGB Kommentar, 4. Aufl. Köln 2009.
99. *Pub, Wolf Rüdiger*. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 7/8//2009.
100. *Pärna, Priidu; Kõve, Villu*. Asjaõigusseaduse. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 1996.
101. *Pärna, Priidu*. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2004.
102. *Priidu Pärna*. Korteriomaniike ühisus. Ühisuse õigusvõime ja võimalikud teed korteriomandiseaduse muutmiseks. Juridica 2008/1. Tartu 2008.
103. *Rapp, Manfred*. "Verwaltungsvermögen und Rechtsnachfolge im Wohnungseigentum". Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 2002.
104. *Renner, Stefan*. Die Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsverkehr, Schriften zum Bürgerlichen Recht. Berlin 2005.
105. *Riecke, Olaf; Schmid, Michael*. WEG. Kompaktkommentar. München 2006.
106. *Röll, Ludwig; Sauren, Marcel*. Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter. Köln 2008.

107. *Rühlicke, Lars*. Gesamthand, rechtsfähige Personengesellschaft, juristische Person und Wohnungseigentümergeinschaft. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 7/8//2007.
108. *Saare, Kalev*. Seltsing –kas leping või ühing? Juridica I/2003 Tartu.
109. *Saare, Kalev*. Eraõigusliku juriidilise isiku õigussubjektsuse piiritlemine, Tartu. 2004.
110. *Schlechtriem, Peter*. Võlaõigus. Eriosa. Tallinn 2000.
111. *Schmid, Michael*. DieWohnungseigentümergeinschaft im System der Reschts-gemeinschaften. BIGBW 1981.
112. *Schmid, Michael*. Vergemeinschaftung von Individualrechten der Wohnungs-eigentümer und Prozesstandschaft. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM). München und Frankfurt 20/2009.
113. *Schmid, Michael*. Der Verwaltungsbeifrat – Repräsentant der Wohnungs-eigentümer(gemeinschaft)? Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 1–2/2010.
114. *Schmidt, Friedrich*. Der Alleineigentümerstatus im Wohnungseigentum. Zeitschrift für Miet-und Raumrecht (ZMR). Köln 10/2009.
115. *Schmidt, Karsten*. Gesellschaftsrecht. 4. Aufl. Köln 2002.
116. *Schnyder, Bernhard; Schmid, Jörg, Rumo-Jungo, Alexandra*. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch. Zürich, Basel, Genf. 2009.
117. *Schober, Bettina*. Rechte und Pflichten der Eigentümergeinschaft. Wien. 2004.
118. *Schuckmann, Hans-Joachim*. Korteriomand. Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad 15-17. mai 1997. Tallinn 1998.
119. *Schultz, Diethelm*. Zur Rechtsstellung des Verwalters. Zeitschrift für Wohnungs-eigentumsrecht (ZWE). München 5/2009.
120. *Schulze-Osterloh, Joachim*. Das Prinzip der gesamthänderischen Bindung. Schriftendes Instituts für Arbeit- und Wirtschaft an der Universität zu Köln. Bnd 28. München 1972.
121. *Schwab, Karl Heinz; Prütting, Hanns*. Asjaõigus.Õpik. Tallinn 1995.
122. *Schwab, Christine*. Die Kompetenzen der Wohnungseigentümergeinschaft. Zugleich ein Beitrag zur Abgrenzung zwischen Vereinbarung und Beschluß. Frankfurt 1992.
123. *Seuß, Hanns; Johannes Bärman; Michel Drasdo*. Praxis des Wohnungs-eigentums. München 2010.
124. *Skauradszun, Dominik*. Die Verwalterhaftung – Pflichten und Haftungs-beschränkungen. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE). München 11/2008.
125. *Sonnenberger, Hans Jürgen; Ferid, Murad*. Das Französische Zivilrecht. Heidel-berg 1986.
126. *Spielbauer, Thomas; Then, Michael*. Wohnungseigentumgesetz. Kommentar. Berlin 2008.
127. *Stein, Friedrich; Jonas, Martin*. Kommentar zur Zivilprotzessordnung. Bnd 7. 22. Aufl. Tübingen 2002.
128. *Säcker, Franz Jürgen, Rixecker, Roland jt (väljaandjad)*. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bnd 1. Allgemeiner Teil. 5. Aufl. München 2006.
129. *Säcker, Franz Jürgen, Rixecker, Roland jt (väljaandjad)*. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bnd 2. Schuldrecht. Allgemeiner Teil. 5. Aufl. München 2007.

