

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Sotsiaalteaduskond

Õiguse instituut

Allar Kirikmäe

**KORTERIOMANDI ÕIGUSLIK OLEMUS JA KORTERIOMANIKE
VASTUTUS**

Magistritöö

Juhendaja: Marek Herm, LL.M
Kaasjuhendaja: Addi Rull, LL.M

Tallinn 2014

Deklareerin, et käesolev magistritöö,
mis on minu iseseisva töö tulemus,
on esitatud Tallinna Tehnikaülikooli
magistrikraadi taotlemiseks ja selle alusel
ei ole varem taotletud akadeemilist kraadi.

Üliõpilane Allar Kirikmäe

“ “ mai 2014

Töö vastab kehtivatele nõuetele

Juhendaja Marek Herm, LL.M

“ “ mai 2014

Kaasjuhendaja Addi Rull, LL.M

“ “ mai 2014

Kaitsmisele lubatud “ “ 2014

Õiguse instituudi magistritööde kaitsmiskomisjoni esimees

.....

Sisukord

Sissejuhatus	4
1. Korteriomandi õiguslik olemus	7
1.1 Korteriomandi koosseis	7
1.1.1 Korteriomandi kaasomandi eseme ulatus	9
1.1.2 Korteriomandi reaalosa ulatus	10
1.1.3 Korteriomanike ühisus	12
1.1.3.1 Korterühistu	16
1.2 Korteriomandiõiguse üldalused	19
1.3 Korteriomandiõiguse hierarhia	20
1.4 Korteriomandi väärtuspõhimõtted	23
1.5 Korteriomandi ajalooline areng	29
2. Korteriomanike vastutuse õiguslik regulatsioon	33
2.1 Korteriomanike sisesuhe ja välissuhe	33
2.2 Korteriomanike solidaarvastutus	36
2.3 Korteriomanike osavastutus	38
2.4 Korteriomanike vastutus Riigikohtu praktikas	39
2.5 Vastutus korteriomanike ühisuse korral	41
2.6 Vastutus korterühistu korral	43
3. Korteriomaniku kahju hüvitamise nõue	49
3.1 Kahju hüvitamise mõiste ja liigid	49
3.2 Kahju hüvitamise eesmärk	51
3.3 Kahju hüvitamise nõude eeldused	54
3.3.1 Õigusvastasus	54
3.3.2 Põhjuslik seos	55
3.3.3 Süü	56
Kokkuvõte	59
Legal nature of apartment ownership and liability of apartment owners	63
Kasutatud allikad	66
Kasutatud kirjandus	66
Kasutatud Euroopa Liidu ja muud õigusaktid	68
Kasutatud õigusaktid	68
Kasutatud kehtetud õigusaktid	69
Kasutatud kohtupraktika	69
Kasutatud võõrkeelne kohtupraktika	70
Kasutatud muu materjal	70

Sissejuhatus

ÜRO Inimõiguste Ülddeklaratsiooni¹ artiklis 25 on tunnustatud inimeste sotsiaalset õigust üldmõistena eluasemele. Eestis kasutab 70,5% leibkondadest eluasemena korterelamuid ja ligemale 90% leibkondadest on enda kasutuses oleva eluaseme omanikud. Kortere lamute suure osakaalu üheks põhjuseks on lähiajaloo sündmuste mõjutused ehitusvaldkonnas, kus aastatel 1950 – 1990 oli tegevus valdavalt suunatud seda tüüpi elamute ehitamisele.²

Kortere lamutele kohaldatakse Eestis erinevaid õiguslike regulatsioonie. Kasutusel on asjaõiguslik korteriomand, mida reguleerib peamiselt korteriomandiseadus (edaspidi KOS)³ ja ühinguõiguslik korteriomand, mida reguleerib hooneühistuseadus (edaspidi HÜS)⁴. KOS väljatöötamisel on aluseks võetud⁵ Saksamaa korteriomandiseadus (*Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht* - edaspidi WoEigG)⁶. Ühinguõigusliku korteriomandiga on sarnastel põhimõtetel korteriomandi vorm kasutusel Soomes.

Õigusliku regulatsiooni väljakujunemise seisukohalt on ühinguõiguslik korteriomand asjaõiguslikule korteriomandile eelnenud arenguetapp. Asjaõigusliku korteriomandi domineerimisele Eesti õiguskorras aitas kaasa eluruumide erastamise protsess eluruumide erastamise seaduse (edaspidi EES)⁷ alusel, mis nägi ette erastamise asjaõiguslikus vormis.

Töös käsitletakse Eesti õiguskorras dominantset asjaõiguslikku korteriomandit ja mõistet korteriomand kasutatakse asjaõigusliku korteriomandi tähenduses.

¹ ÜRO Inimõiguste Ülddeklaratsioon. Vastu võetud ÜRO peaassamblee 10.12.1948 resolutsiooniga nr 217 III

² Koduomanikke maamaksust vabastava maamaksuseaduse muutmise seaduse eelnõu 51 SE teise lugemise 9.06.2011 seletuskiri, lk 1 - 6.

³ KOS. RT I 2000, 92, 601; RT I, 13.03.2014, 90

⁴ HÜS. RT I 2004, 53, 368; RT I, 13.03.2014, 87.

⁵ Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus, Juridica, 2011, nr.6, lk 415.

⁶ WoEigG. Kehtib alates 15.03.1951. BGBI. I S. 3719

⁷ EES. RT I 1993, 23, 411; RT I, 13.03.2014, 85.

Korteriomandiga seonduvatele õiguslikele probleemidele viitab 1. jaanuarist 2018 jõustuva korteriomandi- ja korteriühistuseaduses (edaspidi KrtS)⁸ eelnõu seletuskirjas tõdetud, et kehtiv korteriomandi õiguslik regulatsioon on raskesti mõistetav, mida kinnitavad arvukad kohtuvaidlused. Autor nõustub eeltooduga ja on seisukohal, et õiguspraktika seisukohalt on suur vajadus selgema õigusliku regulatsiooni järele. Ühiskonnas on stabiilsuse ja õigusrahu tagamiseks vajalik, et suurt osa elanikkonnast haarava korteriomandiga eluasemekorraldus põhineb arusaadavatel õigusnormidel.

Käesoleva töö eesmärk on analüüsida korteriomandi õiguslikku olemust, et tuvastada kehtivas õiguses võimalikud õiguslikud probleemid. Mainitud olgu, et töö autor ei pretendeeri täieliku tõe ja ainuõigete lahenduste väljaselgitamisele, vaid soovib tähelepanu juhtida juriidilistele probleemidele, diskussioonide tekkimise vajadusele ning võimalusel välja tuua võimalikke lahendusi õigusprobleemide tuvastamisel. Töös ei käsitleta varasemalt Eesti õiguskirjanduses ja uurimistöodes analüüsitud õigusprobleeme, mis seonduvad korteriomandi valitsemisega ning korteriomaniike ühisuse õigusvõime ja varaga.

Analüüsist lähtuvalt otsitakse töö põhieesmärgina vastust uurimisküsimusele, mis on korteriomandi õigusliku olemuse sisuks ja sellest tulenev korteriomaniike vastutus kolmandate isikute ees.

Uurimisküsimusega seonduvad järgmised olulised märksõnad korteriomandi olemuse mõistmiseks ja korteriomaniike vastutuse tuvastamiseks: korteriomandi reaalosa ja kaasomandi ese, korteriomandi väärtuspõhimõtted, korteriomaniike ühisus ning korteriomaniike osavastutus ja solidaarvastutus.

Töö eesmärgist lähtuvalt püstitakse alljärgnev hüpotees.

Korteriühistuga korterelamutes on kolmandatele isikutele kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral korteriomaniike solidaarvastutuse kaotamine põhjendatud enne 1. jaanuarit 2018 jõustuvat KrtS regulatsiooni.

⁸ KrtS. RT I, 13.03.2014, 3.

Töö eesmärgi saavutamiseks ja püstitatud uurimisküsimusele vastuse leidmiseks ning hüpoteesile toetumiseks on kasutatud peamiselt võrdlevat meetodit teiste riikide õiguskirjanduse- ja õigusnormide käsitlemisel. Analüütilist meetodit on kasutatud Eesti õiguskirjanduse ja kohtupraktika käsitlemisel.

Töö struktuur tugineb töö eesmärgist tulenevatele teemadele ja koosneb kolmest peatükist.

Esimeses peatükis analüüsitakse korteriomandi koosseisu komponente, õiguslikku regulatsiooni ja väärtuspõhimõtteid ning korteriomandit ajaloolisest aspektist. Kuivõrd korteriomanike majandamine võib toimuda ka korteriühistu vormis, selgitatakse korteriomanike ühisuse ja korteriühistu vahekorda korteriomandi valitsemise süsteemis.

Teises peatükis sisustatakse korteriomanike sise- ja välissuhte mõiste ning analüüsitakse kohtupraktikat, et välja selgitada nõuete esitamise lubatavus lähtuvalt korteriomanike õigussuhetest. Lisaks määratletakse korteriomanike osavastutus ja solidaarvastutus ning otsitakse vastust küsimusele, kuidas mõjutab nimetatud vastutuse põhimõtteid vastuoluline kohtupraktika. Korteriomanike ühisuse- ja korteriühistu vastutuse alapeatükis antakse ülevaade korteriomanike vastutusest välissuhetes kolmandate isiku ees. Samuti tuuakse välja vastutuses korteriühistu korral lahendus korteriomanike osavastutuse või solidaarvastutuse kaotamiseks välissuhetes kolmandate isikute ees kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral.

Kolmandas peatükis keskendutakse korteriomanike vastutusele sisesuhtes, kui kahjustatakse korteriomaniikule kuuluvat reaalosa teise korteriomaniiku või korteriomaniike poolt, mistõttu tekib kahju kannatanud korteriomaniikul õigus esitada kahju hüvitamise nõue. Ülevaade antakse vastavast kohtupraktikast. Sealhulgas analüüsitakse varalise kahju hüvitamise eesmäärke ja üldpõhimõtteid.

Allikatena on töös kasutatud nii Eesti kui ka teiste riikide korteriomandiõiguse valdkonnas ilmunud teadusartikleid, õpikuid, õigusaktide kommenteeritud väljaandeid ja muid asjakohaseid materjale. Seisukohtade kujundamisel on täiendavalt tuginetud kohtulahenditele ja kohtupraktika analüüsidele. Samuti Riigikogu kodulehelt kättesaadavatele seletuskirjadele seaduseelnõude menetlemisel. Välisriikide korteriomandiõigusest on näiteid toodud Soomest, Saksamaalt, Šotimaalt, Austraaliast ja Hiinast.

1. Korteriomandi õiguslik olemus

Saksa õigusteoorias arvamust avaldatud, et korteriomand on kinnisasi eraõiguse ja kinnistusraamatuõiguse tähenduses⁹. Eestis on kinnistusraamatuseaduse (edaspidi KRS)¹⁰ § 5¹ p 3 kohaselt korteriomand kinnistusraamatusse iseseisva üksusena sisse kantud kinnistu. Korteriomandiga seotud õigused tekivad, muutuvad ja lõpevad kinnistusraamatusse kande tegemisega (KRS § 9). Kinnistusraamat koosneb kinnistusregistrist, kinnistuspäevikust ja kinnistustoimikust (KRS § 10) ning sinna kantakse kinnisasja omanikud ja kinnisasja koormavad piiratud asjaõigused (nt hüpoteegid ja ostueesõigused). Seega on Eestis kinnistusraamatuõiguse tähenduses korteriomand kinnisasi, mis tekib kinnistusraamatusse kandmisega ja millele kohaldatakse kinnisasjade käivet reguleerivaid sätteid.

KOS-st tulenevalt on korteriomandi koosseisu komponentideks reaalosa ja selle juurde kuuluv mõtteline osast kaasomandist ning ühinguõiguslik element kaasomandi eseme valitsemisel, mida käesolevas töös nimetatakse korteriomanike ühisuseks. Nimetatud kolm komponenti moodustavad korteriomandi ühtse terviku, mida ei saa teineteisest eraldada.

Alljärgnevalt analüüsitakse korteriomandi koosseisu komponente, õiguslikku regulatsiooni ja väärtuspõhimõtteid ning korteriomandit ajaloolisest aspektist.

1.1 Korteriomandi koosseis

Saksa õiguses tuntud terviku teooria kohaselt moodustavad korteriomandi kolmeosalise ühtse terviku reaalosa, kaasomand ning korteriomanike ühisusest tulenevad õigused ja kohustused korteriomanikule¹¹. Priidu Pärna on seisukohal, et korteriomandi kolmeosalise ühtse terviku moodustavad osad on võrdväärselt tähtsad¹². Rein Tiivel leiab, et määravam on kaasomandi

⁹ Bärmann, Johannes. Pick, Eckhart: Wohnungseigentumsgesetz. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, 18. Auflage, München 2007, lk 41.

¹⁰ KRS. RT I 1993, 65, 922; RT I, 02.05.2013, 2.

¹¹ Bärmann, J. Pick, Eckhart: Wohnungseigentumsgesetz. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, 18. Auflage, München 2007, lk 39.

¹² Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2010, lk 25.

mõtteline osa, sest ilma selleta ei saa eksisteerida reaalosa¹³. Täpsustamist on leidnud, et korteriomandi valitsemise seisukohalt lähtudes on kaasomandi ese asi tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi TsÜS)¹⁴ § 49 lg 1 mõistes. Kaasomandi ese moodustab reaalosa raamistiku ja võimaldab korteriomandite kinnistusraamatusse kandmist. Kaasomandi esemeta kaotab korteriomand kaalukuse ja mõtte majanduskäibe instrumendina.¹⁵

Eestis sarnaneb korteriomandi regulatsioon terviku teooriaga. KOS § 1 sätestab, et korteriomand on omand, mille koosseisu kuulub ehitise reaalosa, mis on ühendatud reaalosa juurde kuuluva mõttelise osaga kaasomandist ning reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile asjaõigusseadusest (edaspidi AÕS)¹⁶ kinnisomandi sätteid. KOS 2. peatükist tuleneb korteriomandile lisaks reaalosale ja kaasomandile ühinguõiguslik element, millest johtuvalt saab kaasomandi eset valitseda korteriomanike ühisuse õigusnormistiku- või korteriühistuseaduse alusel.

KOS kohaselt on korteriomanike ühisuses korteriomanikud omavahel võlaõiguslikult seotud. Korteriomanikud läbi korteriomanike ühisuse saavad olla kaasomandi eseme valitsemisel näiteks võlausaldajaks, kindlustusvõtjaks, võlaõiguslike õiguste ja kohustuste kandjaks. Tulenevalt KOS §-st 8 lg 2 saavad korteriomanikud kaasomandi eseme valitsemisel kokkuleppega seadusega reguleerimata küsimustes kõrvale kalduda. Seda juhul, kui seaduses ei ole otse sätestatud või sätte olemusest ei tulene, et seadusest kõrvalekaldumine ei ole lubatud või kui kõrvalekaldumine oleks muul viisil vastuolus. KOS § 11 lg 1 p 3 sätestab, et reaalosa üle on omandiõiguse teostamine piiratud tulenevalt kaasomandi esemest.

Eeltoodust ilmneb, et KOS-st tulenevalt koosneb korteriomanikule kuuluv korteriomand reaalosast ja selle juurde kuuluvast mõttelisest osast kaasomandist ning ühinguõiguslikust elemendist. Regulatsioonis lähtutakse AÕS kinnisomandi sätetest ja võlaõiguslikest sätetest korteriomanike vahelistes suhetes.

¹³ Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, Tartu Ülikooli Kirjastus, 2005, lk 324.

¹⁴ TsÜS. RT I 2002, 35, 216; RT I, 13.03.2014, 103.

¹⁵ Krass, A. Korteriomandi valitsemise regulatsioon korteriomandiseaduses. Magistritöö. Tallinn 2011, lk 11.

¹⁶ AÕS. RT I 1993, 39, 590; RT I, 13.03.2014, 82

1.1.1 Korteriomandi kaasomandi eseme ulatus

KOS § 11 lg 1 p 1 sätestab korteriomaniiku kohustuse hoida korteriomandi reaaloosa korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. KOS § 11 lg 2 kohaselt on korteriomaniiku kohustatud tagama, et tema perekonnaliikmed, ajutised elanikud ja korteriomandit kasutavad isikud järgivad eespool nimetatud kohustusi. Eeltoodud KOS sätted viitavad korteriomaniiku hoolduskohustusele, mille avaldumiseks peab nii korteriomaniik kui ka teised korterit kasutavad isikud hoidma korteriomandi reaaloosa ja kaasomandi eseme korras, vältides seda viisil, mille tõttu ei tekiks teistele korteriomanikele kahju. Tõstatub küsimus, kust jookseb korterelamu kaasomandiosa ja korteri reaaloosa piir, mille määratlus on oluline korteriomandi olemuse mõistmisel ja kahjunõuete esitamisel.

KOS § 1 lg 2 kohaselt on kaasomandi esemeks maatükk, ehitise osad ja seadmed, mis KOS § 2 lõike 2 järgi ei kuulu ühegi korteriomandi reaaloosa hulka ega ole kolmanda isiku omandis. KOS § 2 lg 2 kohaselt korteriomandi eseme reaaloosa ei ole ehitise ja selle osad ega ehitise püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomaniike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed, ka siis, kui need asuvad korteriomandi eseme reaaloosa piires. Seega on kaasomandi esemeks ka ehitise ja selle osad. Kuivõrd KOS regulatsioonis puuduvad kaasomandi eseme ulatuse määramiseks ehitise ja ehitise osade definitsioon, peab kasutama ehitusseaduse (edaspidi EhS)¹⁷ ning TsÜS sätteid. EhS § 2 lg 1 kohaselt on ehitise aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks. TsÜS § 55 lg 1 kohaselt on ehitise olulised osad asjad, millest see on ehitatud või mis on sellega püsivalt ühendatud ja mida ei saa eraldada ehitist või eraldatavat asja oluliselt kahjustamata. TsÜS § 55 lg 2 sätestab, et ehitisega mööduvaks otstarbeks ühendatud asi ei ole ehitise osa. Õigusteoorias on arvamust avaldatud, et kõigile korteriomanikele kuuluvad kaasomandiõiguse alusel ehitise need osad, mis on vajalikud ehitise püsimiseks, ohutuse tagamiseks või korteriomaniike ühiseks kasutamiseks, rõhutades, et oluline osa kaasomandi mõiste sisustamisel on kohtupraktikal¹⁸. Kaasomandi eseme ulatust määratledes on Riigikohus märkinud, et küttetorustik, kui elamu ühiseks kasutamiseks vajalik ühiskommunikatsioon, kuulub korteriomaniike kaasomandisse,

¹⁷ EhS. RT I 2002, 47, 297; RT I, 04.07.2013, 8.

¹⁸ Pärna, P., Kolk, K., Jaadla, A. Korteriomaniku käsiraamat. Juura, Õigusteabe AS 1997 lk 15.

sõltumata sellest, kas see läbib mõne korteri reaalosa.¹⁹ Võttes arvesse KOS § 1 lg 2 ja 2 lg 2 ning EhS § 2 lg 1 ja TsÜS § 55, siis korteriomanike kaasomandiks on:

- maatükk;
- ehitis ja selle osa, mida ei saa eraldada ehitist või eraldatavat asja oluliselt kahjustamata;
- ehitise püsimiseks ja ohutuse tagamiseks vajalikud seadmed;
- korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed ka siis, kui need asuvad korteriomandi reaalosas.

Eeltoodud loetelule lisades Riigikohtu määratluse, siis korteriomanike kaasomandiks on üldjuhul kõik korterist väljapoole jääv, mis on vajaliku osana ja seadmena korterelamu sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalik. Sellest tulenevalt saab kaasomandiks nimetada korterelamu katust, vundamenti, torusid, üldkasutatavaid trepikodasid, pööningut ja muid ühisruume, sealhulgas kinnistu juurde kuuluvat parklat, mänguplatsi vms. Sarnaselt on Šotimaa korteriomandiõiguses nimetatud kaasomandi esemeks (*common elements*) näiteks korterelamu katust, kanalisatsiooni ja trepikoda²⁰.

Kaasomandi eseme laiaulatuslik määratlus annab aluse väiteks, et füüsiliste omaduste kaudu ei saa asju olulisteks ja mitteolulisteks ehitise osadeks liigitada. Näiteks korteris vaheseina lammutamine või ehitamine ei pruugi mõjutada ehitise püsivust, kuid võib kaasa tuua helipidavuse kui ehitise omaduse muutumise määral, mis nõuab selle seina liigitamist korteriomanike kaasomandi eseme hulka.

1.1.2 Korteriomandi reaalosa ulatus

KOS avab reaalosa mõiste § 2 lg-s 1, mille kohaselt korteriomandi eseme reaalosaks on piiritletud eluruumid või mitteiluruumid ning nende juurde kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Seadusesättest tulenevalt koosneb reaalosa eluruumist ja mitteiluruumist. Sellega piiritletud hoone osadest, mida muutes või eemaldades ei tohi kahjustada hoone kaasomandis olevad osad ega teiste korteriomanike

¹⁹ RKTko nr 3-2-1-116-11 p 27.

²⁰ Sutherland, N. Building Reserve Funds in Privately Owned Flats: Making the Case. Chartered Institute of Housing Scotland. Edinburgh 2010, lk 27.

õigused. Reaalosa kasutamisel, renoveerimisel või rekonstrueerimisel peab jääma hoone väline kuju muutmatul kujul samaks.

Lähtudes eeltoodust ja kaasomandi eseme ulatuse määratlusest, saab reaalosa esemeks olla õhuruum, mis on hoone plaani või projekti järgi korteriomaniku ainukasutusse määratud ala. Samuti on reaalosaks selle ala sees asuvad üldisest süsteemist eraldi paigaldatud seadmed ja kergvaheseinad. Sarnasel seisukohal on Priidu Pärna, Kaido Kolk ja Andres Jaadla, kelle määratluse järgi reaalosa, mis on korteriomaniku ainuomandis, koosneb ruumist õhuruumi tähenduses ja selle piires olevatest ehitise osadest, mida saab muuta või eemaldada selliselt, et ei kahjustata ehitise kaasomandis olevaid osi, teiste korteriomanike õigusi ega muudeta hoone välist kuju.²¹ Nii näiteks on reaalosaks kindlate piiridega eraldatud ruum koos mittekandvate vaheseinade ning vaheuste, põranda vms. Mittekandvateks vaheseinadeks võivad olenevalt hoone konstruktsioonist olla vannitoa ja WC seinad ning eemaldatavateks osadeks korteri siseuksed ja kapid.

WoEigG § 1 kasutab korteriomandi defineerimisel mõisteid kaasomand ja eriomand. Olenemata sellest, et KOS väljatöötamisel tugineti palju WoEigG-le²², kasutab KOS eriomandi asemel reaalosa mõistet. Sarnaselt WoEigG-le on 1. jaanuarist 2018 jõustuvast KrtS on kasutusel mõiste eriomand. Saksa õiguses on eriomandi kui reaalosa puhul oluline eraldatuse nõue, mis tähendab reaalosa eraldatust seinte ja lagedega teistest reaalosadest. Täpsemalt tähendab see seda, et ruum peab omama vee- ja küttesüsteemi, omaette suletavat juurdepääsu korteri piiridest väljas. Reaalosa nimetatakse igapäevases tavakasutuses sageli korteriks, mis moodustub iseseisvat majapidamist võimaldavatest ruumidest.²³ Saab järeldada, et Eesti õiguses on reaalosa ja kaasomand reguleeritud sarnaselt Saksa õigusega, kuid Eesti olukorra muudab keerulisemaks asjaolu, et välja pole kujunenud ühtset kohtupraktikat korteriomandi kaasomandi eseme- ja reaalosa ulatuse määratlemisel, mis põhjustab raskusi nende eristamisel.

²¹ Pärna, P., Kolk, K., Jaadla, A. Korteriomaniku käsiraamat. Juura, Õigusteabe AS 1997 lk 14.

²² Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskiri, lk 10. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee> (20.04.2014)

²³ Schuckmann, H-J. Korteriomand (Das Wohnungseigentum). Kinnistusraamatu- ja notaripäevad (Grundbuch- und Notartage) 15.-17. mai 1997. Kogumik referaate. Tallinn, 1998 lk 133.

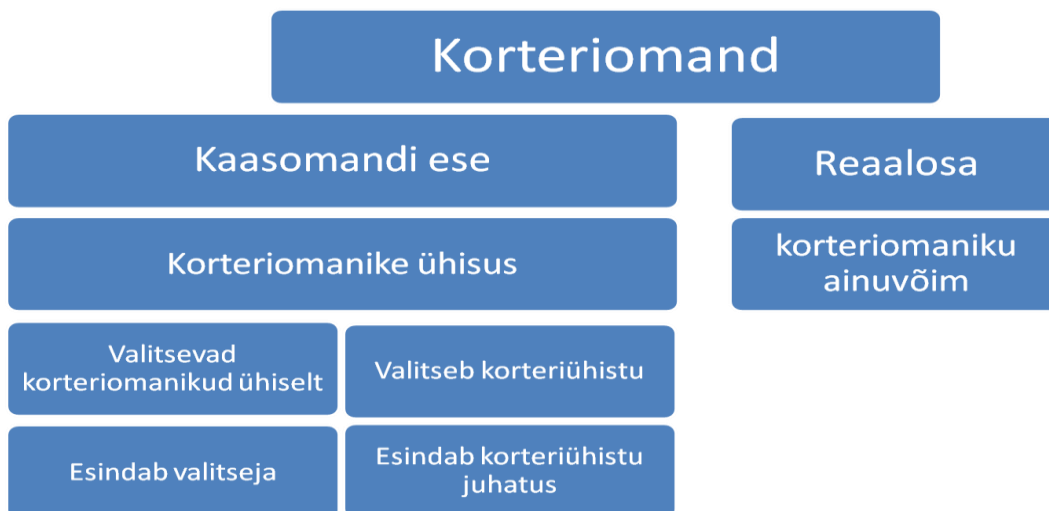
Tingituna KOS kaasomandi eseme- ja reaalosa ulatuse määratlemise raskusest teatud hooneosade suhtes²⁴, võib see põhjustada korteriomaniike vahel õiguslikke vaidlusi. Probleemi ületamiseks on võimalik KOS-s sarnaselt KrtS-ga sätestada korteriomaniike võimalus sisustada korteriomandi reaalosa (viimase puhul eriomandit) kokkuleppel. Üheselt mõistetav ja kindlalt piiritletud reaalosa, mis on poolte kokkuleppel määratletud, vähendab mitmeti tõlgendavuse probleemi korterelamu reaalosa- ja kaasomandi eseme osas. Samuti aitab välja kujundada ühtset korteriomaniikevahelist vastutuskontseptsiooni. Näitlikult ennetades hüpoteetilist üksikjuhtumi olukorda korteriomaniike sisesuhtes, kus veetoru lõhkemisel pärast mõõõtjat, langeb kahjuhüvitamise kohustus täies ulatuses vastava korteri omanikule kui reaalosa valdajale. Samas kui toru lõhkemisel parkümmend sentimeetrit enne veemõõtjat on vastutus elamu kõikidel korteriomanikel, sest kahju põhjustati kaasomandi esemest. Teisisõnu muutuks seadus vastava regulatsiooni olemasolu korral paremini mõistetavaks ning lahendust leiaks ka ilma korteriühistuta eraldiseisvalt majandatavate korteriomandite probleem. Näiteks igasse korterisse eraldi sissekäigu ja korteri juurde kuuluva eraldi maatükiga ridaelamud. Korteriomanikel tekib sellisel juhul võimalus kindlaks määrata, et ridaelamute reaalosa hulka kuuluvad ka kütte-, vee-, jahutus-, ventilatsiooni- ja muud vajalikud tehnosüsteemid. Lisaks võimaldab see omakorda korteriomanikul ennetava hooldusega ohuolukordade tekkimist vältida. Arvestama peab sedagi, et KOS § 12 lg-st 3 ja § 15 lg-st 5 tulenevalt peab reaalosa ja kaasomandi eset kasutama ning valitsema seaduse ning korteriomaniike kokkulepete ja otsuste kohaselt, nende puudumisel korteriomaniike huvidest lähtuvalt.

1.1.3 Korteriomanike ühisus

Eelnevalt korteriomandi õiguslikku olemust analüüsid selgus, et KOS-st tulenevalt koosneb korteriomaniikule kuuluv korteriomand reaalosast ja selle juurde kuuluvast mõttelisest osast kaasomandist (s.o hoone osadest, mis on väljaspool reaalosa). KOS sätestab kohustuslikus korras kaasomandi eseme korrashoiu- ja ohutuse tagajana korteriomaniike ühisuse. Alljärgnevalt antakse kehtiva Eesti õiguse kontekstis ülevaade korteriomaniike ühisusest, mis on kolmandaks komponendiks korteriomandi koosseisus.

²⁴ Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2010, lk 16.

Korteriomandi koosseis ja valitsemise süsteem



Joonis 1 – Korteriomandi koosseis ja valitsemise süsteem

Autori joonis

Korteriühistu kui juriidilise isiku puudumise korral rakendub esmajoones korteriomanike ühisuse regulatsioon. Tulenevalt KOS § 8 lg 1 ja § 9 ning § 4 lg 3 koostoimest, tekib korteriomanike ühisus kui korteriomanike vaheline võlaõiguslik suhe automaatselt alates korteriomandite moodustamisest, kinnisasja jagamise või korteriomandi seadmise teel ning korteriomandi kandmisega kinnistusraamatusse. KOS § 9 kohaselt saab korteriomanike vaheline võlaõiguslik suhe ehk ühisus lõppeda üksnes korteriomandite lõpetamisega kinnisasjal.

Korteriühistu asutamise korral ei mõjuta see korteriomanike ühisuse olemasolu. Korteriühistu asutamine mõjutab üksnes korteriomanike ühisuse sisu, sest korteriühistu olemasolu korral realiseerivad korteriomanikud oma õigusi selle kaudu.²⁵ Seega korteriomanike ühisus ei lõpe korteriühistu asutamise korral ning lisaks ka sellisel juhul, kui korteriomanikud korraldavad korteriomandi eseme valitsemist kokkuleppe alusel. Olukorras, kus korteriomandi kaasomandi eseme korrashoiuks toimivad erinevad regulatsioonid, peab lähtuma sellest, kuidas asetsevad erinevad regulatsioonid üksteise suhtes hierarhiliselt. Korteriühistuseaduse (edaspidi KÜS)²⁶ regulatsioonid on KOS regulatsioonide suhtes erinevad tulenevalt KOS §-st 8 lg 1. Korteriühistu olemasolu korral kohaldatakse KÜS norme, mis on ülimuslikud KOS

²⁵ Paal, K. Võlaõigusseaduse mõju valitseja nimetamisele ja õigussuhtele korteriomanikega, *Juridica*, 2003, nr.5, lk 295.

²⁶ KÜS. RT I 1995, 61, 1025; RT I, 13.03.2014, 91.

korteriomandi eseme valitsemist reguleerivate sätete üle. Eraõiguses kehtiva dispositiivsuse põhimõttest tulenevalt peab korteriomanike kokkuleppe korral eelistama sõlmitud kokkulepet KÜS ja KOS vastavatele sätetele. Juhul, kui kokkuleppe on kantud kinnistusraamatusse, siis kehtib see kokkuleppe osapoolte õigusjärglaste suhtes.²⁷ Saab asuda seisukohale, et korteriomaniikel on valiku võimalus, kas valitseda korteriomandit läbi ühisuse valitseja, kokkuleppe alusel või juriidilise isiku vormis korteriühistuna. Seejuures korteriomanike ühisus säilib ka pärast korteriühistu asutamist, sest korteriomanike ühisus on korteriühistu ülene, kuid eriregulatsioonina kohalduvad korteriühistu korral KÜS normid. Teisisõnu on Eestis korteriomandi valitsemise süsteem dualistlik, võimaldades korteriomaniikel valida, millises õiguslikus vormis korteriomandit valitseda.

Korteriomanike ühisuse väljatöötamisel lähtuti Eestis põhiliselt WoEigG-st²⁸, mille § 10 lg 2 sätestab, et korteriomanike vahelistele suhetele kohaldatakse Saksa tsiviilkoodeksist ühisuse sätteid, välja arvatud juhul, kui esineb vastuolu ehk WoEigG-st tuleneb teisiti. Ühisuse sätted on toodud Saksa tsiviilkoodeksis (*Bürgerliches Gesetzbuch* – edaspidi BGB)²⁹, mille § 741 defineerib korteriomanike ühisust olukorras, kus enam kui ühel omanikul on õigus ühisele omandile mõttelistes osades. Kui seadus ei sätesta teisiti, kuuluvad kohaldamisele BGB §-d 742-758.

WoEigG õigusnormistik korteriomandi valitsemisel erineb KOS-st põhiliselt kahest aspektist. KOS võimaldab korteriomaniikel valida, millises vormis kaasomandi eset valitseda, kas korteriomanike ühisusena või korteriühistuna. Teiseks, esimesest veelgi põhimõttelisema erinevusena, annab KOS § 8 lg 1 koostoimes KÜS §-ga 3 lg 5 aluse valitseda kaasomandi eset korteriühistuna kinnisasjaüleselt, s.o enam kui ühes korterelamus. See loob olukorra, kus ühel kinnisasjal asuvate korteriomandite omanikud saavad teise kinnisasjal asuvate korteriomanike suhtes vastu võtta kehtivaid valitsemisega seonduvaid otsuseid.

Korteriomanike ühisuse olemust avades saab täpsemalt sõnastada, et see on isikute ühisuse liik ja kuulub samasse gruppi seltsingu, kaasomanike ühisuse, abikaasade varaühisuse ja pärijate ühisusega. Teiste isikute ühisustest eristab korteriomanike ühisust eelkõige selgem

²⁷ Krass, A. Korteriomandi valitsemise regulatsioon korteriomandiseaduses. Magistritöö. Tallinn 2011, lk 33.

²⁸ Tiivel, R. Korteriomanike kaasomandi eseme valitsemine, *Juridica*, 2011, nr.2, lk 100.

²⁹ BGB. BGBI. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738. BGBI. I S. 3719.

organisatsiooniline ülesehitus, ühisuse lõpetamiseks nõudeõiguse puudumine ja ühisuse liikmete vabam seotus. Liikmelisus kaasneb koheselt ja selleks ei ole muid eritingimusi, kui korteriomaniikuks olemine.³⁰ Seaduseelnõu autorid on sedastanud, et korteriomaniike ühisuse puhul on tegemist võlaõigusliku suhtega, mis nähakse ette KOS-s ja mida täpsustavad AÕS, TsÜS, võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS)³¹ ning muud seadused.³² Vahemärkusena on sobilik lisada, et viidatud TsÜS-s ja VÕS-s puudub korteriomaniike ühisuse vahetu regulatsioon.

Korteriomandi kaasomandi eseme opereerimiseks ühisuse korral on seadusandja sätestanud korteriomaniike ühisuse hierarhilise organisatsiooni ülesehituse, mis koosneb üldkoosolekust (KOS § 17), valitsejast (KOS § 20) ja majanõukogust (KOS § 23). Autor on seisukohal, et korteriomaniike ühisuse eesmärgiks on korteriomandi säilimise-, ohutuse- ning efektiivsete naabrussuhete tagamine, mistõttu on seadusandja poolt korteriomaniiku ja avaliku huvi kaitseks loodud vastav õigusnormistik. Korteriomanike ühisuse laadne õiguslik regulatsioon koos organisatsioonilise ülesehitusega on olemas ka Hiina Rahvavabariigis, kus vastavalt seadusele saab korteriomaniik automaatselt pärast korteri omandamist korteriomaniike ühenduse (*Owners Associations*) liikmeks. Korteriomanike ühenduse liikmena on korteriomaniikul õigus valida komitee liikmeid, kes võtavad vastu otsuseid näiteks korterelamu remondi- ja korrashoiu küsimustes.³³

Korteriomaniike ühisuse regulatsioonile Eestis saab ette heita üldkoosoleku otsustusprotsessi, mis on aeglane ja ei garanteeri piisaval määral, et vastuvõetud otsused lähtuvad kõikide korteriomaniike ühistest huvidest. KOS § 18 lg 1 ja 4 kohaselt kutsutakse üldkoosolek kokku vähemalt korra aastas ja sellest peab 7 kalendripäeva ette teatama. KOS § 19 lg 2 sätestab otsustusvõimelisuseks nõudmise, mille kohaselt peab korteriomaniikele kuuluma üle poole kinnistusraamatusse kantud kaasomandiosadest. Samas kui see nõue ei saa täidetud, siis teistkordne üldkoosolek on vastavalt KOS § 19 lõikele 3 otsustusvõimeline sõltumata osalejate arvust. Teisalt on seadusandja kehtestatud regulatsiooni võimalik õigustada asjaoluga, et ühisus on huvideühisus, kus liikmetel on teatud piirini ühised huvid³⁴. Näiteks võib praktikas esineda

³⁰ Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2010, lk 82.

³¹ VÕS. RT I 2001, 81, 487; RT I, 29.11.2013, 4.

³² Tiivel, R. Korteriomanike kaasomandi eseme valitsemine, *Juridica*, 2011, nr.2, lk 100.

³³ Chen, L. The new Chinese Property Code: A giant step forward? *Electronic Journal of Comparative Law* 11 (2) 2007, lk 13.

³⁴ Palandt, Otto. *Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)*. München: Beck C. H., 67. Auflage 2008, lk 1101.

olukord, kus pahatahtlikud korteriomanikud on huvitatud ühisuse koosoleku otsustusvõimetuselt ja boikoteerivad seda teadlikult. Seetõttu on vajalik, et üldjuhul mitte tihti toimuv üldkoosolek on teistkordsel kokkukutsumisel otsustusvõimeline sõltumata osalejate arvust.

1.1.3.1 Korteriühistu

Korteriomandite valitsemiseks on võimalik asutada ka korteriühistu. Kui korteriomanikud on otsustanud asutada korteriühistu, peab see toimuma õigusaktidega ettenähtud korras ning KOS regulatsioon kohaldub niivõrd, kuivõrd see ei ole vastuolus KÜS-ga. Teisisõnu reguleerivad korteriomanike vahelisi õigussuhteid erinevad seadused. Ette on nähtud valitsemisvormidena nii korteriomanike ühisus kui ka korteriühistu, sh eelnevalt kirjeldatud kinnisasja ülene korteriühistu. Nimetatud olukorda on iseloomustatud kui õiguslikku rägastikku ja asutud on seisukohale, et korteriühistu asutamine asendab valitseja määramist³⁵. Järelikult on korteriühistel samaväärne funktsioon ja vastutus võrreldes korteriomanike ühisuse valitsejaga.