130. *Säcker, Franz Jürgn, Rixecker, Roland* jt (väljaandjad). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bnd 6. Sachenrecht. WEG. 5. Aufl. München 2009.
131. *Säcker, Franz Jürgn, Rixecker, Roland* jt (väljaandjad). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bnd 5. Schuldrecht. Besonders Teil III. 5. Aufl. München 2009.
132. *Tiekötter, Klaus*. Der Rechtliche Charakter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Vereinigungen zur Begründung von Wohnungseigentum, Bielefeld 1963.
133. *Tiivel, Rein*. Asjaõigus. Tallinn 2003.
134. *Tiivel, Rein*. Märgete järjekohast ja muustki kinnistusraamatuga seonduvast. Juridica IX/2004 Tartu.
135. *Tiivel, Rein*. Kinnistusraamatuõigus. Tallinn 2005.
136. *Traat, August*. Tsiviilseadustik. Tartu 1992.
137. *Varul, Paul* jt (koostajad). Võlaõigusseadus. Kommenteeritud väljanne. I. Tallinn 2006.
138. *Varul, Paul* jt (koostajad). Võlaõigusseadus. Kommenteeritud väljanne. II. Tallinn 2008.
139. *Varul, Paul* jt (koostajad). Võlaõigusseadus. Kommenteeritud väljanne. III. Tallinn 2009.
140. *Varul, Paul* jt (koostajad). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljanne. Tallinn 2010.
141. *Weimer, Peter*. Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Zürich 2006.
142. *Weitnauer, Herman*. Wohnungseigentumsgesetz. 9. Aufl. München 2005.
143. *Wenzel, Joachim*. Werdende Wohnungseigentümergeinschaft, werdender Wohnungseigentümer und Ersterwerb von Wohnungseigentum. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM), 17/2008 München und Frankfurt.
144. *Wenzel, Joachim*. Die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht durch den Wohnungseigentumsverwalter. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE), München 3/2009.
145. *Westerdijk, Arjen*. Niederländisches Bürgerliches Gesetzbuch. Buch 5 Sachenrecht. München. 1996.
146. *Westermann, Harm Peter*. Erman Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar. 12. Aufl. Köln 2008.
147. *Wiedemann, Herbert; Frey, Kaspar*. Gesellschaftsrecht. München 2007.
148. *Wietek, Siegfried*. Wohnungseigentum in Frankreich. Frankfurt 1976.
149. *Wilhelm, Jan*. Sachenrecht. Berlin 2007.
150. *Zöller, Richard*. Zivilprozessordnung. 25. Aufl. Köln 2005.
151. Äriseadustiku muutmise seaduse eelnõu. Kättesaadav arvutivõrgus <http://eoigus.just.ee/>.