KÜS-st tuletatavad peamised eesmärgid korteriühistule on ehitise ja selle juurde kuuluva maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ning korteriühistu liikmete kollektiivsete huvide teenindamine. Üksikasjalikumalt on korteriühistu KOS-s sätestatud korteriomanike, vallasajana erastatud korterite omanike või korterihoonestusõiguse omanike loodud mittetulundusühistu. Asutajateks võivad olla vähemalt kaks isikut ja korteriühistu eesmärgiks või põhitegevuseks ei tohi olla majandustegevuse kaudu tulu saamine. Korteriühistu tuleb sundlõpetada, kui korteriühistu asutamisel rikuti oluliselt seadust.³⁶

Korteriühistu asutamine toimub KÜS § 3 lg 1 alusel korteriomanditeks jagatud kinnisasja omanike poolt mittetulundusühingute seaduse (edaspidi MTÜS)³⁷ ettenähtud korras enamuse otsuse alusel, kui sellele enamusele kuulub korteriomandi eseme mõtteliste osade kaudu suurem osa ehitisest ja maatükist. Erinevalt Soome korteriühistu-aktsiaseltsi seadusest (*Asunto-osakeyhtölaki*)³⁸, ei sõlmita Eestis korteriühistu asutamisel asutamislepingut. Vajalik on ennem

³⁵ Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2010, lk 75-77.

³⁶ RKTko nr 3-2-1-101-06 p 10 ja 11.

³⁷ MTÜS. RT I 1996, 42, 811; RT I, 21.03.2014, 27.

³⁸ Soome korteri-aktsiaseltsiseaduse (22.12.2009/1599) 12 peatüki § 1 kohaselt moodustatakse korteriühistu asutamislepinguga, mille peavad allkirjastama kõik osanikud.

korteriühistu asutamist kokku kutsuda asutamiskoosolek korteriühistu loomise otsuse vastuvõtmiseks. Muuhulgas peab asutamiskoosolek vastu võtma ka ühistu põhikirja (KÜS § 4 lg 1) ja valima juhatuse liikmed (MTÜS § 19 lg 1 p 2). Korteriühistut juhib ja esindab juhatus (MTÜS § 26 lg 1) ning korteriühistu omandab õigusvõime tema kandmisega mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse. Vallasajana erastatud korteritega elamus korteriühistu asutamise regulatsioon on toodud KÜS §-s 17 ja eluruumide erastamise seaduse EES §-s 15 lg 1. Korter kui vallasasi on tingitud asjaolust, et eluruumide erastamisel erastati korter ilma maata.

Korteriühistu asutamiskoosolekul vastu võetud põhikirja eesmärk on vähendada õigusloome koormust. Põhikirjaga antakse korteriühistule kui juriidilisele isikule ülesanne sisustada üksikasjalikult õigusnormid, et tagada ühistu efektiivne tegevus ja vältida korteriomandiga seotud õigusaktide ülekoormamist üksikregulatsioonidega.³⁹ Kohustuslikud põhikirja elemendid on fikseeritud MTÜS §-s 7, millest tulenevalt kirjalik korteriühistu põhikiri peab sisaldama:

- korteriühistu nime;
- korteriühistu asukoha aadressi;
- korteriühistu eesmärki;
- korteriühistu liikmeks vastuvõtmise ning korteriühistust väljaastumise ja väljaarvamise korda koos tingimustega;
- liikmete õigusi;
- liikmete kohustusi või korda, kuidas võib liikmetele kohustusi kehtestada;
- osakondade olemasolu korral nende õigused ja kohustused;
- üldkoosoleku kokkukutsumise tingimusi ja korda, samuti otsuste vastuvõtmise korda;
- juhatuse liikmete arvu või nende ülem- ja alammäära;
- korteriühistu vara jaotuse põhimõtteid ühistu lõppemise korral;
- muid seadusega sätestatud tingimusi.

1. jaanuarist 2018 jõustuv KrtS, aga muudab seni imperatiivselt eksisteeriva põhikirja dispositiivseks, sätestades § 17 lg-s 1, et korteriühistul võib olla põhikiri. Selle vastu on jõuliselt arvamust avaldanud Eesti Korteriühistute Liit, kes pooldab kohustusliku põhikirja säilimist.

³⁹ Rootamm-Valter, J. Korteriühistu töö korraldamisest. Tallinn: kirjastus Vastus 2003, lk 52.

Seisukohta põhjendatakse, et põhikiri korteriühistutel korrastab liikmete omavahelisi suhteid ja aitab neil õiguslikku regulatsiooni paremini mõista⁴⁰. Kuna praktikas on võimalik probleeme lahendada põhikirjas kehtestatud korra kohaselt, millega ühtlasi vähendatakse õigusvaidlusi lahendavate organite (nt üürivaidluskomisjoni või kohtute) halduskoormust, siis on Eesti Korteriühistute Liidu ettepanek põhikirja kohustuslikuks jätmise kohta asjakohane ja seda saab pooldada.

Põhikirjaga või seadusega reguleerimata juhtimise küsimustes on korteriühistu kõrgeim otsustusorgan üldkoosolek, kus võivad osaleda kõik ühistu liikmed ja mille pädevuses on MTÜS § 19 lg 1 alusel järgmised toimingud:

- põhikirja muutmine;
- juhatuse liikmete määramine ja tagasikutsumine;
- juhatuse või muu põhikirjaga ettenähtud organi liikmega tehingu tegemise otsustamine;
- tehingu tegemise otsustamine ja tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses mittetulundusühingu esindaja määramine;
- majandusaasta aruande kinnitamine;
- korteriühistu lõpetamise, ühinemise ja jagunemise otsustamine;
- muude põhikirjaga ettenähtud organite liikmete valimine;
- muude küsimuste otsustamine, mida ei ole seaduse või põhikirjaga antud teiste organite pädevusse.

Korteriühistu igapäevaselt tegutsevaks juhtimisorganiks on juhatus, kelle liikmetel on õigus esindada korteriühistut (sh tehingute tegemisel). Eraõiguses on üldreegli kohaselt juriidilise isiku tegevuseks juriidilise isiku organi tegevus, millest ei teki võlasuhteid juriidilise isiku juhtorgani liikme ja juriidilise isiku võlausaldaja vahel⁴¹. Kuid juhatuse liikme hooldsuskohustuse rikkumise korral, saab korteriühistu kui mittetulundusühingu võlausaldaja nõuda kahju hüvitamist ka juhatuse liikmelt, kui ühistul puudub piisav vara (MTÜS § 32 lg 4). Juhatuse liikmed vastutavad kahju hüvitamise eest solidaarselt ning vastutusest vabanemiseks peab tõendama, et tegutsemisel on arvestatud hooldsuskohustuse nõuet (MTÜS § 32 lg 2).

⁴⁰ Eesti Korteriühistute Liidu 18.05.2013 arvamuskiri korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõule. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://eelroud.valitsus.ee/main/mount/docList/e723d06d-f608-4032-b9b3-a133bafdc768#9ogKSLw2> (30.03.2014).

⁴¹ Karolin Lorents, Villy Lopman. Vastutusotsus. Äriühingu juhatuse liikme maksuõiguslik vastutus äriühingu maksuvõla eest. *Juridica*, 2013, nr 2, lk 118.

1.2 Korteriomandiõiguse üldalused

ÜRO Inimõiguste Ülddeklaratsiooni artikli 25 lg 1 kohaselt on igaühel õigus elatustasemele, mis tagab tema ja ta perekonna tervise ja heaolu toidu, riietuse, eluaseme, arstiabi ja elementaarsete sotsiaalteenuste osas. Nimetatud artiklist tulenevalt on rahvusvaheliselt tunnustatud inimeste sotsiaalset õigust üldmõistena eluasemele. Samas on Inimõiguste Ülddeklaratsioon juriidiliselt mittesiduv dokument, mida saab käsitleda tavaõiguslikult siduvana⁴².

Euroopa Liidu põhiõiguste harta⁴³ artikli 17 kohaselt on igaühel õigus vallata, kasutada, käsutada ja parandada oma seaduslikul teel saadud omandit. Eesti Vabariigi põhiseaduse (edaspidi PS)⁴⁴ § 32 teine lõige sätestab eeltoodu sarnaselt, lisades, et omandi kasutamise ja käsutamise kitsendused sätestab seadus. Kuna omandipõhiõigus ei ole absoluutne, siis on lubatud seaduse alusel kehtestatud kitsendused. Need tulenevad sellest, et põhiõigused on objektiivsed normid, mis formuleerivad nende adressaatide kohustused, mida peab järgima sõltumata sellest, kas põhiõiguste kandjad seda konkreetsel juhul nõuavad või ei⁴⁵. Olemasoleva eluruumi puutumatus tagav kaitsenorm on PS § 33, millega on reguleeritud üldmõistena ja laia tähendusega kodu, eluruumi, valduse ja töökoha puutumatus.

PS koostanud autorite kindlast eesmärgist tagada ulatuslik inimeste õiguste kaitse näitab üksikasjalik põhiõiguste ja vabaduste sätestus, kuid *expressis verbis* on õigus eluasemele, mille alla kuulub ka korterelamu, PS-s nimetamata. PS kontekstis on õigus eluasemele seonduv rahvusvaheliste konventsioonide põhimõtetele vastava § 28 sättega, milles on toodud sotsiaalõiguste põhiseaduslikud kaitsenormid.⁴⁶

Esimese korteriomandiseaduse (edaspidi KOS I)⁴⁷ võttis Riigikogu vastu 23. märtsil 1994. Kehtiv KOS võeti vastu 15. novembril 2000 ja see jõustus 1. juulil 2001. KOS eelnõu

⁴² Kiviorg, M, Land, K. Miil, L, Vallikivi, H. Loengud: Rahvusvaheline õigus. Tallinn 2007, lk 145.

⁴³ Euroopa Liidu põhiõiguste harta. 2010/C 83/02.

⁴⁴ PS. RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 2.

⁴⁵ Maruste, R. Konstitutsionalism ning põhiõiguste ja -vabaduste kaitse. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 2004, lk 238.

⁴⁶ Merimaa, M. Eluaseme õiguslik regulatsioon, kirjastus Ilo 2005 lk 11-12.

⁴⁷ KOS I. RT I 1994, 28, 426; 2000, 92, 601 (kehtetu alates 30.06.2001).

seletuskirja kohaselt tingis korteriomandiga seotud suhete reformimise vajaduse suurel määral korteriomandi ühinguõigusliku mõõtmega tugevdamise vajadus⁴⁸. Kuni 2000 aasta lõpuni kehtinud KOS I normistiku kohaselt toimus korteriomandite valitsemine läbi korteriühistu või ühise tegutsemise lepingu. Selle eelduseks oli korteriomanike tahe astuda üksteisega võlaõiguslikku suhtesse. Eespool nimetatud oli KOS I regulatsiooni suurimaks puuduseks, sest tulenevalt korteriomanike usaldussuhete puudulikkusest ei tekkinud kehtestatud tähtajaks suures osas korterelamutes organiseerumist⁴⁹. See tähendab, et korteriühistuid ei moodustatud, kohustades omakorda seadusandjat lahendusena kehtestama õigusnormistik, mis liidaks alates korteriomandite moodustamisest omanikud võlaõiguslikult. Korteriomandi ühinguõigusliku mõõtmega tugevdamiseks lisati KOS regulatsiooni korteriomanike ühisuse õigusnormide kogum, mis on olemuselt korteriomanike vaheline võlaõiguslik õigussuhe.

Olenemata tõsiasi, et oodatud entusiasmiga ja mahus korteriühistuid ei loodud, oli vastav õigusnormistik ühistuseadusena taasiseseisvunud Eestis vastu võetud 1992. aastal⁵⁰. Tänapäevaks on nimetatud seadus kehtetu, kuid 27. juunil 1995 võeti vastu ja 3. augustil 1995 jõustus KÜS. 1. jaanuarist 2018 jõustuva KrtS kohaselt hakkab kõigi korteriomandite majandamine toimuma iseseisva juriidilise isiku – korteriühistu – vormis, mis seaduse jõustumisel tekib koos korteriomandite loomisega. Olemasolevatele korteriomanditele, mille majandamine toimub uue seaduse jõustumiseni korteriomanike ühisuse vormis, loob riik ise korteriühistu.⁵¹ Seega alates 2018. aastast toimub korteriomandite valitsemine ainult korteriühistu kaudu. Seaduse alusel loob riik seni korteriomanike ühisuse vormis tegutsevates korterelamutes korteriühistu.

1.3 Korteriomandiõiguse hierarhia

Korteriomandit reguleerivatest õigusaktidest on võimalik tuletada korteriomanike õiguste hierarhia, mida peab järgima kaasomandi eseme valitsemisel. Kontinentaalses õigussüsteemis on seaduse prioriteedi põhimõttest tulenevalt õigusaktide süsteem ülesehitatud hierarhiliselt. Selle peamiseks sisuks on, et kehtivuselt madalama astme õiguse allikad peavad olema vastavuses

⁴⁸ Korteriomandiseaduse 403 SE I eelnõu seletuskiri. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee> (19.04.2014)

⁴⁹ Ulas, T. Eraomandisse tagasi. Teaduste Akadeemia Kirjastus 2010, lk 37.

⁵⁰ Eesti Vabariigi ühistuseadus. RT 1992, 36, 477; RT I 2002, 3, 6 (kehtetu alates 31.01.2002).

⁵¹ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskiri, lk 1. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee> (20.04.2014)

kehtivuselt kõrgema astme õiguse allikatega. Seaduse prioriteedi põhimõttel on kaks poolt: kõrgema õiguse kehtimise ja madalama õiguse rakendamise prioriteet. Kõrgema õiguse kehtimise prioriteet sätestab, et madalama õigusega ei saa määrata kõrgema õiguse sisu, vaid madalam õigus peab olema kõrgema õigusega kooskõlas. Madalama õiguse rakendamise prioriteet sätestab, et kui on olemas madalam norm, siis tuleb seda rakendada esmajärjekorras.⁵²

Eelnevalt on õigusteoorias arvamust avaldatud, et korteriomanike õiguste hierarhia kaasomandi eseme valitsemisel, arvesse võttes korteriomandi õigusliku regulatsiooni, on järgmine:

- Korteriomandi õigusliku regulatsiooni imperatiivsed normid;
- KOS dispositiivse iseloomuga võlaõiguslikud normid, mida saab muuta korteriomanike kokkuleppel. Kinnistusraamatusse kandmisel võlaõiguslikud kokkulepped muudetakse asjaõiguslikuks;
- seadusjärgsed dispositiivsed normid, mida ei ole korteriomanike kokkuleppega muudetud;
- korteriomanike koosoleku ja korteriühistu liikmete üldkoosoleku otsused (KOS § 15 lg 3, lg 6, KÜS § 13), millega viiakse ellu seadust ja korteriomanike kokkuleppeid.⁵³

Autor on seisukohal, et eespool toodud korteriomanike õiguste hierarhia ei ole korrektne. Korteriomandi tekkimist kinnisomandi jagamisel korteriomanditeks saab käsitleda kui tehingut. See asub tulenevalt järgmistest asjaoludest kaasomandi eseme valitsemisel koos korteriomandi väärtuspõhimõtetega korteriomanike õiguste hierarhia tipus.

Eesti õigusaktide järgi saab korteriomand tekkida korteriomandi seadmisel omandireformi käigus vallasasjana erastatud korteritele, kinnistusraamatusse kantud kinnisasja jagamisel korteriomanditeks ja hooneühistu likvideerimisel kinnisasja korteriomanditeks jagamisega.⁵⁴ Seejuures KOS § 4 lg 1 ja 2 järgi kinnisomandi jagamist korteriomanditeks omaniku või kaasomanike kinnistamisavaldusega, saab tõlgendada kui korteriomandite tekkimist tehinguliselt tahteavalduse alusel. TsÜS § 69 lõike 1 kohaselt peab kindlale isikule suunatud tahteavaldust tahteavalduse tegija väljendama ja see muutub kehtivaks kättesaamisega. Olukorras, kus omanik

⁵² Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura. Tallinn 2012, § 3 komm 2.3.2 - 2.3.2.2.

⁵³ Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2010, lk 26-27

⁵⁴ Merimaa, M. Eluaseme õiguslik regulatsioon, kirjastus Ilo 2005 lk 52.

või kaasomanikud pöörduvad notari poole, et viimane korteriomandite tekkimiseks ühe omaniku korral kinnitab (TsÜS § 81) ja kaasomanike korral tõestab (TsÜS § 82) notariaalselt kinnistamisavaldust, väljendab selget omaniku või kaasomanike tahet õiguslike tagajärgede kaasatoomiseks. Ühe omanikuga kinnisasjal peab omanik eelnevalt minema notari juurde enda tahteavaldust vormistama, mille tulemiks on ühepoolse tehinguna notariaalselt kinnitatud kinnistamisavaldus. Kaasomandi korral on peab kaasomanike vahel olema jõutud ühisele kokkuleppele kinnisomandi jagamises korteriomanditeks ning ühist tahet vormistama minnes on tulemiks on notariaalselt tõestatud kinnistamisavaldus.

Korteriomandi registriosa avamiseks esitatakse koos notariaalse kinnistamisavaldusega, milles on toodud ka korteriomandite reaalosade ja mõtteliste osade suurused, järgmised dokumendid:

- ehitus- või kasutusloa andnud ametiasutuse poolt kinnitatud korteriomandiks jagatava hoone projekti koopia. Projektile peavad olema piiritletud ja korterinumbritega tähistatud iga korteriomandi reaalosaks olevad ruumid;
- muud seadusega kinnistamiseks ettenähtud dokumendid, mis on toodud KRS §-s 35.⁵⁵

Seega saab käsitleda korteriomandi tekkimist kinnisomandi jagamisel korteriomanditeks kui tehingut. Muuhulgas peavad kõik korteriomanike enamushäältega vastuvõetavad otsused olema selle tehinguga kooskõlas järgmisel põhjusel. Tulenevalt KOS §-st 1 lg 2 ja §-st 2 lg 2 on ehitise kaasomandi ese ja ehitamise aluseks on hoone projekt, kus on märgitud kindlate piiridega reaalosaks olevad ruumid ning reaalosast välja jääv kaasomandi ese. Seetõttu on korteriomanike õigused täpselt piiritletud, sest kinnisomandi korteriomanditeks jagamise tehingu osaks olevast hoone projekt (KOS § 4 lg 4) nähtub kaasomandi eseme- ja reaalosa ulatus.

Oluline on veel siinjuures, et aluslepingud ja üldpõhimõtted, antud juhul korteriomandi tekkimine kui kinniasja omaniku või kaasomanike tehing ning korteriomandi väärtuspõhimõtted, asuvad korteriomandiõiguse õigusnormide hierarhia tipus (esmane õigus). Õiguse üldpõhimõtete prioriteeti seaduste ees on Riigikohus viitega PS preambulile ja §-le 10 otsesõnu tunnustanud. Seisukohta põhjendas Riigikohus väitega, et demokraatlikes riikides juhitudakse õigusloomes ajalooliselt kujunenud õiguse üldpõhimõtetest. Seisukoht laieneb seega PS § 3 lg 1 teise lause

⁵⁵ Merimaa, M. Eluaseme õiguslik regulatsioon, kirjastus Ilo 2005 lk 54.

alusel Eesti õigussüsteemi osaks olevatele õiguse üldpõhimõtetele.⁵⁶ Aluslepingute käsituses on vastavalt Euroopa Liidu Kohtu väljakujunenud praktikale aluslepingud ja Euroopa Liidu poolt aluslepingute alusel vastu võetud õigusaktid liikmesriikide õiguse suhtes ülimuslikud.⁵⁷ Seda seisukohta üle kandes korteriomandiõiguse konteksti on korteriomandi moodustamine kinnisomandi jagamisel korteriomanditeks kui korteriomandi tekkimise alusleping ülimuslik korteriomandiõiguses.

Eelnevat arvestades on korrektne korteriomaniike õiguste hierarhia kaasomandi eseme valitsemisel järgmine:

- korteriomandite tekke aluseks olev tehing ja korteriomandi väärtuspõhimõtted;
- korteriomandi õigusliku regulatsiooni imperatiivsed normid;
- KOS dispositiivse iseloomuga võlaõiguslikud normid, mida saab muuta korteriomaniike kokkuleppel. Kinnistusraamatusse kandmisel võlaõiguslikud kokkulepped muudetakse asjaõiguslikuks;
- seadusjärgsed dispositiivsed normid, mida ei ole korteriomaniike kokkuleppega muudetud;
- korteriomaniike koosoleku ja korteriühistu liikmete üldkoosoleku otsused (KOS § 15 lg 3, lg 6, KÜS § 13), millega viiakse ellu seadust ja korteriomaniike kokkuleppeid.

1.4 Korteriomandi väärtuspõhimõtted

Eesti Vabariigi PS §-s 10 sätestatud demokraatliku õigusriigi põhimõte tähendab, et Eestis kehtivad sellised õiguse üldpõhimõtted, mida tunnustatakse Euroopa õigusruumis. Oluline on eristada PS aluspõhimõtteid rahvusvahelise õiguse üldtunnustatud põhimõtetest (§ 3 lg 1 teine lause), milleks on nt *pacta sunt servanda* põhimõte. Rahvusvahelise õiguse üldtunnustatud põhimõtted on kõigi rahvusvahelise õiguse subjektide jaoks siduvad põhimõtted, mida enamik rahvusvahelise õiguse subjekte säärasesena tunnustab. PS aluspõhimõtted on seevastu rahvusliku õiguskorra aluseks olevate põhiväärtuste normatiivne dimensioon.⁵⁸

⁵⁶ Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura. Tallinn 2012, § 3 komm 2.4.-3.5.2.

⁵⁷ Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura. Tallinn 2012, § 3 komm 2.4.-2.4.

⁵⁸ Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura. Tallinn 2012, § 10 komm 3.

Seadusandlik võim kajastab demokraatlikus õigusriigis aegade jooksul väljakujunenud õiguse üldpõhimõtteid kui väärtuspõhimõtteid õigusnormides. Väärtuspõhimõtteid aitab sisustada ka sotsiaaliigi põhimõttest tulenevad sotsiaalsed väärtused, milleks korteriomandi instituudis oli esialgselt tagada vähekindlustatud isikutele võimalus omada kinnisasja tunnustele vastavat elamispinda⁵⁹. Kujundades väärtuspõhimõtete abil seadust, püüab seadusandlik võim tagada teatava sotsiaalse väärtuse kui vastutuse realiseerumise.⁶⁰

Eestis sätestab KOS § 14 lg 1, et kui korteriomaniik on korduvalt rikkunud teise korteriomaniike suhtes oma kohustusi ja kui korteriomaniikud ei pea tema ühisusse kuulumist enam võimalikuks, võivad nad näiteks nõuda, et reegleid rikkunud korteriomaniik enda korteriomandi võõrandab. Austraalia korteriomandiõiguses korteriomaniik, kes ei tasu rahalisi makseid hoone remondiks ja korrashoiuks, kaotab õiguse hääletada korteriomaniike koosolekul nimetatud küsimustes⁶¹. Soomes saab majandamiskulude tasumata jätmisest tekkiva võlgnevuse korral korteriühistu-aktsiaselts võtta korteriomaniikult korteri valduse kuni kolmeks aastaks. Korteriühistu-aktsiaseltsil on õigus koormata nimetatud korteriomand üürilepinguga, millest saadav tulu läheb võla katteks majafondi.⁶² Seevastu Hiina Rahvavabariigis puuduvad sanktsioonid korteriomaniikule, kes hoiab korterit halvas seisukorras või ei maksa majandamiskulusid.⁶³

Väärtuspõhimõtted aitavad peamiselt kolmest aspektist õigusallikatest saadavat informatsiooni paremini mõista. Esiteks lahutavad nad juriidilise informatsiooni üksikosadeks, mistõttu õigusallikatest saadav informatsioon muutub hallatavaks (liigendusfunktsioon). Teiseks juhivad väärtuspõhimõtted seaduse rakendajat õige lahendi suunas, millele toetudes saab valida olemasolevatest tõlgendamisvariantidest parima (juhtimisfunktsioon). Ühtlasi paigutab see õigusliku probleemi õigesse juriidilisse konteksti. Kolmandaks saadakse õiguspõhimõtetest

⁵⁹ Krass, A. Korteriomandi valitsemise regulatsioon korteriomandiseaduses. Magistritöö. Tallinn 2011, lk 4.

⁶⁰ Saarma, T. Pankrotimenetluse põhimõtted, *Juridica*, 2008, nr.6, lk.354

⁶¹ Bailey, N., Robertson, D. Flat Management in Three Countries, Research Report No. 2. Project Report. University of Stirling, Stirling 1997, lk 11.

⁶² Lujanen, M. Legal challenges in managing privatized apartment buildings. Ministry of the Environment. Finland 2009, lk 3-6.

⁶³ Chen, L., Mostert, H. The unavoidable necessity of formalizing condominium ownership in China: A pilot study, *Asian Journal of Comparative Law* 2(1) 2007, lk 11.

vastuseid olukordades, kus puudub võimalus tugineda õigusallikatele, eelkõige seaduse konkreetsetele sätetele (piiritlev funktsioon).⁶⁴

Korteriomandiõiguse rakendamisel on kooskõla väärtuspõhimõtetega oluline. Korteriomandiõiguse hierarhia alapeatükis selgus, et korteriomandi väärtuspõhimõtted paiknevad korteriomandit reguleeriva õigusnormistiku hierarhia tipus. See tähendab, et kõrgema õiguse kehtimise prioriteedist tulenevalt, peab näiteks korterelamu valitseja ja majanõukogu ning korteriühistu juhatuse tegevus olema korteriomandi väärtuspõhimõtetega kooskõlas. Nimetatud organite tegevuses võib esineda olukordi, millele ei ole õiguslikku regulatsiooni kehtestatud. Näiteks vabaneb korteriühistule kahju tekkimisel juhatuse liige isiklikust varalisest vastutusest, kui ta järgis enda tegevuses hoolsuskohustuse nõuet (MTÜS § 32 lg 2). Sellega viitab seadusandja asjaolule, et täpselt reguleerimata üksikjuhtumi korral tagab legitiimsuse üksnes hoolsuskohustusest kui väärtuspõhimõttest kinnipidamine. Kuivõrd korteriomandi õiguslik regulatsioon kaasomandi eseme valitsemisel ja omanike vahelistes õigussuhetes lähtub väärtuspõhimõtetest, siis on otstarbekas need määratleda ja sisustada.

Hea usu põhimõte

Korteriomanike vahel eksisteeriva seadusjärgse võlaõigusliku suhte täitmisel peab järgima hea usu põhimõtet⁶⁵. 1. jaanuarist 2018 jõustuva KrtS § 12 lg 2 sätestab otsesõnu, et korteriomanikud peavad omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve. Seega TsÜS §-st 32 tulenev hea usu põhimõte kohaldub korteriomanikele ja korteriühistu kui juriidilise isiku liikmetele, kes peavad järgima omavahelistes suhetes hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huvidega. Üksteise õigustatud huvidega arvestamise kohustus on hea usu põhimõttest tuletatud konkreetne kohustus. See ei vastandu hea usu põhimõttele, vaid rõhutab korteriühistu liikmete vahelise spetsiifilise õigussuhte olemasolule, millele on kohaldatav võlaõigusele omane hea usu põhimõte (TsÜS § 138, VÕS § 6).⁶⁶

⁶⁴ Saarma, T. Pankrotimenetluse põhimõtted, *Juridica*, 2008, nr.6, lk 352.

⁶⁵ Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2010, lk 34.

⁶⁶ Saare, K. Eraõigusliku juriidilise isiku organi liikmete õigussuhted, *Juridica*, 2010, nr.7, lk.483.

Hea usu põhimõtte järgi tegutsevad isikud arvestavad õigussuhetest tulenevate kohustuste täitmisel ühiskonnas kehtivaid moraali- ja kõlblusnorme. Seejuures välditakse petturliku käitumist ja ülemäärase kasu saamist ning hoidutakse teistele kahju tekitamisest.⁶⁷ Saab asuda seisukohale, et hea usu põhimõttest tuletatavad väärtused on konstruktiivsete ja edukate korteriomanike vaheliste suhete nurgakiviks, millega tagatakse korterelamus kodurahu ning ühiselu reeglitest kinnipidamine. Eelkõige õiglase ja eetilise käitumise läbi. Muu hulgas tähendab see seda, et tehakse üksteisega koostööd korterelamu korrashoiu tagamisel.

Kuna õiguste kaitsel peab kohtuvaidluses üldjuhul tuginema konkreetsele õigusnormile, siis võib jääda vajaka ainult viitest hea usu põhimõttele. Seisukohta toetab õigusteooria. Mandri-Euroopa õiguse sajanditepikkuse arengu tulemus on Euroopa üldise õiguse perekonna (*ius commune*) väljakujunemine. Sellesse õigusperekonda kuuluvates õigussüsteemides on sotsiaalsete normide seas esiplaanil kirjalikud õigusnormid, mis vastavad õigluse ja moraali nõuetele. Esile tõstetakse seadused, mille alusel toimib õigusriiklikult organiseeritud ja tegutsev riik.⁶⁸

Samas on Riigikohus leidnud, et nii korteriomanike ühisuses kui ka korteriühistuga elamus peab üksteise suhtes käituma lähtuvalt hea usu põhimõttest ja hoiduma teiste õiguste kahjustamisest. Samuti võib korteriühistu liikmele hea usu põhimõttest tuleneda kohustus mitte kahjustada ühistut ja panustada selle juhtimisse, mille väljendusena võib ta olla kohustatud hääletama maja valitsemiseks vajalike otsuste poolt või nõustuma valitsemiseks vajalike kokkulepetega. Riigikohtu kolleegium on märkinud täiendavalt, et ka nõuetekohaselt vastuvõetud otsuse täitmine võib erandlikel asjaoludel olla täielikult või osaliselt nii korteriühistuga kui ka selleta valitsetavas korterelamus vastuolus hea usu põhimõttega. Eelkõige otsuse vastu hääletanud korteriomaniku suhtes, mistõttu võib sel põhjusel otsuse täitmisest keelduda. See võib tähendada, et otsuse vastu hääletanud korteriomanikult ei saa vähemalt tervikuna nõuda enamuse otsusel tehtud muude kui vajalike kulutuste hüvitamist, kui majanduslikel või muudel põhjustel ei saa temalt kulude kandmist täies ulatuses eeldada, kuna see tooks talle kaasa rasked tagajärjed.⁶⁹ Riigikohus näeb seega ette heas usus käitumise kohustuse korteriomanike omavahelistes suhetes ja otsuste vastuvõtmisel. Veel selgub, et hea usu põhimõtte kohaldub korterimandiga seonduva õigusvaidluse korral ja sellele saab tugineda väidete põhistamisel, et vältida ebaõiglase tagajärje saabumist.

⁶⁷ Kull, I., jt. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Juura Õigusteabe AS, 2004, lk 69 – 73.

⁶⁸ Kaugia, S. Õigusnormide kohast eri kultuuriruumides. – Riigikogu toimetised 2002, nr 6.

⁶⁹ RKTko nr 3-2-1-116-11 p 23 ja 24

Hoolsuskohustuse põhimõte

Korteriühistu juhtorgani liikme ja korteriühistu vahelisest õigussuhtest juhtorgani liikmele tulenev keskne kohustus on üldine hoolsuskohustus. Üldine hoolsuskohustus tähendab eelkõige parimal viisil ning heas usus korteriühistu huvides tegutsemist. Juhtorgani liikmelt tavaliselt oodatav hoolsus oma kohustuste täitmisel tähendab, et juhtorgani liige peab ilmutama hoolsust, mida mõistlik inimene taolises ametis sarnastel tingimustel ilmutaks.⁷⁰ Hoolsuskohustuse põhimõtte olemusest nähtub, et see on seotud hea usu põhimõttega. KOS §-st 11 on võimalik tuletada, et lisaks korteriühistu juhtorgani liikmele on ka korteriomaniku kohustuseks üldist hoolsuskohustust järgida. Seda nii korteriühistuga kui korteriomanike ühisusega majas. Arvestama peab, et kindlustusandja saab hoolsuskohustuse rikkumise võtta aluseks, et jätta kindlustatud korterelamule kahju hüvitamata⁷¹. Korteriühistu juhatuse liikme hoolsuskohustuse rikkumiseks võib näiteks olla katkise hoone katuse kui kaasomandi eseme remondivajaduse ignoreerimine. Korteriomanik võib rikkuda hoolsuskohustust, kui ta ei võta piisavalt kiiresti kasutusele meetmeid, et ära hoida kahju levikut tema korterist väljapoole. Näiteks jätab korteris sulgemata katkise veetoru ega alusta koheselt koristus- ja kuivatustöödega.

Mõistlikkuse põhimõte

KOS kasutab mõistlikkuse põhimõtte definitsiooni mitmes sättes⁷², mistõttu peab seda õiguse üldpõhimõtet korteriomandiõiguses arvesse võtma. VÕS § 7 lg 1 kohaselt võlasuhtes loetakse mõistlikuks seda, mida samas olukorras heas usus tegutsevad isikud loeksid tavaliselt mõistlikuks. Mõistlikkuse põhimõtet sisustatakse hea usu põhimõtte kaudu ja peetakse sellest kõrgemaks standardiks. Mõistlikkuse kriteeriumi rakendamine piirdub seaduses otseselt ettenähtud juhtudega, mille kohta seadustes sisalduvad ka konkreetsed viited, muuhulgas nõutava kahju hüvitise nõude suuruse piiramiseks.⁷³ Eeltoodu tähendab, et kohus saab mõistlikkuse põhimõttele tugineda üksnes seadusega kindlaks määratud juhul. Kohus on rakendanud mõistlikkuse põhimõtet ja vähendanud kahjunõude summat VÕS § 140 lg 1 alusel

⁷⁰ Saare, K. Eraõigusliku juriidilise isiku organi liikmete õigussuhted, *Juridica*, 2010, nr.7, lk.487.

⁷¹ RSA kodukindlustuse tingimused. Kättesaadaval arvutivõrgus: https://www.iizi.ee/public/Kodukindlustuse_tingimused_K100-2013.pdf (11.04.2014).

⁷² KOS § 11 lg 3 kohaselt on korteriomaniku kohustuste rikkumine muuhulgas vabandatav, kui see on kooskõlas mõistlikkuse põhimõttega.

⁷³ Simovart, M. Värvi, A. Kriitilisi märkusi mõistlikkuse põhimõtte rakendamise kohta. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 3-2-1-66-11, *Juridica*, 2012, nr.1, lk.70-71.

olukorras, kus korteriomaniku mõjusfääris ei saanud olla kahju ulatuse vähendamine. Vaidluses nõudis kindlustusandja kahju hüvitamist, sest korteris toimunud veeavarii tulemusena sai kahjustada kindlustusobjektiks olev korter. Veeavarii toimus tööpäeval. Kuna veejooksu ei suudetud võimalikult kiiresti sulgeda, mida ei saanud korteriomanik mõjutada, sest ta oli tööl, vähendas kohus nõutavat kahjuhüvitist 50% ulatuses. Tallinna Ringkonnakohtu otsusega jäeti otsus muutmata ning Riigikohus asja ei menetlenud.⁷⁴ Kuna kõrgemalseisvad kohtud jätsid maakohtu otsuse muutmata, siis nad nõustusid viimase seisukoha põhjendustega. Sellest järeldub, et asjaolude loetelu ei ole piiratud ja tegemist on avatud loeteluga, mida peab tulenevalt mõistlikkuse põhimõttest arvestama kahjuhüvitise vähendamisel VÕS § 140 alusel.

Ühise valitsemise põhimõte

KOS § 15 lg 1 kohaselt kaasomandi eset valitsevad korteriomanikud ühiselt, kui seaduse või korteriomanike kokkuleppega ei ole ette nähtud teisiti. Ühistegevuseks nimetatakse inimeste koostööd, mis on suunatud ühise tegevuse kaudu kõigi korterelamu elanike vajaduste rahuldamisele. Ühise valitsemise eesmärgiks on demokraatliku juhtimise kaudu rahuldada korteriühistuga kui ka selleta valitsetavas korterelamus elanike majanduslikke ja sotsiaalseid vajadusi. Ühistegevus põhineb isemajandamisel, iseseisval vastutusel, demokraatial, võrdsusel, ühisel varal ja solidaarsusel. Nii korteriomanike ühisusega maja kui ka korteriühistuga maja on sarnanev demokraatliku organisatsiooniga. Seda juhivad ja selle tegevust kontrollivad esindajateks valitud isikud, kes aktiivselt osalevad korterelamu arengu- ja otsustusprotsessides ning viivad ellu enamushääletusel vastu võetud otsuseid. Kõigil korteriühistu liikmetel ja korteriomanikel on võrdne hääleõigus, kui ei ole kokku lepitud teisiti. See on tagatud üldpõhimõttega, mille järgi on üks hääl ühe omaniku kohta. Valitud esindajad on aruandekohustuslikud neid valinud isikute ees.⁷⁵

Terviklikkuse põhimõte

KOS § 1 lg 3 kohaselt korteriomandi esemeks olevaid ehitise reaalosa ja kaasomandi mõttelist osa ei saa teineteisest eraldi võõrandada, koormata ega pärandada. Täpsemalt on Riigikohtu kolleegium sedastanud, et korteriomand on tsiviilkäibes eraldi objekt (KOS § 1 lg-d 1 ja 3), mida

⁷⁴ HMKo nr 2-08-8332.

⁷⁵ Leetsar, J. Ühistegevuse ABC. Tallinn: Eesti Ühistegelise Liit, 1999, lk 12-13.

kehtiv õigus käsitleb iseseisva asjana ja kinnistuna (kinnistusraamatuseaduse § 5¹ p 3), mitte asja osana (KOS § 1 lg 1) ning mõtteline osa kinnisasjast ei ole vaadeldav eraldi asjana.⁷⁶ Kaasomandi eseme säilimise ja reaalosa sihipärase kasutamise tagamiseks peab korterelamut valitsema terviklikult. Selle eesmärgi saavutamiseks on üksteisega lahutamatu ühendatud kaasomandi ese ja reaalosa ning korteriomandi ühinguõiguslik element, milleks on korteriomanike vaheline võlaõiguslik suhe.