## KASUTATUD EESTI ÕIGUSAKTID

1. Ametiühingute seadus (RT I 2000,57,372). Vastu võetud 14.06.2000. a
2. Asendustäitmise ja sunniraha seadus (RT I 2001,50,283). Vastu võetud 09.05.2001. a
3. Asjaõigusseadus (RT I 1993,39,590). Vastu võetud 09.06.1993. a
4. Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I 1993,72/73,1021). Vastu võetud 27.10.1993. a
5. Balti Eraseadus (Provincialrecht der Ostsee Gouvernements). Avaldatud: von Broecker, Bukovski, Riia 1914. Kehtestatud 12.11.1864. a
6. Eesti NSV Elamukoodeks. Avaldatud: Eesti NSV elamukoodeks. Tallinn 1983. Vastu võetud 18.05.1983. a
7. Eesti NSV Tsiiviilkoodeks. Avaldatud: Eesti NSV tsiiviilkoodeks. Tallinn 1964. Vastu võetud 12. 06.1964. a
8. Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus (RT 1991,21,257). Vastu võetud 13.06.1991. a
9. Ehitusseadus (RT I 2002, 47, 297). Vastu võetud 15.05.2002. a
10. Elamuseadus (RT 1992, 17, 254; RT I 2004, 85, 577). Vastu võetud 23.04.1992. a
11. Eluruumide erastamise seadus (RT I 1993,23,411). Vastu võetud 06.05.1993. a
12. Erakonnaseadus (RT I 1994,40,654). Vastu võetud 11.05.1994. a
13. Euroopa Liidu Nõukogu määruse (EMU) NR 2137/85 “Euroopa Majandushuviühingu kohta” rakendamise seadus. (RT I 2000, 53, 342; 2004, 30, 208).Vastu võetud 31.05.2000. a
14. Haldusmenetluse seadus (RT I 2001,58,354). Vastu võetud 06.06.2001. a
15. Hooneühistuseadus (RT I 2004,53,368). Vastu võetud 09.06.2004. a
16. Kinnistusraamatusseadus (RT I 1993,65,922). Vastu võetud 15.09.1993. a
17. Kirikute ja koguduste seadus (RT I 2002,24,135). Vastu võetud 12.02.2002. a
18. Kinnisasja sundvõõrandamise seadus. (RT I 1995,30,380). Vastu võetud 22.02.1995. a
19. Korteriomandiseadus (RT I 1994,28,426;1997,4,62). Vastu võetud 23.03.1994. a
20. Korteriomandiseadus (RT I 2000,92,601). Vastu võetud 15.11.2000. a
21. Korterite aktsiaseltsi seadus (Riigi Teataja 1930/98/639). Vastu võetud 06.10.1930. a
22. Korteriuhistuseadus (RT I 1995,61,1025). Vastu võetud 27.06.1995. a
23. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324). Vastu võetud 12.10.1994. a
24. Maamaksuseadus (RT I 1993,24,428). Vastu võetud 06.05.1993. a
25. Maareformiseadus (RT I 1991, 34, 426). Vastu võetud 17.10.1991. a
26. Maksukorralduse seadus (RT I 2002,26,150). Vastu võetud 20.02.2002. a
27. Mittetulundusühingute seadus (RT I 1996,42,811). Vastu võetud 06.06.1996. a
28. Notari tasu seadus (RT I 1996, 23, 456). Vastu võetud 20.03.1996. a
29. Pankrotiseadus (RT I 2003,17,95). Vastu võetud 22.01.2003. a
30. Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579). Vastu võetud 13.11.2002. a
31. Perekonnaseadus (RT I 1994,75,1326). Vastu võetud 12.10.1994. a
32. Perekonnaseadus (RT I 2009,60,395). Vastu võetud 18.11.2009. a
33. Põhiseadus (RT I 1993,39,590, RT I 2007, 43, 313). Vastu võetud 28.06.1992. a
34. Pärimisseadus (RT I 2008,7,52). Vastu võetud 17.01.2008. a
35. Riigivaraseadus (RT I 2009, 57, 381). Vastu võetud 11.11.2009. a
36. Saneerimisseadus (RT I 2008, 53, 296). Vastu võetud 04.12.2008. a
37. Tsiiviilkohtumenetluse seadus (RT I 2005,26,197). Vastu võetud 20.04.2005. a

38. Tsiviilseadustiku üldosa seadus (RT I 2002,35,216). Vastu võetud 27.03.12002. a
39. Tulundusühistu seadus (RT I 2002,3,6). Vastu võetud 19.12.2001. a
40. Täitemenetluse seadustik (RT I 2005,27,198). Vastu võetud 20.04.2005. a
41. Võlaõigusseadus (RT I 2001,81,487). Vastu võetud 26.09.2001. a
42. Ülikooliseadus (RT I 1995,12,119). Vastu võetud 12.01.1995. a