Solidaarsuse põhimõte

Korteriomanike omavaheline õigussuhe on võlaõiguslik⁷⁷. TsÜS § 4 kohaselt saab õigussuhte reguleerimata küsimustes kasutada õiguse analoogiat. Seega VÕS §-st 65 lähtudes saab korteriomanike käsitleda solidaarvõlgnikena, kellelt võib võlausaldaja nõuda kohustuse täielikku või osalist täitmist ühiselt või igäühelt või mõnelt neist. Arvestama peab, et selles üldreeglis esinevad erandid. Deliktist tuenevate kohustuste eest vastutavad üksikud omanikud. Kui lubamatu käitumine on põhjustatud ühiselt, vastutavad korteriomaniikud ikkagi solidaarvõlglastena.⁷⁸ Enamik Saksa õigusteadlasi välistavad korteriomaniiku solidaarvastutuse näiteks võlgnevuse osas, mis on tekkinud korterelamu ehitus- ja remonditöödest. Sellisel juhul kohaldatakse korteriomaniikule osavastutuse põhimõttel vastutust vastavalt mõttelise osa suurusele kaasomandi esemest.⁷⁹

1.5 Korteriomandi ajalooline areng

Vanast-Roomast pärinevad esimesed kirjalikud andmed korterelamutest. Märkimist on vääriv, et 1. sajandil kehtestati neile ohutuse tagamiseks ehitusnõuded. 4. sajandi keskpaigaks oli Roomas üle 46 000 korterelamu ehk *insula* ja ligikaudu 2000 eramaja ehk *domus*-t. *Insula* esimesel korrusel asusid tavaliselt äriruumid, kus tegutsesid käsitöölised ja kaupmehed. Kõrgematel korrustel olid tagasihoidlikult sisustatud korterid: õlgedega kaetud magamisasemed, lauad ja pingid. Toitu valmistati sütt sisaldavas anumal, mis andis ühtlasi sooja. Majas puudus vesi,

⁷⁶ RKPJKo nr 3-4-1-52-13 p 50.1

⁷⁷ Tiivel, R. Korteriomaniike kaasomandi eseme valitsemine, *Juridica*, 2011, nr.2, lk 100.

⁷⁸ Pärna, P. Korteriomaniike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2010, lk 144.

⁷⁹ Renner, S. *Die Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsverkehr*. Duncker & Humblot GmbH: Berlin 2005, lk 102.

käimla ja muud nüüdisaegsed mugavused. Raha teenimise eesmärgil *insula* omanik või omanikud üürisid ruume välja, mida nad ise ei kasutanud. Samuti üüriti maja korruseid välja ärimeestele, kes organiseerisid korra eest hoolitsemise ja seal asuvate ruumide edasi üürimise.⁸⁰ Üürilepingu sõlmimiseks pidid pooled kokkuleppele jõudma 3 põhitingimuses: üüri esemes, üüri tasumises ja lepingu tähtajas, kusjuures omandi suhtes kehtis põhimõte *superficies solo credit*.⁸¹

Justinianuse 6. sajandi koodeks sisaldas juba viiteid konkreetsele korterile kuuluva omandi suhtes. Omand korteri suhtes oli tuntud ka Vanas-Kreekas, Babüloonias ja Egiptuses. Saksa keskaegse partikulaarõiguses oli tulenevalt keskaegsete linnade kitsikusest tuntud korrusomand, mis ulatus tervele korrusele ja lisaks konkreetsetele ruumidele näiteks keldris ning naabermajas. Selline omand tekitas palju vaidlusi, sest sageli oli katus ja trepikoda ühe omaniku omandis, kaasomandis oli vaid krunt ja puudusid selged valitsemisreeglid.⁸²

Kuigi korterelamule sarnanev ehitis, millele oli kehtestatud õiguslik regulatsioon, oli olemas Vanas-Roomas, ei tuntud üldiselt enne II maailmasõda Euroopa õigusruumis korteriomandi sarnaseid moodustisi tänapäevases tähenduses⁸³. Eesti ei ole erandiks. Endiste korteriühingute liikmete korterite tagastamise ja kompenseerimise seaduse⁸⁴ reguleerimisalasse jäävad omandireformi objektiks olevate isikute korterid, kes õiguslikul alusel omasid korterit Eesti Vabariigi esimese iseseisvuse ajal ja kelle omandit õigusvastaselt rikuti. Saab järeldada, et korteriomandi laadse õiguse omamine oli Eestis võimalik enne II maailmasõda.

Eesti Nõukogude Sotsialistlikus Vabariigis oli valdav korteriomandi vorm ühinguõiguslik korteriomand, mille kasutamiseks andis õiguse osak elamukooperatiivis⁸⁵. Taasiseseisvumise järgselt kehtib Eesti Vabariigis ühinguõiguslik korteriomand edasi ja seda reguleerib elamuseadus (edaspidi ES)⁸⁶, kuid ülekaalus on asjaõiguslik korteriomand, mida majandab korteriomaniike ühisus või korteriühistu. Asjaõigusliku korteriomandi ülekaalu üheks põhjuseks

⁸⁰ Denti, M. Keisririigiaegne Rooma. Eesti Entsüklopeediakirjastus, 2000, lk 32-39.

⁸¹ Frier, B. W. Landlords and Tenants in Imperial Rome. Princeton: Princeton University Press, 1980, lk 60-63 ja 141-142.

⁸² Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2010, lk 19.

⁸³ Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2010, lk 13.

⁸⁴ EKTKS. RT I 1993, 35, 546

⁸⁵ ENSV elamukoodeks. ENSV ÜVT 1983, 12, 660 lisa; RT 1992, 17, 254.

⁸⁶ ES. RT 1992, 17, 254; RT I, 21.03.2014, 40

on eluruumide erastamise protsess EES alusel, mis nägi ette erastamise asjaõiguslikus vormis. Samuti hiljem vastu võetud asjaõigusliku korteriomandi õiguslikud regulatsioonid. Selle tulemusena on ühinguõiguslik korteriomand jäänud Eestis teisejärguliseks, kuid Soomes kehtib ja domineerib ühinguõiguslik korteriomandi vorm. Soome korteriühistu-aktsiaseltsi seaduse 1 peatüki § 2 lg 1 ja 2 kohaselt annavad õiguse korterile sarnaselt elamukooperatiivis osakud korteriühistu-aktsiaseltsis. Osakutega kaasnevad korteriomani õigused ja kohustused vastavalt ühingu põhikirjale ning seadusele.

Vajalik on märkida, et Eestis on ühinguõiguslike korteriomandite tegevuse reguleerimiseks 9. juunil 2004 vastu võetud ja 1. jaanuaril 2005 jõustunud ka HÜS, mille § 1 defineerib hooneühistut järgmiselt. 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 § 3 lg 1 avab hooneühistu ehk ühinguõigusliku korteriomandi koosseisu. Sätestades, et see koosneb hooneühistu liikme ainukasutuses olevast hooneosast vastavalt hoonejaotusplaanile ning HÜS § 3 lg 2 järgi hooneühistu liikmete ühiskasutuses olevatest osadest ja seadmetest, mis on vajalikud hoone püsimiseks, ohutuse tagamiseks või ühiseks kasutamiseks.

KOS ja KÜS ei kattu HÜS-ga ühingu tekkimise osas. Hooneühistu asutamiseks on vaja vähemalt kahte isikut, kes peavad esitama vastava avalduse. Seejuures pole vastavalt HÜS §-le 4 lg 1 ja 2 hooneühistu asutamiseks nõutav, et hoone kui kinnisasi eksisteeriks. Samuti ei ole hooneühistul ehitise olemasolu korral see jagatud eraldiseisvateks kinnisasjadeks KOS ja KÜS mõttes. HÜS § 1 järgi kuulub ehitis tervikuna hooneühistule, mis võimaldab selle liikmetel kindlaksmääratud ruumide ainukasutamist. Teisisõnu tähendab see, et erinevalt asjaõiguslikust korterelamust on hooneühistuga korterelamu ja selles asuvate korterite omanik hooneühistu.

Hooneühistu- ja korteriühistu erinevus seisneb ka õiguslikus vormis. HÜS kehtestab hooneühistule tulundusühistu ehk äriühingu vormi. KOS koostoimes KÜS-ga korteriühistule mittetulundusühingu vormi. Tulundusühistuseadus (edaspidi TÜS)⁸⁷ § 1 lg 1 sätestab koosmõjus HÜS-ga hooneühistule liikmete majanduslike huvide teenimise ja MTÜS § 1 lg 1 koosmõjus KOS-ga ning KÜS-ga korteriühistule mittetulunduslike huvide teenimise. MTÜS lähtub sellest,

⁸⁷ TÜS. RT I 2002, 3, 6; RT I, 21.03.2014, 34

et mittetulundusühingu näol on tegemist juriidilise isikuga, mille liikmeid ühendab mingi ühine, peamiselt mittevaraline huvi ja mille liikmelisus on mitteüleantav isiklik õigus, mis ei ole võõrandatav ega pärandatav⁸⁸. Hooneühistu ja korteriühistu oluline erinevus seisnebki selles, et korteriühistu liikmelisus ei ole võõrandatav ega pärandatav, sest see kaasneb tulenevalt KÜS §-st 5 lg 1 korteriomandiga. Vastupidiselt sätestab HÜS § 5 lg 2 hooneühistu liikmeks saamise liikmelisuse üleminekuga võõrandamise ja pärimise teel.

Ajaloolisest aspektist ilmneb, et taasiseseisvunud Eestis on korteriomandi õigusliku regulatsiooni väljakujunemisel ühinguõiguslik korteriomand asjaõiguslikule korteriomandile eelnenud arenguetapp, mis on jäänud kehtima paralleelselt asjaõigusliku korteriomandiga. Eesti Nõukogude Sotsialistlikus Vabariigis kehtinud ja Eesti Vabariigis kehtiv ühinguõiguslik korteriomand pole iseloomulik üksnes nimetatud õiguskordades, sest sarnastel põhimõtetel korteriomandi vorm on kasutusel Soomes.

⁸⁸ Justiitsministeerium. Hooneühistu korduma kippuvad küsimused. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.just.ee/30624> (20.04.2014)

2. Korteriomanike vastutuse õiguslik regulatsioon

Korteriomaniikud vastutavad õigusaktide alusel mitmete kohustuste korrektse täitmise eest, mille rikkumisel on võimalik kasutada korteriomanike suhtes õiguskaitsevahendeid. Eelnevates peatükkides selgus muuhulgas, et korteriomaniik on kohustatud korras hoidma korteriomandi reaalosa ja oma tegevuses järgima korteriomandi väärtuspõhimõtteid.

Käesolevas peatükis sisustatakse sise- ja välissuhte mõiste ning analüüsitakse kohtupraktikat, et välja selgitada nõuete esitamise lubatavus lähtuvalt korteriomanike õigussuhetest. Lisaks määratletakse korteriomanike osavastutus ja solidaarvastutus ning otsitakse vastust küsimusele, kuidas mõjutab nimetatud vastutuse põhimõtteid vastuoluline kohtupraktika. Korteriomanike ühisuse- ja korteriühistu vastutuse alapeatükis antakse ülevaade korteriomanike vastutusest välissuhetes kolmandate isiku ees. Samuti tuuakse välja vastutuses korteriühistu korral lahendus korteriomanike osavastutuse või solidaarvastutuse kaotamiseks välissuhetes kolmandate isikute ees kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral.

2.1 Korteriomanike sisesuhe ja välissuhe

Tähtis põhimõte esindusõiguse teostamisel on õigussuhete sõltumatuse põhimõte, mille järgi välise suhte esindusõigus ja ulatus ei ole sõltuvuses sisesuhtest. See teenib kolmandate isikute huve. Kolmas isik ei tea alati tehinguid tehes esindaja ja esindatava sisesuhte täpset sisu. Välise suhte esindusõiguse sõltumatus sisesuhtest tagab, et kolmanda isikuga tehinguid tehes kehtib esindaja esindusõigus olenemata selle andmise aluseks oleva lepingu kehtivusest või sisesuhtes paika pandud volituse ületamisest.⁸⁹ Õigusteoreetiliselt tähendab esindusõiguse sõltumatus sisesuhtest seega, et kolmandad isikud ei tohi olla sõltuvuses esindusõiguse piirangutest korteriomanike sisesuhetes. Sellega tagatakse võlausaldaja kui kolmanda isiku võimalike nõuete efektiivne maksma panek korteriomanike vastu. Samuti toimivate õigussuhete tekkimise korteriomanike ühisuse kontseptsioonis korteriomanike ja võlausaldajate kui kolmandate isikute vahel.

⁸⁹ Kõve, V. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2009, lk 308.

Käesolevas alapeatükis sisustatakse sise- ja välissuhte mõiste ning analüüsitakse kohtupraktikat, et välja selgitada nõuete esitamise lubatavus lähtuvalt korteriomanike õigussuhetest.

Juriidilise mõistega sisesuhe tähistatakse tavaliselt suhet esindaja ja esindatava vahel, millega määratletakse esindajale antava esindusõiguse ulatus ning muud tingimused. Esindaja ja esindatava suhetes eristatakse täiendavalt kindlaks määratud õigust tegutseda väljapoole s.o välissuhet esindatava ja kolmanda isiku vahel.⁹⁰ Välissuhtes seab esindaja tegevusvabadusele piirid temale antud volitus, millest nähtub esindaja õigus tegutseda esindatava nimel ja esindusõiguse ulatus. See mida esindaja tohib teha välissuhtes, ei pruugi kattuda sisesuhte tegevusvabadusega ja vastupidi.⁹¹ Ühinguõiguslikus kontekstis käsitletakse sisesuhet juriidilise isiku organite ja juriidilise isiku vahel ning nendest tekkivaid kohustusi juriidilise isiku liikmete ja juriidilise isiku vahel. Välissuhtena juriidilise isiku esindusorgani ja kolmandate isikute suhteid.⁹² Nimetatud õigusteooriad otse üle kandes käesolevasse teemasse, tähendaks sisesuhte korteriomanike ühisuse või korteriühistu suhteid korteriomanikega. Välissuhte aga korteriomanike ühisuse (eelkõige valitseja) või korteriühistu (eelkõige juhatuse) suhteid kolmandate isikutega.

Samas eespool kirjeldatud sise- ja välissuhte teooria ei kohaldu järgmistel põhjustel üheselt korteriomandiõiguses. Korteriühistu ja korteriomaniku vahelistes õigussuhetes esineb nii sisesuhte kui ka välissuhte. Korteriomaniku ja korteriühistu vahel on kaasomandi eseme majandamisküsimustes sisesuhte, sest korteriühistul on õigused ja kohustused korteriomaniku suhtes ning vastupidiselt korteriomanikel korteriühistu suhtes. Eeltoodu kehtib küsimuste osas, milles korteriühistu üldkoosolek on otsuse langetanud või mis on korteriühistu põhikirjas sätestatud. Riigikohtu lahendist nr 3-2-1-116-11 tuleneb, et korteriomanikud ei saa keelduda korteriühistu üldkoosoleku pädevuses olevate otsuste täitmisest, milles on otsustatud korterelamu majandamiseks ja säilitamiseks vajaliku toimingute tegemine või majandamiskulude kandmine. Seejuures kõikides muudes küsimustes on korteriomanike õigussuhte korteriühistuga välissuhte,

⁹⁰ Dalhuisen, J. Dalhuisen on International Commercial, Financial and Trade Law. Hart Publishing Oxford and Portland. Oregon 2000, lk 278.

⁹¹ Busch, D., Hondius, E. jt. The Principles of European Contract Law and Dutch Law. Ars Aequi Libri, Nijmegen & Kluwer Law International. Hague, London, New York: 2002, lk 141.

⁹² Riigivara seaduse eelnõu seletuskiri lk 13. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee> (16.04.2014)

eelkõige sellistes, kus otsuseid tuleb langetada konsensuslikult, sest korteriomaniik osaleb otsuste langetamisel mitte korteriomaniikuna vaid korteriühistu liikmena.⁹³

Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-146-10 sedastanud, et korteriomaniike ühisuse korral on valitsejal õigus kõigi korteriomaniike nimel korteriomaniike ühiste asjade puhul nõuda sisse ja rahuldada nõudeid. Samuti teha volituse piires tehinguid, esitada kohtus ja kohtuväliselt nõudeid korteriomaniike otsusega volitatud ulatuses. Korteriomanike ühisuse valitseja ei ole õigustatud enda nimel korteriomaniike ühistes asjades sisse nõudma nõudeid ja esitama neid kohtus. Seda saab valitseja nõuda kõigi korteriomaniike nimel korteriomaniike esindajana. Juhul kui korteriomaniik vaidlustab tasumisele kuuluvate kaasomandi majandamise kulutuste suuruse, siis on see suunatud teiste korteriomaniike, mitte valitseja vastu.⁹⁴ Kuivõrd korteriomaniike ühisuse valitseja tegutseb kõigi korteriomaniike nimel ja korteriomaniikud panevad oma õigusi maksma ühiselt, võttes tulenevalt KOS-st vastu üldkoosoleku otsuseid. Saab eeltoodut arvesse võttes käsitleda korteriomaniike ühisuse korral välissuhtena korteriomaniike ühist õiguste maksma panemist üldkoosoleku otsuste piirides läbi valitseja. Nähtuvalt Riigikohtu lahendist nr 3-2-1-146-10⁹⁵ on korteriomaniike ühisuse korral korteriomaniiku nõuded suunatud teiste korteriomaniike, mitte valitseja vastu. Seega on korteriomaniike ühisuse sisesuhteks korteriomaniike õiguste maksma panek üksteise suhtes.

Vastutuse korral tuleb eristada õigussuhtest tulenevaid nõuded. Sisemised nõuded on korteriomaniikel üksteise suhtes. Välised nõuded on võlausaldajatel korteriomaniike, korteriomaniike ühisuse ja korteriühistu suhtes.⁹⁶ Lähtudes Riigikohtu praktikast^{97;98}, siis korteriomaniike ühisuse korral on valitsejal õigus esitada nõue korteriomaniiku või korteriomaniike vastu. Vastupidiselt korteriomaniik ei saa esitada nõuet korteriomaniike ühisuse vastu, aga korteriomaniikul on õigus esitada nõue teiste korteriomaniike ja korteriühistu vastu. Korteriühistu korral saab ühistu esitada nõudeid korteriomaniike vastu ja kolmandate isikute vastu. Kolmandad isikud saavad esitada nõudeid kõigi eespool nimetatud isikute vastu.

⁹³ RKTko nr 3-2-1-116-11 p 17-25.

⁹⁴ RKTko nr 3-2-1-146-10 p 10.

⁹⁵ RKTko nr 3-2-1-146-10 p 10.

⁹⁶ Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus, *Juridica*, 2011, nr.6, lk 424.

⁹⁷ RKTkm nr 3-2-1-185-13 p 11.

⁹⁸ RKTko nr 3-2-1-146-10 p 10.

2.2 Korteriomaniike solidaarvastutus

Eestis kehtiva korteriomandiõiguse järgi saab kahju tekkimise korral rakendada korteriomaniike olenevalt sisesuhtest ja välissuhtest ning reaalosast ja kaasomandi esemest osavastutust või solidaarvastutust.

Termin solidaarvastutus tuleneb ladinakeelsest sõnast *solidaris*, mis tähendab, et kaks või enam isikut vastastikku aitavad ja toetavad üksteist, vastutades seejuures ühiselt ning ka eraldi⁹⁹. Eesti õiguses on solidaarvastutuse mõiste ja olemus sätestatud VÕS §-s 65 lg 1. Eeltoodud sätte järgi kohustuse rikkumisel ja isikute paljususe korral esinevat solidaarvastutust käsitletakse sellisena, et võlausaldaja saab kohustuse täitmist nõuda nii kõigilt kohustatud isikutelt ühiselt kui ka igalt kohustatud isikult eraldi.¹⁰⁰ Riigikohus täpsustab lahendis nr 3-2-1-5-05, et VÕS § 65 lg 1 annab võlausaldajale otsustamisvabaduse küsimuses, millise solidaarvõlgniku vastu esitada vajaduse korral hagi¹⁰¹.

Eristada saab solidaarkohustuse korral sise- ja välissuhet. Vahet tehakse solidaarvõlgnike suhtel võlausaldajatega ja solidaarvõlgnike omavahelistel suhtel. Solidaarvõlgnike suhet võlausaldajaga nimetatakse välimiseks suhteks.¹⁰² See tähendab, et korteriomandiõiguses on korteriomaniike suhe kolmandate isikute kui kahju kannatanutega välissuhe, millele kohaldub solidaarne vastutus järgmistel põhjustel.

Solidaarvastutus tekib juhtudel, kus selline tagajärg on seaduses ette nähtud¹⁰³. VÕS §-st 65 tulenevalt tekib korteriomandiõiguses solidaarkohustus, kui mitu korteriomaniiku peavad täitma sama sisuga kohustuse, mille täitmist võib võlausaldaja ja kahjukannatanu nõuda vaid ühe korra, samuti muul seaduses sätestatud juhul või tehingu alusel. Kui mitu korteriomaniiku kohustuvad lepinguga täitma kohustust ühiselt, siis eeldatakse, et nad on solidaarvõlgnikud. Teiste sõnadega tähendab korteriomandiõiguses solidaarne vastutus seda, et ühe kohustuse rikkumise või kahju

⁹⁹ Klajn, I., Šipka, M. A dictionary of foreign words and phrases. Prometej, Novi Sad: 2008, lk 1161

¹⁰⁰ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseaduse I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Kirjastus Juura, 2006, kumm 4.1., lk 204.

¹⁰¹ RKTKo nr 3-2-1-5-05 p 16.

¹⁰² Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseaduse I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Kirjastus Juura, 2006, kumm 4.2., lk 204.

¹⁰³ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseaduse I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Kirjastus Juura, 2006, kumm 4.3.1., lk 205.

eest vastutab mitu korteriomanikku. Võlausaldajal ja kahjukannatanul, s.t kolmandal isikul, on võimalik nõue maksta panna tervikuna või osaliselt iga solidaarselt vastutava korteriomaniku vastu. Solidaarne vastutus võib olla kolmanda isiku huvides selles mõttes, et tal on valiku õigus, kelle vastu nõue esitada. Nõuda võib kohustuse täielikku või osalist täitmist kõigilt korteriomanikelt ühiselt või igäühelt või mõnelt neist.

Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-64-06 leidnud, et solidaarvastutuse tekkimise eelduseks on korterelamu kaasomandi esemest põhjustatud kahju, mistõttu solidaarvastutusena kolmandate isikute ees kohaldub korteriomanikele VÕS § 1059¹⁰⁴. Nimetatud Sätte järgi ehitisealuse maa omanik või isik, kellel on muu asjaõigus, mille alusel ehitise on püstitatud, vastutab ehitise kokkuvarisemise tõttu, ehitiselt selle osade, jääpurikate või muu sellise eraldumise ja allalangemise tõttu tekkinud kahju eest. Välja arvatud juhul, kui ta tõendab, et kahju põhjustas vääramatute jõud või kannatanu tegevus.

VÕS §-s 1059 reguleeritakse riskivastutust, mille puhul on kohustatud isikuks suurema ohu allika valitseja, kes vastutab suurema ohu allika valitsemisega põhjuslikus seoses oleva kahju eest sellest sõltumata, kas ta oli kahju tekkimises süüdi¹⁰⁵. VÕS § 1059 õigusnormi tõlgendades saavad korteriomanikud solidaarset vastutust kanda kolmandate isikute ees süüst olenemata erinevate kahjujuhtumite korral. Olgu selleks katuselt langenud lumi või hoonest eraldunud ehitusmaterjal ja amortiseerunud osad. Olukorras, kus korteriomanik on rahuldanud kolmanda isiku nõude solidaarvõlgnikuna, kohaldub VÕS § 69. Vastavalt VÕS §-le 69 saab korteriomanik sisesuhtest tuleneva nõudega regressi korras teistelt vastutavatelt korteriomanikelt nende kaasomandi suurusest tuleneva osa ulatuses esitada tagasinõude.

Arvestama peab, et korteriomanike sisesuhtes ei saa korteriomandi omanikuna sama elamu omanik kahju kannatades nõude esitamisel tugineda VÕS §-le 1059. Riigikohus selgitab lahendis nr 3-2-1-103-13, et VÕS §-s 1059 sätestatud riskivastutuse sätted ei kohaldu juhul, kui kahju põhjustatakse ehitise omanikule. Korteriomaniku vastutus teise korteriomaniku vastu peab tulenema korteriomanikevahelisest võlasuhtest. Juhul, kui üks korteriomanik tekitab teisele kahju korteriomandi juurde kuuluvat mõttelist osa kasutades või hallates, on kahju hüvitamise

¹⁰⁴ RKTko nr 3-2-1-64-06 p 16.

¹⁰⁵ Tampuu, T. Riskivastutus ja tootja vastutus võlaõigusseaduses, Juridica, 2003, nr.3, lk 161.

üldsätteks VÕS § 115 lg 1.¹⁰⁶ Lahendist nähtub, et kaasomandi esemest kahju kannatanud korteriomanik saab teised sama elamu korteriomanikud osavastuse põhimõttel vastutusele võtta tuginedes VÕS § 1059 asemel alternatiivsele õiguslikule alusele VÕS §-le 115 lg-le 1.

2.3 Korteriomanike osavastutus

Eraõiguses kehtivat osavastutuse põhimõtet tunti juba Rooma õiguses¹⁰⁷. 1964. aastal vastu võetud Eesti NSV tsiviilkoodeksis (edaspidi TsK)¹⁰⁸ oli kasutusel nii osavastutuse kui ka solidaarvastutuse põhimõte. Saksamaal on osavastutuse põhimõte sätestatud BGB §-s 420, mille kohaselt olukorras, kus rohkem kui üks isik omab osadeks jagatavat kohustust või enam kui üks isik võib nõuda osadeks jagatavat kohustust, siis kahtluse korral peab iga võlgnik tasuma ainult võrdse osa ja iga võlausaldaja on õigustatud ainult võrdsele osale. Lisaks on sätestatud osavastutuse põhimõte WoEigG §-s 10 lg-s 8, mille järgi kohaldub võlausaldajatele korteriomanike ühisuse vara puudujäägi korral korteriomaniku lisavastutusena osavastutuse põhimõte, mis lähtub korteriomandi mõttelise osa suuruselt.

Eesti õiguses on vastavalt VÕS §-le 63 osavõla piiritlemine solidaarvõlast ja osavõla mõiste sisu järgmine. Osavõlg erineb solidaarvõlast üldjuhul selle poolest, et kui osadeks jagatava kohustuse peavad täitma mitu isikut, siis on tegemist solidaarvõlaga. Võlgnike paljususe korral tekib osakohustus ainult juhul, kui kohustatud isikud ei pea seadusest või lepingust tulenevalt kohustust täitma solidaarvõlgnikena. Osavõlg tähendab olemuslikult seda, et selle esinemise korral saab kohustuse täitmist igalt võlgnikult nõuda üksnes sellele konkreetsele võlgnikule langevas osas. Seejuures on igale osavõlgnikule langev osa kogu kohustusest sõltumatu teistele osavõlgikele langevast osast. Iga osavõlgnik saab oma kohustuse täita iseseisvalt ja sõltumatult. Samuti eksisteerib kohustuse täitmise nõue võlausaldajal iga osavõlgniku vastu eraldi.¹⁰⁹

¹⁰⁶ RKTKo nr 3-2-1-103-13 p-d 9, 10 ja 11.

¹⁰⁷ Pung, M. Pärimisõigus tsiviilseadustiku eelkava järele. - Juriidiline ajakiri „Õigus“, 1926, nr. 4, lk 105.

¹⁰⁸ TsK. RT 1964, 25, 115; RT I, 16.04.2014, 33.

¹⁰⁹ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseaduse I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Kirjastus Juura, 2006, komm 4.1.-4.2., lk 202.

Osavastutus tähendab üldjuhul, et isikult saab sisse nõuda kahju ja kulutusi üksnes kindlaks määratud osas (suuruses)¹¹⁰. Osavõlgnikud peavad eelduslikult täitma jagatava kohustuse võrdsetes osades. Osavõlgnike osakohustuste teistsugune suurus võib tuleneda seadusest või võlasuhte poolte vahelisest kokkuleppest.¹¹¹

Korteriomaniike osavastutuse põhimõte on sätestatud KOS §-s 13 lg 1, mille kohaselt korteriomaniik tasub kaasomandil lasuvad maksud, kannab avalik-õiguslikud reaalkoormatised ja kaasomandi majandamise kulutused ning saab kaasomandi majandamisest vilja võrdeliselt talle kuuluva kaasomandiosa suurusega. Korteriomaniikud võivad sellest suhtest kõrvale kalduda kokkuleppe alusel. Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-111-04 selgitanud, et KOS § 13 ja AÕS § 75 kehtivad korteriomaniike omavahelises suhtes ning sama eeldus tuleneb VÕS §-st 69.¹¹² Seega puudutab korteriomandi kaasomandi osa suurusest tulenev osavastutuse põhimõte eeskätt korteriomaniike sisesuhet. Seejuures kaasomandi osa suuruse määrab kindlaks korteriomandi reaalosa, mis on ümber teisendatud mõttelisteks osadeks kaasomandist. Sellest nähtub, et osavastutuse põhimõte on seotud korteriomandi reaalosaga.

2.4 Korteriomaniike vastutus Riigikohtu praktikas

Õiguspraktikas on korteriomandiõigusest tulenev vastutuskontseptsioon problemaatiline. Esineb seisukohtade paljusid ja vastandlikud kohtulahendid pole erandiks. Tõstatub küsimus, kuidas mõjutab vastuoluline kohtupraktika korteriomaniike osavastutust ja solidaarvastutust.

Riigikohus on lahendi nr 3-2-1-161-12 p-s 10 leidnud, et elamu omanike asutatud korteriühistul ei ole hea usu põhimõttest tulenevat üldist käibekohustust eemaldada maja katuselt lumi ja jää. Seetõttu ei saa sõiduauto kahjustamist põhjustanud maja katuselt lume ja jää eemaldamata jätmise kui korteriühistu tegevusetus olla õigusvastane tegu.¹¹³ Vastupidiselt leidis Riigikohus lahendi nr 3-2-1-129-13 p-s 51, et maja haldava korteriühistu või valitseja tegevusetus, sh tehnosüsteemide korrasoleku kontrollimise või parandustööde korraldamata jätmise, samuti

¹¹⁰ Lando, O., Clive, E., jt. Principles of European Contract Law Part III. The Commission on European Contract Law. Kluwer Law International. The Hague, The Netherlands: 2003, lk 60.

¹¹¹ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseaduse I kommentaarid väljaanne. Tallinn: Kirjastus Juura, 2006, kumm 4.3., lk 202.

¹¹² RKTKo nr 3-2-1-111-04 p 25.

¹¹³ RKTKo nr 3-2-1-161-12 p 10.

selleks vajalike otsuste tegemata jätmine ja korteriomanikelt raha kogumata jätmine, võib olla tema solidaarse vastutuse aluseks.¹¹⁴ Eeltoodud Riigikohtu esimese lahendi järgi vastutavad kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral korteriomanikud solidaarselt ja korteriühistul puudub vastutus. Teise lahendi järgi on kaasomandi esemest tulenev solidaarvastutus lisaks korteriomanikel ka korteriomanike ühisuse valitsejal ja korteriühistul. Kohtu seisukohti arvesse võttes saab tõlgendada mitmeti kaasomandi esemest põhjustatud kahju vastutuse jaotust kolmandate isikute ees.

Olukorda komplitseerib Riigikohtu lahend nr 3-2-1-25-08. Nimetatud lahendis on Riigikohus leidnud järgmist. Kui korteriomanikud tarbivad ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni teenuseid lepinguta, siis on tegemist käsundita asjaajamisega. See vastab korteriomanike kui soodustatud isikute huvile ja tegelikule taatele VÕS § 1018 lg 1 p 2 järgi ning korteriomanikud ei vastusta sellisel juhul solidaarselt.¹¹⁵ Eelkirjeldatud lahendist järeldub, et korteriomanike ja kolmanda isiku kui võlausaldaja või kahju kannatanu vahelise lepingu puudumisel kohustuvad, lähtudes oma kaasomandi eseme mõttelise osa suurusest, korteriomanikud tasuma võlausaldajale VÕS käsundita asjaajamise sätete alusel. Eeldusel, et valdavalt puudub ehitiselt selle osade, jääpurikate või muu sellise eraldumise ja allalangemise tõttu tekkinud kahju osas kannatanud isikul korteriühistuga leping nimetatud kahju hüvitamiseks, saab teha vastuolulise järelduse. Jääpurika vms kahju juhtumit kaasomandi esemest ei saa käsitleda korteriomanike solidaarvastutusena, vaid sarnaselt VÕS käsundita asjaajamise sätetele korteriomanike osavastutusena.

Käesoleva töö autor esitab hüpoteesi, et korteriühistuga majades on kolmandatele isikutele kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral korteriomanike solidaarvastutuse kaotamine põhjendatud, s.o kahju kannatanud isikute ees, enne 1. jaanuarit 2018 jõustuvat KrtS regulatsiooni. Eelkõige ehitiselt selle osade, jääpurikate või muu sellise eraldumise ja allalangemise tõttu tekkinud kahju eest. Seetõttu tuleb kehtivas korteriomandiõiguse regulatsioonis teha asjakohased muudatused. Vastavat seisukohta põhistatakse korteriühistu vastutuse alapeatükis.

¹¹⁴ RKTKo nr 3-2-1-129-13 p 51.

¹¹⁵ RKTKo nr 3-2-1-25-08 p 15.

2.5 Vastutus korteriomaniike ühisuse korral

Korteriomaniike ühisuses on KOS kohaselt korteriomaniikud ühisvõlausaldajad (VÕS § 72 lg 2) ja solidaarvõlgnikud (VÕS § 65 lg 2 ja 4). KOS § 13 lõikes 1 nimetatud osavastutuse põhimõte kehtib korteriomaniike sisesuhtes. Korteriomandi võõrandamise korral on uue omaniku vastutus ühiselt võetud kohustuse ees ulatuses, mis on talle vastavalt võõrandamise tehingus märgitule üle kantud. Korteriomanike vahel kehtib seadusjärgne võlasuhe, mis tähendab, et nende suhtes kehtivad VÕS üldosa normid. Seetõttu ei vastuta kaasomanikud üksteise ees kahju tekitamisel mitte deliktivastutuse alusel, vaid seaduse järgi võlasuhtest tulenevate kohustuste rikkumise sätete alusel. Ühisuse õigusvõime temaatikal ei ole õigusloome ja kohtupraktika otsesõnu ühisusele õigusvõimet omistanud. Samas on selleks praktiline vajadus, sest õigusvõimelise ühisuse korral lõppeksid juriidilised segadused küsimustes, kes on ühisusega sõlmitud lepingute- ja kohtuvaidluste pooleks. Lahenduse leiaks ka ühisuse liikmete maksetest koosneva vara probleem küsimustes, kellele vara täpselt kuulub ja kellele kuulub see korteriomandi võõrandamisel.¹¹⁶

Lisaks ei taga KOS efektiivsete ja tasakaalustatud suhete tekkimist korteriomaniike ühisuse kontseptsioonis korteriomaniike ja võlausaldajate kui kolmandate isikute vahel. Korteriomanike võlaõigusliku ühendamise üheks eesmärgiks on tagada korteriomandite valitsemise efektiivsus, et võimaldada tõhusat ja usaldusväärset korteriomaniike ja kolmandate isikute vahelise võlaõiguslike suhete loomist.

KOS § 15 lg 1 kohaselt korteriomaniike ühisuses tegutsevad korteriomaniikud korteriomandi valitsemisel ühiselt. KOS § 19 järgi otsustatakse lepingute sõlmimine korteriomaniike üldkoosolekul. Tulenevalt KOS §-st 8 lg-st 3 üldkoosolekul vastuvõetud otsused on korteriomandi valitsemist puudutavates küsimustes õiguslikult siduvad nende korteriomaniike suhtes, kes hääletasid otsuse vastuvõtmise vastu või hääletamisel ei osalenud. See piirang on korteriomaniike ühisuse normistiku efektiivsuse tagamisel olulise tähtsusega.

Valitseja, kes esindab korteriomaniike suhetes kolmandate isikutega, võib võtta kui olukord nõuab korteriomaniikele kohustusi ilma nende eelnevat kooskõlastust omamata. Seda toetab KOS

¹¹⁶ Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus, *Juridica*, 2011, nr.6, lk 423 - 423.

§ 21 lg 1 p 2, mis sätestab valitseja õiguse ja kohustusena rakendada kaasomandi eseme tavapäraseks valitsemiseks ja korrashoiuks, sealhulgas remondiks, vajalikke abinõusid.

KOS § 15 lg 6 kohaselt on korteriomanike ühisuses korteriomanikud omavahel võlaõiguslikult seotud muuhulgas järgmistes toimingutes:

- kaasomandi eseme korrashoid (nt katuse parandamine, trepikoja koristus);
- korteriomandi säilitamine ja ohutuse tagamine (nt küttesüsteemide korrashoid ja katuselt jääpurikate eemaldamine);
- kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimine;
- korteriomandi eesmärgipäraseks kasutamiseks kommunaalteenuste lepingute sõlmimine (nt veevärk, küte, gaas).

Tegemist on avatud loeteluga¹¹⁷. Tulenevalt VÕS §-st 65 lg 4 astuvad korteriomanike ühisuses eespool nimetatud tegevuste korral korteriomanikud võlaõiguslikku suhtesse ühiselt, mistõttu vastutus on võetud kohustuste eest samuti ühine.

Riigikohtu praktika on eelkirjeldatud korteriomanike lepinguliste suhete loomise ja nendest tuleneva vastutuse osas tõkestav. Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-83-12 märkinud, et korteriomandi valitsemisega seotud lepingu kehtivuseks peab lepingust nähtuma, et see on sõlmitud kõikide korteriomanike nimel¹¹⁸. Nimetatud termini puudumine lepingus oli Riigikohtu seisukohalt määrava tähtsusega, et jätta võlausaldaja nõue korteriomanike vastu täies ulatuses rahuldamata. Korteriomanikud ise teenuse saamist ja kasutamist ei eitanud. Kõnealune kohtulahend erineb Saksamaa Riigikohtu (*Bundesgerichtshof*) vastava kohtupraktikaga, mis käsitleb korteriomandi valitsemisega seotud lepingute puhul korteriomanike tahteavaldusena ka korteriomanike poolt teenuse tarbimist¹¹⁹.

Riigikohus on piiranud valitseja õigust sõlmida korteriomanike nimel lepinguid lahendis nr 3-2-1-33-13, mille järgi korteriomanikele võetud lepinguliste kohustuste korral peab valitseja hiljem

¹¹⁷ Korteriomandiseaduse 403 SE I eelnõu seletuskiri. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee> (19.04.2014)

¹¹⁸ RKTKo nr 3-2-1-83-12 p 13.