## KASUTATUD VÄLISRIIKIDE ÕIGUSAKTID

1. Code civil des Français (CC). Loi du 05.03.1803. Arvutivõrgus inglise keeles: <http://www.napoleon-series.org/research/government/ccode.html#book1>.
2. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB). (RGI 1859/217; 2006/113).
3. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Vom 18.08.1896., zuletzt geändert 26.03.2008. (BGBl.IS.441).
4. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Vom 24.03.1897., zuletzt geändert 23.11.2007. (BGBl.IS.2614).
5. Grundbuchordnung. Vom 24.03.1897., zuletzt geändert 23.11.2007. (BGBl.IS.2614).
6. Handelsgesetzbuch. Vom 10.05.1897., zuletzt geändert 21.12.2007. (BGBl.IS.3089).
7. Zivilprozessordnung. Vom 30.01.1877., zuletzt geändert 26.03.2008. (BGBl.IS.441).
8. Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB). Vom 10.12.1907. (BBl 1904 IV 1; BBl 1996 I 1).
9. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz). Vom 15.03.1951., zuletzt geändert 26.03.2007. (BGBl.IS.370).
10. Le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Loi du 10.07.1965. Arvutivõrgus inglise keeles: <http://www.napoleon-series.org/research/government/ccode.html#book1>.
11. Burgerlijk Wetboek. Arvutivõrgus saksa keeles: <http://wetten.overheid.nl/>.
12. Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Österreich). BGBl I 2002/70; 2006/124.
13. Insolvenzordnung. Vom 05.10.1994., zuletzt geändert 12.12.2007. (BGBl.IS.2840).

## KASUTATUD KOHTULAHENDID

1. Riigikohus 22.03.2000. a. otsus 3-2-1-22-00  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)
2. Riigikohtu 09.10.2002. a. otsus 3-2-1-105-02  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)
3. Riigikohus 10.02.2004. a. otsus 3-2-1-9-04  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)
4. Riigikohus 21.04.2004. a. otsus 3-2-1-42-04  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)
5. Riigikohtu 14.06.2004. a. otsus 3-2-1-76-04  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)
6. Riigikohtu 16.09.2004. a. otsus 3-2-1-83-04  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)
7. Riigikohtu 30.11.2004. a. otsus 3-2-1-111-04  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)
8. Riigikohtu 02.11.2005. a. otsus 3-2-1-105-05  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)
9. Riigikohtu 30.11.2005. a. otsus 3-2-1-106-05  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)
10. Riigikohus 18.01.2006. a. otsus 3-2-1-153-05  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)
11. Riigikohtu 11.04.2006. a. otsus 3-2-1-164-05  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)
12. Riigikohtu 20.06.2006. a. otsus 3-2-1-64-06  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)
13. Riigikohus 22.11.2006. a. otsus 3-2-1-107-06  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)
14. Riigikohus 16.11.2006. a. otsus 3-2-1-101-06  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)
15. Riigikohus 27.11.2007. a. otsus 3-2-1-110-07  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)
16. Riigikohtu 30.04.2008. a. otsus 3-2-1-25-08  
(arvutivõrgus:<http://www.nc.ee/?id=11&tekst>)

## KASUTATUD LÜHENDID

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (Austria Üldine Eraseadustik)
AÖS	Asjaõigusseadus
AÖSRS	Asjaõigusseaduse Rakendamise seadus
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa Eraseadustik)
BGH	<i>Bundesgerichtshof</i> (Saksa Ülemkohus)
BW	<i>Burgerlijk Wetboek</i> (Madalmaade Tsiviilseadustik)
CC	<i>Code Civile</i> (Prantsuse Tsiviilkoodeks)
EES	Eluruumide erastamise seadus
EK	Eesti NSV Elamukoodeks
HGB	<i>Handelsgesetzbuch</i> (Saksa Kaubandusseadustik)
HÜS	Hoonesühistusseadus
InsO	<i>Insolvenzordnung</i> (Saksa pankrotiseadus)
JM	Justiitsministeerium
KOS	Korteriomandiseadus
KRS	Kinnistusraamatuseadus
KÜS	Korteriühistuseadus
MTÜS	Mittetulundusühistuseadus
PankrS	Pankrotiseadus
PKS	Perekonnaseadus
PäS	Pärimisseadus
ZPO	<i>Zivilprozessordnung</i> (Saksa tsiviilprotsessi seadus)
ZVG	<i>Zwangversteigerungsgesetz</i> (Saksa sundtäitmisseadus)
ZGB	<i>Schweizerisches Zivilgesetzbuch</i> (Šveitsi Tsiviilseadustik)
TMS	Täitemenetluse seadustik
TsK	Eesti NSV Tsiviilkoodeks
TSMS	Tsiviilkohtumenetluse seadustik
TsSE	Tsiviilseadustiku eelnõu 1940. a. redaktsioon
TsÜS	Tsiviilseadustiku üldosa seadus
TüS	Tulundusühistuseadus
VÕS	Võlaõigusseadus
WEG	<i>Wohnungseigentumsgesetz</i> (korteriomandiseadus)
ÄS	Äriseadustik

# ELULOOKIRJELDUS

## I. Üldandmed

Ees- ja perekonnanimi: Priidu Pärna

Sünniaeg: 25.05.1971. a.

Elukoht: Eesti, Tallinn,

e-post: priidu.parna@notar.ee

### Haridus:

- Kodila Põhikool, 1986
- Märjamaa Keskkool, 1989
- Tartu Ülikooli õigusteaduskond, 1994 (diplom)
- Tartu Ülikooliõigusteaduskond, 1999 (magister iuris)
- Tartu Ülikooliõigusteaduskond, doktorant alates 2005

**Keelteoskus:** Eesti keel (emakeel), inglise keel, vene keel, saksa keel

### Teenistuskäik:

- Justiitsministeeriumi eraõiguse osakonna peaspetsialist, 1993–1995
- Justiitsministeeriumi õigusloome asekanstler, 1995–2002
- Justiitsministeeriumi kanstler, 2002–2005
- Notarikandidaat, 2005–2006
- Tallinna notar, alates 2006

## II. Teadustöö ja arendustegevus

### Peamised uurimisvaldkonnad

- Korteriomanike vahelised õigussuhted kortermajades (korteriomanike ühisus): uurimise tulemusena on valminud käesolev doktoritöö.
- asjaõiguse üldküsimused: avaldatud Asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaanne (2004), kirjastus Juura, Tallinn.

### Olulisemad publikatsioonid

- Tugeva kinnistusraamatu nõrgad küljed. *Juridica* 1999, 3, lk 130–133.
- The Law of Property Act – Cornerstone of the Civil Law Reform. *Juridica International*, 2001, pp 89–101.
- Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2004, kirjastus Juura.
- Korteriomanike ühisus. Ühisuse õigusvõime ja võimalikud teed korteriomandiseaduse muutmiseks. *Juridica* 2008, 1, 39–45.
- Development of Apartment Ownership Legislation in Estonia in 1994–2009 and Reform Plans in the Context of European Judicial Practice. *Juridica International*, 2009, No 1, pp 103–113.

- Avaldamisel artikkel “Wohnungseigentümergeinschaft: Rechtsfähigkeit und Haftungskonzeption” ajakirjas Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR), Köln.

### **Saadud uurimistoetused ja enesetäiendamine**

- Adolf ja Margaret Krebsi Stiftungi lühiajaline stipendium 2009. a. doktoritöö kirjutamiseks Freiburgi Ülikooli juures
- Prof Lutsu juhitud teadusprojektis (ETF grant 6647) “Kinnisvaraõiguse moderniseerimine Eestis 19–21. sajandil” osalemine.
- Lühiajaline stazeerimine Freiburgi ülikooli õigusteaduskonna juures 2008. a. ja 2009. a.
- Saksa Notarite Koja hospitatsiooniprogrammist osavõtt: Greifswald, 2006. a. ja Berliin, 2010. a.

### **Loengud ja avalikud esinemised**

- Loengud ja seminarid (asjaõigus, pärimisõigus) ning juhendamised Tartu Ülikooli õigusteaduskonnas Tallinnas ja Tartus, Õigusinstituudis, Akadeemias Nord, Tallinna Tehnika Ülikoolis aastatel 1995–2010.
- Erinevad avalikud koolitused Eesti Juristide Liidu, Sisekaitseakadeemia, Notarite Koja, Advokatuuri jt seminaridel aastatel 1993–2010.