¹¹⁹ BGH Urteil vom 10. 12. 2008, Aktenzeichen: VIII ZR 293/07.

olema suuteline tõendama temale antud volitusi notariaalselt tõestatud volikirjaga¹²⁰. Märkimist väärib, et KOS eelnõu seletuskirja kohaselt võib notariaalselt tõestatud volikirja väljaandmist nõuda valitseja ja seda ei saa nõuda korteriomaniik¹²¹. Riigikohus käsitleb ka KOS § 21 sätestatud volikirja õiguslikku tähendust vastupidiselt selle algsele mõttele. Samuti jätab Riigikohus kõrvale poolte tegeliku käitumise teenuse kasutamisel.

Korteriomaniike ja võlausaldaja vahelise lepingu puudumisel kohustuvad korteriomaniikud tasuma võlausaldajale kui kolmandale isikule VÕS käsundita asjaajamise sätete alusel vastavalt korteriomandi kaasomandi osa suurusele¹²². Teisisõnu kohaldub korteriomaniike osavastutus. Seega on korteriomaniike vastutuse aspektist korteriomaniikele kõige soodsamaks olukorraks vältida korteriomandi valitsemisega seotud õigussuhete loomist lepingulisele alusele, kuna lepingu olemasolu korral kohaldub solidaarvastutuse põhimõte.

Autori kogemusel ei sisalda paljudes korteriomandi valitsemisel sõlmitud lepingutest viidet korteriomaniike Riigikohtu lahendi nr 3-2-1-83-12 mõttes. See on tingitud asjaolust, et kõik kinnisvara valdkonnas tegutsevad äriühingud ei nõustu sellisel tingimusel valitsejaga teenuse osutamise lepingut sõlmima. Suurel osal korteriomaniike ühisuse valitsejatest puudub ka korteriomaniike poolt väljastatud notariaalselt tõestatud volikirj. Volikirjast korteriomaniike osa- või solidaarvastutuse sõltuvusse seadmine raskendab selle väljastamise korteriomaniike poolt oluliselt, mistõttu saab asuda seisukohale, et KOS ei ole suutnud tagada efektiivsete ja tasakaalustatud suhete tekkimist korteriomaniike ja võlausaldajate vahel.

2.6 Vastutus korteriühistu korral

Korteriühistu korral on võlgnik ja võlausaldaja juriidiline isik, kui see puudutab ühiselt võetud kohustusi ja ühiselt teostatavaid õigusi. Korteriühistu vastutab oma varaga ja korteriomaniiku lisavastutust KÜS ei kehtesta. Sisesuhtes vastutab korteriomaniik korteriühistu ees sarnaselt korteriomaniike ühisusega vastavalt tema korteriomandi mõttelise osa suurusele.¹²³

¹²⁰ RKTko nr 3-2-1-33-13 p 11.

¹²¹ Korteriomandiseaduse 403 SE I eelnõu seletuskiri. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee> (19.04.2014)

¹²² RKTko nr 3-2-1-25-08 p 15.

¹²³ Priidu, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus, Juridica, 2011, nr.6, lk 425.

Riigikohtu lahendi nr 3-2-1-161-12 kohaselt ei ole korteriühistul kohustust tagada korterelamu ohutus, sest seda peab tagama korteriomaniik¹²⁴. Eeltoodud seisukohta täiendab Riigikohtu lahend nr 3-2-1-25-08, milles selgitakse, et korteriühistu ei ole vaieldamatult korteriomaniike, vaid on oma liikmete ühiste huvide esindaja.¹²⁵ Riigikohtu seisukohtadest tuleneb, et korteriühistu ei tegutse eelkõige korteriomaniike huvides, kui korteriomandite valitsemiseks on asutatud korteriühistu.

Eeltoodut arvesse võttes ei ole korteriühistud avalikes huvides, sest nende kohustuseks ei ole korterelamu ohutuse tagamine inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale. Korteriomanikud peavad pärast korteriühistu asutamist hakkama ise korterelamu ohutust igapäevaselt tagama. Vältimaks kolmandatele isikutele kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral solidaarvastutust või võimalikku osavastutust¹²⁶. Saab asuda seisukohale, et ebamõistlik on eeldada, et enamik korteriomaniike on korteriomandi valitsemisel, sh kinnisvara haldamisel piisavalt pädevad. Vastavuses rahvusliku standardiga EVS 807:2010 on haldustegevuse korralduslik tegevus muuhulgas järgmistes valdkondades:

- dokumentatsiooni korrashoid;
- majandamise analüüs;
- tehniline ülevaatus, analüüs ja korrashoiu tagamine;
- keskkonnamõjude analüüs;
- tegevuskavade koostamine;
- eelarvete (majanduskavade) koostamine;
- hangete korraldamine ja lepingute sõlmimine;
- lepingute järelevalve;
- arveldamine;
- info liikumise korraldamine;
- aruandlus omanikule, klientidele, riigile.¹²⁷

¹²⁴ RKTko nr 3-2-1-161-12 p 10.

¹²⁵ RKTko nr 3-2-1-25-08 p 14.

¹²⁶ RKTko nr 3-2-1-25-08 p 15.

¹²⁷ Riigi Kinnisvara AS. Kinnisvara haldamine. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.rkas.ee/teenused/kinnisvara-haldamine> (20.04.2014).

Hilisem Riigikohtu lahend nr 3-2-1-129-13 muutis seisukohta selles küsimuses vastupidiseks. Maja haldava korteriühistu või valitseja tegevusetus ohutuse tagamisel võib olla tema solidaarse vastutuse aluseks.¹²⁸ Nähtub, et Riigikohus mõistis varasema seisukoha vastuolulisust, mis seadis küsimuse alla korteriühistu instituudi vajalikkuse tervikuna.

1. jaanuarist 2018 jõustuva KrtS § 34 lg 3 kohaselt isik, kellel on samal alusel kõigi korteriomaniike vastu korteriomandist tulenev nõue, mille kohta seadus näeb ette solidaarkohustuse, peab selle esitama korteriühistu vastu. Teisisõnu tagatakse uue seadusega korteriomaniiku solidaarvastutusest vabanemine kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral, sh VÕS §-s 1059 sätestatud ehitisest kui korterelamust tuleneva ohu vastutus. Selleks on kahju kannatanud isiku nõude esitamise lubatavus seatud sõltuvusse korteriomaniiku solidaarkohustusega, mille rikkumise korral võib nõude esitada üksnes korteriühistule. Seadusesättest nähtub, et korteriühistu on edaspidiselt absoluutne korteriomaniikevahelistes õigussuhetes sisesuhte osaline, millega on kolmandale isikule kui kahjukanantanule tagatud solidaarvastutusega sarnane õiguslik positsioon.

Eelnõu seletuskirja autorid põhjendavad, et korteriomaniiku kui ehitise kaasomaniiku vastutuse põhimõtete muutmise võib muuta võlausaldaja nõude realiseerimise keerulisemaks, kuid samas on väljendatud oht, et üks korteriomaniik peab täitma ülejõukäiva kohustuse. Kehtivate õigusnormide järgi ehitise kaasomaniik vastutab ehitisest lähtuva ohu, näiteks allakukkuvate jääpurikate eest solidaarselt teiste kaasomaniikega. Seega võib isik, kes purika tõttu kahju kannatab, esitada kogu kahjunõude omal valikul ükskõik millise korteriomaniiku vastu, kes siis hiljem peab ise pöörduma teiste korteriomaniike poole, et need oma osa talle hüvitaksid. Samuti on erinevalt tavalisest kaasomandist korteriühistu korral olemas iseseisev juriidiline isik, kelle vastu saab nõude esitada. Korteriühistu kui juriidilise isiku rahaliste vahendite puuduse korral kahju hüvitamiseks, peavad korteriomaniikud otsustama majandamiskulude suuruse tõstmise. Kui nad seda ei tee, siis on korteriühistu maksejõuetu ja korteriühistu juhatus peab esitama kohtule pankrotiavalduse. Tulenevalt korteriühistu maksejõuetuse erisustest seaduseelnõu järgi, ei too pankroti väljakuulutamise endaga üldjuhul kaasa korteriühistu likvideerimist, vaid sisuliselt korteriühistu saneeritakse. Lähtutud on põhimõttest, et korteriühistu pankroti väljakuulutamise on küll võimalik, kuid üldjuhul on välistatud tema lõpetamise otsustamine. Korteriühistu võib pankrotimenetluses lõpetada ainult juhul, kui on võimalik ka korteriomandite lõpetamine, st

¹²⁸ RKTko nr 3-2-1-129-13 p 51.

eelkõige juhul, kui hoone on kas hävinud või seda pole valmis ehitatudki või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Sellega on kaitstud ka võimaliku kahjukannatanu ja muude võlausaldajate õigused.¹²⁹

Eeltoodust nähtub, et seaduseelnõu autorid põhjendavad peamiselt kolme argumendiga, miks korteriühistu peaks olema korteriomanike asemel kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral kahjukannatanu või kahjukannatanute poolt esitatava nõude adressaat:

- vältida ohtu, et üks korteriomaniik peab täitma ülejõukäiva kohustuse;
- korteriühistu korral on erinevalt tavalisest kaasomandist olemas iseseisev juriidiline isik, kelle vastu saab nõude esitada;
- kahjukannatanu nõue korteriühistu vastu ei too üldjuhul kaasa korteriühistu pankrotti ja korteriühistu likvideerimist, millega on kaitstud kahjukannatanu õigused;

Käesoleva töö alapeatükis 2.4 tõstatakse hüpotees korteriomanike solidaarvastutuse kaotamisest kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral enne 1. jaanuarit 2018 jõustuvat KrtS regulatsiooni.

Hüpoteesi testimiseks on vaja leida vastus küsimusele, kas seaduseelnõu autorite argumente arvesse võttes puuduvad takistused, et kaotada kehtivas õiguses KÜS regulatsioonile alluvates korterelamutes, mida valitsevad korteriühistud, kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral korteriomanike solidaarvastutus kolmandate isikute ees.

Esimesest argumendist tuleneb, et korteriomaniiku kui ehitise kaasomaniiku vastutuse põhimõtte muutmine on vajalik ohu vältimiseks, et üks korteriomaniik peab täitma ülejõukäiva kohustuse. Korteriomaniku solidaarvastutuse kaotamise vajalikkus kehtivas õiguses on selle argumendi alusel põhjendatud. See lõpetab solidaarvõlglasena kahju hüvitanud korteriomaniiku tagasinõude probleemid teiste korteriomaniike vastu, milleks võivad olla suured esialgsed rahalised kulud ja kohtumenetlusele kuluv aeg. Muuhulgas oht kaotada korteriomand, kui puuduvad vabad rahalised vahendid ja vajalik on korteriomandi müük kahjukannatanu nõude rahuldamiseks. Tulenevalt VÕS §-st 65 lg 1 peab solidaarvõlgnik olema valmis selleks, et temalt nõutakse kogu kahjusumma või suurem osa sellest.

¹²⁹ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskiri, lk 64, 85, 121. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee> (20.04.2014)

Teise argumendi kohaselt on korteriühistu korral olemas iseseisev juriidiline isik, kelle vastu saab nõude esitada. KÜS-st tulenevalt on korteriühistu õigusvõimeline juriidiline isik, mis valitseb korterelamut ja tagab selle ohutuse ning tulenevalt KÜS §-st 6 lg 1 omab vajalikku vara korteriomanikelt kogutud osamaksetena, ühistu tegevusest saadava tuluna ning muude laekumistena. Seega puuduvad nimetatud argumendi alusel takistused.

Kolmanda argumendi järgi kahjukannatanu nõue korteriühistu vastu ei too korteriühistu pankroti korral kaasa likvideerimist, millega on kaitstud kahjukannatanu õigused. Võttes arvesse, et KÜS ei sätesta korteriühistu pankroti suhtes erinevusi võrreldes teiste juriidiliste isikutega. Kuivõrd korteriühistu saab pankrotiseaduse (edaspidi PankrS)¹³⁰ § 8 kohaselt olla pankrotivõlgnik ja õiguspraktikas on korteriühistute pankrotte toimunud¹³¹, esineb kehtivas õiguses takistus autori poolt esitatud hüpoteesi kinnitamiseks. Saab järeldada, et esitatud hüpotees on kummutatud, sest vastasel korral ei ole piisaval määral kaitstud kahjukannatanu õigused, kes võimaliku korteriühistu pankrotimenetluse tulemina võib kaotada enda nõude maksmapaneku ja välja mõistetud kahju jääb hüvitamata.

Korteriühistul on võimalik kergendada kaasomandi esemest põhjustatud kahju hüvitamise korral enda maksekoormust sellega, et kehtestada ennatlikult korteriomanikele perioodilised ettemaksed vastavate kulutuste katmiseks. KÜS §-s 8 lg 2 kohaselt korteriomanikud võivad teha korteriühistule ettemakseid korteriühistu valduses olevate ehitiste mõtteliste osade remondiks ja muudeks põhikirjas ettenähtud kulutuste katmiseks. KÜS perioodiliste ettemaksete perioodi, sagedust ja koosseisu ei piiritle. Elamu korteriomanikel korteriühistu liikmetena on õigus ise otsustada, mille eest, kui suures ulatuses ja kui sageli perioodilisi ettemakseid tehakse. Seega saab üldkoosoleku vastava otsuse korral korteriühistu põhikirjas fikseerida, et ühistu liige on kohustatud korteriühistu maksejõuetuse vältimiseks tegema ettemakseid, mis katavad kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral hüvitamise kulud.

¹³⁰ PankrS. RT I 2003, 17, 95; RT I, 13.03.2014, 94.

¹³¹ Ametlikes Teadaannetes on avalikustatud mitmeid korteriühistu pankrotiteateid, millest osa on lõppenud registrist kustutamiseiga. Viimane korteriühistu pankrotiteade on määratud Viru Maakohtu Narva kohtumaja 09.09.2013 kohtumäärusega: Kalda 4 ja 6 Korteriühistu (likvideerimisel), (rg-kood 80183345) pankrot 09.09.2013. a kell 16.00. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.ametlikudteadaanded.ee> (12.05.2014).

Olukorras, kus korteriomaniik võõrandab enda korteriomandi ja on keeldunud tegemast vastavaid ennetavaid ettemakseid, mistõttu on tal tekkinud võlgnevuse korteriühistu ees, tagab korteriühistu õiguskindluse KÜS § 7 lg 3. Sätte kohaselt korteriomandi võõrandamisel või pärimisel on korteriomandi omandaja kohustatud korteriühistule tasuma korteriomandi võõrandaja või pärandaja poolt tasumata jäänud majandamiskulude ja muude maksete eest. Teisisõnu vastutab uus omanik kõigi eelmise omaniku täitmata kohustuste eest.

Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-48-11 selgitanud, et KÜS § 7 lg 3 loob korteriomandi võõrandaja ja omandaja solidaarse kohustuse, st viidatud sätte alusel võib korteriühistu nõuda korteriomandi võõrandamise korral võõrandaja tasumata jäänud maksete tasumist nii endiselt korteriomaniikult kui võõrandajalt ja omandajalt. Kõnealuse sätte eesmärgiks ei ole vabastada korteriomandi võõrandajat tema omanikuks oleku ajal tekkinud võlgnevuse tasumisest, vaid lihtsustada korteriühistu nõude maksmapanekut olukorras, kus korteriomandi omanik on vahetunud. Korteriomanik on korteriühistu liikmena (KÜS § 5 lg 1) kohustatud täitma KÜS § 13 lg 4 järgi korteriühistu otsuseid elamu majandamiseks ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta. Seega saab korteriühistu nõuda viidatud sättest tulenevalt korteri võõrandajalt võlga, mis on tekkinud tema korteriomandi omanikuks oleku ajal. Sellel ajavahemikul tekkinud võlga saab korteriühistu nõuda ka KÜS § 7 lg-st 3 tulenevalt korteriomandi omandajalt. VÕS § 65 lg 2 järgi tekib solidaarkohustus ka juhul, kui mitu isikut peavad täitma sama sisuga kohustuse, mille täitmist võib võlausaldaja nõuda vaid ühe korra.¹³²

¹³² RKTko nr 3-2-1-48-11 p 12.

3. Korteriomaniku kahju hüvitamise nõue

Käesolevas peatükis analüüsitakse varalise kahju hüvitamise eesmäärke ja üldpõhimõtteid. Samuti Riigikohtu praktikad, millest peab lähtuma korteriomaniik nõude esitamisel korteriomaniike vastutusel sisesuhtes. Täpsemini kui kahjustatakse korteriomaniikule kuuluvat reaalosa teise korteriomaniiku või korteriomaniike poolt.

3.1 Kahju hüvitamise mõiste ja liigid

Kahju kui juriidilise termini definitsioon puudub Eesti õigusaktides, kuid kohtupraktikas on defineeritud kahjuna seadusega kaitstavate õigushüvede väärtuse vähenemist, millel on kannatanu suhtes negatiivne iseloom ning mida on võimalik hinnata ja hüvitada¹³³. Saksa õigust tõlgendades on Saksamaa Riigikohus (*Bundesgerichtshof*) leidnud, et BGB kahju mõistet ei defineeri ja seaduses on üksnes antud kriteeriumid, millest peab lähtuma kahjuhüvitise suuruse määramisel.¹³⁴

Kahju hüvitamise üldsätted on Eesti õiguses välja toodud VÕS 7. peatükis. VÕS § 128 lg 1 sätestab, et hüvitatava kahju liigid on varaline või mittevaraline.

Vastavalt TsÜS §-le 66 on vara isikule kuuluvate rahaliselt hinnatavate õiguste ja kohustuste kogum. VÕS § 128 lg 2 kohaselt on varaline kahju eelkõige otsene varaline kahju ja saamata jäänud tulu. Varaline kahju kujutab endast igasuguseid mittevaratahtlike negatiivseid tagajärgi isiku varalises seisundis¹³⁵. Varaline kahju on seega tekkinud, kui isikule kuuluva rahaliselt hinnata vara väärtus (asjade, õiguste ja kohustuste kogum) on muutunud väiksemaks kui see oli enne kahjustavat sündmust.

Otsene varaline kahju on eelkõige kaotsiläänud või hävinud vara, täpsemalt selle komponentide ehk esemete väärtus või vara halvenemisest tekkinud väärtuse vähenemine, isegi kui see tekib

¹³³ TlnHKO nr 3-05-503.

¹³⁴ BGH Urteil vom 24.05.2006, Aktenzeichen: IV ZR 263/03.

¹³⁵ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseaduse I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Kirjastus Juura, 2006, komm 4.2.1, lk 451.

tulevikus, ning kahju tekitamisega seoses kantud või tulevikus kantavad mõistlikud kulud. Sealhulgas mõistlikud kulud kahju ärahoidmiseks või vähendamiseks ja hüvitise saamiseks. Muu hulgas kahju kindlaks tegemiseks ja kahju hüvitamisega seotud nõuete esitamiseks. Kahju hüvitamisel peab arvestama ka VÕS §-s 128 lg 4 sätestatud saamata jäänud tulu. Eelkõige kasu, mida isik oleks vastavalt asjaoludele, eelkõige tema poolt tehtud ettevalmistuste tõttu, tõenäoliselt saanud, kui kohustust ei oleks rikutud või õigusvastaselt kahju tekitatud.¹³⁶

PS §-s 25 on mittevaralise kahju kohta sätestatud, et igapähele on õigus talle ükskõik kelle poolt õigusvastaselt tekitatud moraalse ja materiaalse kahju hüvitamisele. PS §-s 25 sätestatud moraalse kahju hüvitamise termini osas selgitatakse, et Eesti õiguskeeles on toimunud muudatus. Varem kasutusel olnud termin moraalne kahju on asendatud terminiga mittevaraline kahju¹³⁷.