### **Muu teaduslik organisatsiooniline ja erialane tegevus**

- Eesti õigusteadlaste päevade korralduskomisjoni liige aastast 2006. a.
- Eesti Juristide Liidu tegevpresident ja volikogu liige
- Notarite Koja aseesimees
- Justiitsministeeriumi eraõiguse ekspertkomisjoni liige
- Eesti Akadeemilise Õigusteadlaste seltsi liige

# LEBENS LAUF

## I. Allgemeine Angaben

Vor- und Zuname: Priidu Pärna  
Geburtsdatum: 25.05.1971  
Wohnhaft: Tallinn, Estland  
E-Mail: priidu.parna@notar.ee

### Bildungsweg

- Grundschule Kodila (bis 1986)
- Mittelschule Märjamaa (bis 1989)
- Universität Tartu, Rechtswissenschaftliche Fakultät (Diplom: 1994)
- Universität Tartu, Rechtswissenschaftliche Fakultät (Magister juris: 1999)
- Universität Tartu, Rechtswissenschaftliche Fakultät (Doktorant seit 2005)

**Sprachkenntnisse:** estnisch (Muttersprache), englisch, russisch, deutsch

### Beruflicher Werdegang

- 1993–1995: Referent im Justizministerium (Abteilung für Privatrecht)
- 1995–2002: stellvertretender Kanzler im Justizministerium (Rechtssetzung)
- 2002–2005: Kanzler im Justizministerium
- 2005–2006: Notaranwärter
- seit 2006: Notar in Tallinn

## II. Wissenschaftliche Arbeiten und berufliche Weiterentwicklung

### Haupt-Forschungsgebiete

- Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer (Eigentümergeinschaft). Aus dieser Tätigkeit ist die vorliegende Doktorarbeit hervorgegangen.
- Allgemeine Fragen des Sachenrechts: veröffentlicht in einem Kommentar zum Sachenrechtsgesetz, Verlag Juura, Tallinn, 2004.

### Wichtigste Veröffentlichungen:

- Tugeva kinnistusraamatu nõrgad küljed (Schwachstellen eines „starken“ Grundbuchs). Juridica 1999, 3, S. 130–133.
- The Law of Property Act – Cornerstone of the Civil Law Reform. Juridica International, 2001, pp 89–101.
- Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. (Sachenrechtsgesetz. Kommentar) Verlag Juura, Tallinn, 2004.
- Korteriomaniike ühisus. Ühisuse õigusvõime ja võimalikud teed korteriomandiseaduse muutmiseks. (Die Eigentümergeinschaft. Die Rechts-

- fähigkeit der Gemeinschaft und mögliche Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes), *Juridica* 2008, 1, 39–45.
- Development of Apartment Ownership Legislation in Estonia in 1994–2009 and Reform Plans in the Context of European Judicial Practice. *Juridica International*, 2009, No 1, pp 103–113.
  - Derzeit wird veröffentlicht: “Wohnungseigentümergeinschaft: Rechtsfähigkeit und Haftungskonzeption”, *Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE)*.

### **Stipendien und berufliche Weiterentwicklung**

- Adolf-und-Margaret-Krebs-Stiftung: kurzzeitiges Stipendium (2009) für die Erstellung meiner Doktorarbeit an der Universität Freiburg
- Stipendiat (Nr. 6647) des estnischen Wissenschaftsfonds (ETF) für die Teilnahme an dem wissenschaftlichen Projekt „Die Reform des estnischen Immobilienrechts im 19.–21. Jahrhundert“ (Leitung: Prof. Marju Luts)
- Mehrere kürzere Forschungsaufenthalte an der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Freiburg (2008 und 2009).
- Teilnahme am Hospitanzprogramm der Bundesnotarkammer (2006 in Greifswald und 2010 in Berlin)

### **Vorlesungen und Lehrgänge für die Allgemeinheit**

- 1995 bis 2010: Vorlesungen und Seminare (Sachenrecht, Erbrecht) sowie Betreuung von Studenten in den nachstehenden Lehreinrichtungen: Rechtswissenschaftliche Fakultät der Universität Tartu (in Tartu und Tallinn), Rechtsinstitut, Akadeemia Nord, Technische Universität Tallinn
- 1993 bis 2010: diverse Lehrgänge in den nachstehenden Einrichtungen: estnischer Juristenbund, Akademie für innere Sicherheit, Notarkammer, Anwaltschaft sowie Durchführung diverser Seminare

### **Mitgliedschaft in Berufsverbänden und sonstige fachliche Betätigung**

- Seit 2006: Mitglied des Ausschusses, der die nationalen Juristentage organisiert
- Geschäftsführender Präsident und Beiratsmitglied des estnischen Juristenbundes
- Stellvertretender Präsident der estnischen Notarkammer
- Mitglied des Ausschusses für Privatrecht im Justizministerium
- Mitglied des estnischen akademischen Rechtswissenschaftler-Vereins

## DISSERTATIONES IURIDICAE UNIVERSITATIS TARTUENSIS

1. **Херберт Линдмяэ.** Управление проведением судебных экспертиз и его эффективность в уголовном судопроизводстве. Тарту, 1991.
2. **Peep Pruks.** Strafprozesse: Wissenschaftliche “Lügendetektion”. (Instrumentaldiagnostik der emotionalen Spannung und ihre Anwendungsmöglichkeiten in Strafprozess). Tartu, 1991.
3. **Marju Luts.** Juhuslik ja isamaaline: F. G. v. Bunge provintsiaalõigusteadus. Tartu, 2000.
4. **Gaabriel Tavits.** Tööõiguse rakendusala määratlemine töötaja, tööandja ja töölepingu mõistete abil. Tartu, 2001.
5. **Merle Muda.** Töötajate õiguste kaitse tööandja tegevuse ümberkorraldamisel. Tartu, 2001.
6. **Margus Kingisepp.** Kahjuhüvitis postmodernses deliktiõiguses. Tartu, 2002.
7. **Vallo Olle.** Kohaliku omavalitsuse teostamine vahetu demokraatia vormis: kohalik rahvaalgatus ja rahvahääletus. Tartu, 2002.
8. **Irene Kull.** Hea usu põhimõte kaasaegses lepinguõiguses. Tartu, 2002.
9. **Jüri Saar.** Õigusvastane käitumine alaealisena ja kriminaalsed karjäärid (Eesti 1985–1999 longituuduurimuse andmetel). Tartu, 2003.
10. **Julia Laffranque.** Kohtuniku eriarvamus. Selle võimalikkus ja vajalikkus Eesti Vabariigi Riigikohtus ja Euroopa Kohtus. Tartu, 2003.
11. **Hannes Veinla.** Ettevaatusprintsip keskkonnaõiguses. Tartu, 2004.
12. **Kalev Saare.** Eraõigusliku juriidilise isiku õigussubjektsuse piiritlemine. Tartu, 2004.
13. **Meris Sillaots.** Kokkuleppemenetlus kriminaalmenetluses. Tartu, 2004.
14. **Mario Rosentau.** Õiguse olemus: sotsiaalse käitumise funktsionaalne programm. Tartu, 2004.
15. **Ants Nõmper.** Open consent – a new form of informed consent for population genetic databases. Tartu, 2005.
16. **Janno Lahe.** Süü deliktiõiguses. Tartu, 2005.
17. **Priit Pikamäe.** Tahtluse struktuur. Tahtlus kui koosseisupäraste asjaolude teadmine. Tartu, 2006.
18. **Ivo Pilving.** Haldusakti siduvus. Uurimus kehtiva haldusakti õiguslikust tähendusest rõhuasetusega avalik-õiguslikel lubadel. Tartu, 2006.
19. **Karin Sein.** Ettenähtavus ja rikutud kohustuse eesmärk kui lepingulise kahjuhüvitise piiramise alused. Tartu, 2007.
20. **Mart Susi.** Õigus tõhusale menetlusele enda kaitseks – Euroopa Inimõiguste ja Põhivabaduste Kaitse Konventsiooni artikkel 13 Euroopa Inimõiguste Kohtu dünaamilises käsitluses. Tartu, 2008.

21. **Carri Ginter.** Application of principles of European Law in the supreme court of Estonia. Tartu, 2008.
22. **Villu Kõve.** Varaliste tehingute süsteem Eestis. Tartu, 2009.
23. **Katri Paas.** Implications of Smallness of an Economy on Merger Control. Tartu, 2009.
24. **Anneli Alekand.** Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Tartu, 2009.
25. **Aleksei Kelli.** Developments of the Estonian Intellectual Property System to Meet the Challenges of the Knowledge-based Economy. Tartu, 2009.
26. **Merike Ristikivi.** Latin terms in the Estonian legal language: form, meaning and influences. Tartu, 2009.
27. **Mari Ann Simovart.** Lepinguvabaduse piirid riigihankes: Euroopa Liidu hankeõiguse mõju Eesti eraõigusele. Tartu, 2010.