Riigikohus täpsustab lahendis nr 3-2-1-111-96, et PS § 25 ei anna mittevaralise kahju mõiste tunnuseid ega määra selle mõiste mahtu ning kehtestab üksnes põhimõtte, et õigusvastaselt tekitatud mittevaraline kahju tuleb hüvitada¹³⁸. Õiguskirjanduses on mittevaralise kahju mõiste määratluse osas asunud seisukohale, et selle peamiseks sisuks on kahju kannatanule põhjustatud füüsilise- ja emotsionaalse valu ning kannatuste hüvitamine¹³⁹. Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-1-01 sedastanud, et mittevaraliseks kahjuks on ka isiku heaolu langus, mis on tingitud piirangutest tema tegevusele ja elukorraldusele¹⁴⁰. Saksa õiguses on asunud seisukohale, et elamule põhjustatud varalise kahju korral (näiteks vandalism), ei kuulu omanikule või omanikele sellega kaasnevad võimalikud mittevaralised kahjud hüvitamisele¹⁴¹. Nimetatud seisukohad annavad aluse väiteks, et korteriomaniikul on võimalik nõuda mittevaralise kahju hüvitamist. Näiteks olukorras, kus korterelamu naabri tegevus ei põhjustata varalist kahju, aga takistab korteriomaniiku elukorraldust sellisel määral, et seda saab käsitleda füüsilise ja emotsionaalse valuna ning kannatustena VÕS 128 lg 5 mõttes.

¹³⁶ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseaduse I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Kirjastus Juura, 2006, kumm 4.2.2-4.3, lk 451-453.

¹³⁷ Tammiste, H. Mittevaralisest kahjust Eesti kohtupraktikas, *Juridica*, 2004, nr.2, lk 129.

¹³⁸ RKTko 3-2-1-111-96.

¹³⁹ Bar, C. Non-Contractual Liability Arising out of Damage Caused to Another. GmbH: Munich 2009, lk 334.

¹⁴⁰ RKTko 3-2-1-1-01 p 4.

¹⁴¹ Bar, C., Drobniq, U. The Interaction of Contract Law and Tort and Property Law in Europe. GmbH: Munich 2004, lk 91.

VÕS § 134 alusel liigitub mittevaraline kahju lepingu rikkumisest tulenevaks ja lepinguvälistes suhetes tekkinud mittevaraliseks kahjuks. Kui on rikutud lepingust tulenevat kohustust, võib sellega tekitatud mittevaralise kahju hüvitamist nõuda vaid siis, kui kohustus oli suunatud mittevaralise huvi järgimisele ning võlgnik sai aru või pidi aru saama, et kohustuse rikkumine võib põhjustada mittevaralise kahju (VÕS § 134 lg 1). Hüvitamisele kuuluva kahju piiramise eesmärki lepingulistes võlasuhetes täidab ka VÕS § 127 lõige 3, mille kohaselt peab lepingulist kohustust rikkunud lepingupool hüvitama üksnes kahju, mida ta nägi rikkumise võimaliku tagajärjena ette või pidi ette nägema lepingu sõlmimise ajal, välja arvatud juhul, kui kahju tekitati tahtlikult või raske hooletuse tõttu.¹⁴² Lepinguväline mittevaraline kahju on sätestatud VÕS § 134 lg-tes 2, 3 ja 4. Nimetatud sätetest tulenevalt saab lepinguväliseks mittevaraliseks kahjuks olla vabaduse võtmisest, isikuõiguste rikkumisest, eelkõige au teotamisest tekkinud kahju, sh asja hävimisest või kaotsiminekest tulenev kahju.

Samas on enamasti keeruline tõendada mittevaralise kahju tekkimist, mille tõendamiskohustus on kannatanul. Kohtud on väljendanud seisukohta, et mittevaralise kahju tekkimist peab olema võimalik objektiivselt hinnata ja hinnang mittevaralise kahju olemasolule jääb kohtu diskretsiooni. Lisaks valmistab raskusi mittevaralise kahjuna hüvitamisele kuuluva õiglase rahasumma määratlemine, mis vastaks kannatuse suurusele.¹⁴³

3.2 Kahju hüvitamise eesmärk

Kahju hüvitamise eesmärgiks on sätestatud VÕS §-s 127 lg-s 1, et selleks on kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Nimetatud sättest tuleneb kahju hüvitamise suuruse arvestamise põhimõte, mida nimetatakse diferentsihüpoteesiks. See tähendab pärast kahju tekitanud sündmust isiku varalise olukorra võrdlus selle hüpoteetilise olukorraga, mis oleks esinenud kahju tekitanud sündmuse ärajäämisel, aga näidates ära kahju tekitanud sündmuse kasuaalsed tagajärjed.¹⁴⁴ Korteriomaniike puhul peab kahju korral seega võrdluse

¹⁴² Tammiste, H. Mittevaralisest kahjust Eesti kohtupraktikas, *Juridica*, 2004, nr.2, lk 132-133.

¹⁴³ Kanger, L. Kahju hüvitamise nõue riigivastutuse seaduse alusel. – *Riigikogu Toimetised* 18, 2008, lk 21-22.

¹⁴⁴ Kull, I., jt. *Võlaõigus I. Üldosa*. Tallinn: Juura Õigusteabe AS, 2004, lk 264-265.

aluseks võtma tema situatsiooni kahju tekkimise eelsel ja sellele järgneval perioodil. Selgitamaks välja olukorda, mis oleks olnud juhul, kui kahju tekitanud sündmus puuduks.

VÕS § 127 lg 5 sätestab, et kahjuhüvitisest tuleb maha arvestada igasugune kasu, mida kahjustatud isik sai kahju tekkimise tõttu. See põhimõte tuleneb otsesest diferentsihüpoteesi kohaldamisest. Õigusnormi eesmärgiks on välistada kannatanu rikastumine kahju tekitaja kahju hüvitamise kohustuse läbi. See tähendab, et kannatanu ei tohi pärast kahju tekkimise aluseks olevat sündmust olla paremas olukorras, kui ta muidu oleks olnud. Sellega välistatakse ühtlasi ka kahju tekitaja karistamine kahju hüvitamise instituudi kaudu.¹⁴⁵

Olukorras, kus kahjustatakse korteriomanikule kuuluvat reaalosa teise korteriomaniku või korteriomanike poolt, mille tulemusena hävib korteriomanikul näiteks igapäevaselt kasutuses olev kodutehnika ja seadmed, tekitab küsitavust kasutatud asjade hüvitamine uue asja hinnaga. Saab asuda seisukohale, et tulenevalt VÕS §-st 132 lg 1 peab asja väärtuse vähenemist kahjuhüvitise määramisel mõistlikult arvestama. Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaande autorid täpsustavad, et uus samaväärne asi ei tähenda, et asi peaks olema mittekasutatud, pigem peab see olema uus hävinud asi omaniku jaoks. Seadus tagab omanikule nõude saada hüvitise eest võimalikult sarnane, st funktsionaalselt lähedane asi. Kui näiteks lõhutakse 2000. aastal valmistatud VW Passat, siis ei pea kahju tekitaja auto omanikule hüvitama mitte uhiuue auto hinna, vaid võimalikult sarnase auto väärtuse.¹⁴⁶ Seega juhul kui kahjujuhtumi tõttu hävib korteriomanikul eelnevalt mainitud aastaid kasutusel olnud tarbeesemed, siis ei saa eeldada, et need olid kahjujuhtumi hetkel uhiuued. Samuti ei tule kõne alla, et samaväärse asja soetamine ei ole võimalik VÕS § 132 lg 2 mõttes. Seega ei saa nõuda nende hüvitamist uue asja hinnaga, sest vastasel korral esineb vastuolu VÕS §-ga 127 lg 5.

Õiguskirjanduses on kahju hüvitamise eesmärgidena märgitud restitutsiooni¹⁴⁷, preventsiiooni¹⁴⁸ ja karitamist¹⁴⁹.

¹⁴⁵ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseaduse I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Kirjastus Juura, 2006, komm 4.12., lk 446.

¹⁴⁶ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseaduse I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Kirjastus Juura, 2006, komm 4.2., lk 467.

¹⁴⁷ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseaduse I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Kirjastus Juura, 2006, komm 4.1.- 4.2., lk 479.

¹⁴⁸ Routamo, E., Ståhlberg, P., Karhu, J. Suomen vahingonkorvausoikeus. Viides painos. Talentum. Helsinki 2006, lk 32.

¹⁴⁹ Sein, K. Should Estonian Law Provide for an Award of Punitive Damages? *Juridica International*, 1, 2007, lk 49.

Restitutsioon kahju hüvitamise eemärgina

Restitutsioon kahju hüvitamise eemärgina tähendab endise olukorra taastamist. Seda on võimalik saavutada VÕS § 136 kohaselt rahalise hüvitamise ja naturaalarstitutsiooniga. Üldreeglina makstatakse kahjuhüvitis välja ühekordse rahasummana. Erandina võib näha ette ka ühekordselt makstava kahjusumma, kui see on vastavalt kahju iseloomule mõistlik. Kahju hüvitamine muul viisil tähendab eelkõige naturaalarstitutsiooni, st kahjustatud isiku endise olukorra taastamist natuuras. See tuleb kõne alla juhul, kus kahju tekitajal ei ole majanduslike raskuste tõttu võimalik kahjuhüvitussummat maksta, kuid oma isikuomaduste tõttu on ta võimeline kahjustatud asja parandama.¹⁵⁰ Näiteks ühe korteriomaniiku poolt teise korteriomaniiku korteriomandi reaalosa kahjustamisel on võimalik, et kahju põhjustanud korteriomaniik võtab ise kasutusele meetmed olukorra taastamiseks.

Arvamust on avaldatud, et eristada tuleb restitutsioonist kompensatsiooni. Kompensatsioon on restitutsiooni rahaliseks aseaineks, mis täidab kannatanu ootused siis, kui restitutsioon ei osutu võimalikuks. See tähendab, et tegemist on üksteist täiendava kahju hüvitamise eemärgiga.¹⁵¹

Preventsioon kahju hüvitamise eemärgina

VÕS § 1043 kohaselt teisele isikule (kannatanu) õigusvastaselt kahju tekitanud isik (kahju tekitaja) peab kahju hüvitama, kui ta on kahju tekitamises süüdi või vastutab kahju tekitamise eest vastavalt seadusele. Eeltoodud seadusesättest nähtuvad kriteeriumid õigusvastasus ja süüülisus, mille esinemisel peab isik kahju hüvitama. Juhul kui isik püüab kahju tekkimist ennetada, siis rakendub preventatsiooni põhimõte.

Kahju hüvitamise preventiivne eesmärk tähendab, et püütakse ära hoida kahju mõju. Preventatsiooni kui kahju hüvitamise eemärgiga on võimalik tagada kahju tekitamise ennetamine tulevikus, mis on ühiskonna liikmete parimates huvides. See aitab vältida hilisemaid õigusvaidlusi, mistõttu omakorda väheneb kohtute töökoormus. Üldpreventatsiooni mõju

¹⁵⁰ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseaduse I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Kirjastus Juura, 2006, kamm 4.1.- 4.2., lk 479.

¹⁵¹ Kingisepp, M. Kahjuhüvitis postmodernses deliktiõiguses. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2002, lk 51.

üksikisikule tähendab eelkõige, et kahju tekkimisele viivat käitumist mõistetakse ühiskonnas hukka. Eripreventatsioon on otseselt seotud mõjudega kahju tekitajale. Eesmärgiga vähendada isiku movitavtsiooni kahju tekitamiseks ja isiku soovi välitda kahju põhjustamist, sest sellega kaasneb hirm kahjuhüvitamise maksmise kohustuse ees.¹⁵²

Karistamine kahju hüvitamise eesmärgina

Eesmärgiga karistada kahju põhjustanud isikut sarnaneb trahvi või rahalise karistuse eesmärgiga karistusõiguses. Isik peab maksma põhjustatud kahju ees raha ja selle peamiseks eesmärgiks on tema karistamine. Eestis ei ole tsiviilõiguses nimetatud eesmärgil kahju hüvitamist rakendatud, sest vastasel korral hägustuvad karistusõiguse- ja tsiviilõiguse piirid ning karistusõiguslikud funktsioonid kanduvad üle tsiviilõigusesse.¹⁵³

Arvestama peab sedagi, et karistusliku kahjuhüvitamise põhimõtte rakendamine on vastuolus VÕS § 127 eesmärgiga, milleks on isiku asutamine olukorda, milles ta oleks olnud, kui kahju ei oleks põhjustatud. Riigikohus toetab seisukohta lahendis nr 3-2-1-137-05, milles on sedastanud, et lepingulistes suhetes ei ole kahju hüvitamise eesmärgiks kohustust rikkunud poole karistamine. Lepingu rikkumise korral on kahju hüvitamise eesmärgiks kahju kandnud isiku asetamine olukorda, milles ta oleks olnud, kui lepingut ei oleks rikutud.¹⁵⁴

3.3 Kahju hüvitamise nõude eeldused

3.3.1 Õigusvastasus

VÕS § 3 p 2 sätestab, et võlasuhe võib tekkida kahju õigusvastasest tekkimisest. Kahju õigusvastase tekitamise ehk delikti korral kohaldatakse VÕS 53 peatüki sätteid. Lisaks VÕS-le võib deliktilise vastutuse erikoosseise leida ka teistest seadustest. Deliktilise vastutuse regulatsiooni eesmärgiks on lepinguväliselt tekitatud kahju hüvitamine ja sarnaste juhtumite

¹⁵² Routamo, E., Ståhlberg, P., Karhu, J. Suomen vahingonkorvausoikeus. Viides painos. Talentum. Helsinki 2006, lk 32.

¹⁵³ Sein, K. Should Estonian Law Provide for an Award of Punitive Damages? *Juridica International*, 1, 2007, lk 49.

¹⁵⁴ RKTko nr 3-2-1-137-05 p 11.

välitamine tulevikus. Lepinguline võlasuhe välistab üldjuhul deliktiõiguslike normide kohaldamise.¹⁵⁵

Antud juhul peab arvestama, et korteriomanike vahel kehtib seadusjärgne võlasuhe, mis tähendab, et nad ei vastuta üksteise ees kahju tekitamisel mitte deliktivastutuse alusel, vaid seaduse järgi võlasuhtest tulenevate kohustuste rikkumise sätete alusel.¹⁵⁶ KOS § 11 lg 1 p 1 kohaselt on korteriomanik kohustatud hoidma korteriomandi reaalosa korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Seega esineb õigusvastasus, kui ei täideta reaalosa korrashoiu kohustust ja kahjustatakse korteriomanikule kuuluvat reaalosa teise korteriomaniku või korteriomanike poolt, mistõttu tekib kahju kannatanud korteriomanikul õigus esitada kahju hüvitamise nõue.

Riigikohus täpsustab lahendis nr 3-2-1-38-05, et korteriomaniku kohustust hoiduda teistele korteriomanikele kahju tekitamisest reguleeritud KOS § 11 erisätetega ning ühe korteriomaniku poolt teisele korteriomanikule oma korteriomandi kasutamise kahju tekitamisel ei kohaldata hüvitusnõude alusena muid sätteid.¹⁵⁷ Seisukohta kinnitab ka hilisem Riigikohtu praktika.¹⁵⁸

3.3.2 Põhjuslik seos

Võlaõiguses on faktilise ehk esimese tasandi kausaalseose tuvastamise põhialusena Mandri-Euroopas tunnustust leidnud *conditio sine qua non* doktriin. VÕS § 127 lg 4 sätestab, et isik peab hüvitama kahju üksnes juhul, kui asjaolu, millel tema vastutus põhineb, on kahju tekkimisega sellises seoses, et tekkinud kahju on selle asjaolu tagajärg (põhjuslik seos). Selle kohaselt peab põhjus olema tagajärje saabumise määravaks tingimuseks ehk ilma vastava põhjuseta ei ole võimalik tagajärje saabumine. Teooria kohaselt on kõik põhjused tagajärje suhtes võrdsed. Doktriini fundamentaalseks ideeks on, et loodusseadustest tingituna eelneb põhjus alati tagajärjele. Kui nähtuste vahel ei ole vältimatut seost, on tegemist lihtsalt nähtuste järjestikuse avaldumisega. Põhjuslik seos peab olema tuvastatud sellisel moel, et oleks võimalik väita, et

¹⁵⁵ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseaduse I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Kirjastus Juura, 2006, komm 3.2., lk 15.

¹⁵⁶ Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus, *Juridica*, 2011, nr.6, lk 423.

¹⁵⁷ RKTko nr 3-2-1-38-05 p 10.

¹⁵⁸ RKTko nr 3-2-1-186-12 p 10.

kahju jääb tekkimata, kui isik ei oleks õigusvastasel viisil käitunud. Seetõttu nimetatakse seda teooriat ka vahenditu põhjustatuse teooriaks.¹⁵⁹ Seega ei saa põhjusliku seose tuvastamine rajaneda isiku subjektiivsetel oletustel. Hüpooteetilises olukorras, kus üks korteriomaniik nõuab teiselt korteriomaniikult korteriomandi reaalosast kahju põhjustamise eest hüvitist, peab kindlaks tehtud olema kahju tekke põhjus ja selle nõuetekohaselt dokumenteerima. Teisisõnu peab esitatud tõendite põhjal olema võimalik hinnata, kas kahju sai alguse korterist X ja kas see on põhjuslikus seoses korteris Y tekkinud kahjustusega, mis on VÕS § 127 lg 4 kohaldamise eelduseks.

Kahju hüvitamise eesmärk, põhjuslik seos *conditio sine qua non* mõttes ning diferentsihüpootees on omavahel lahutamatu seotud. Kahjuhüvitusnõude kontrollimine kahju hüvitamise eesmärgi kaudu tähendabki põhjusliku seose olemasolu tuvastamist.¹⁶⁰

3.3.3 Süü

VÕS § 104 lg 1 kohaselt seaduses või lepingus ettenähtud juhtudel vastutab isik oma kohustuse rikkumise eest üksnes süü olemasolul. Tõusetub küsimus, kas kohus peaks korteriomandi reaaloosa kahjustanud korteriomaniiku vastutusele võtmiseks eristama süü vorme. Lähtuvalt VÕS § 104 lg-st 2: hooletust, rasket hooletust ja tahtlust.

Seadus ei defineeri süüid. Siiski võib seda mõtestada seaduse alusel kui isiku eeldatavast hälbivat käitumist, mis väljendub tahtluses või hooletuses ja mis on aluseks isiku vastutusele deliktiõiguse järgi ja võib olla vastutuse aluseks kohustuse rikkumise ees. Süü mõiste ei tsiviilõiguses ei ole samane süü mõistega karistusõiguses, kus süü on alati vastutuse koosseisu element. Süüline vastutus on võlaõigusseaduse järgi erand ja mitte reegel.¹⁶¹

Riigikohus on lahendi nr 3-2-1-69-06 märkinud, et vaidlust KOS § 11 alusel lahendades ei ole oluline kahju tekitaja süü. Kui korteriomaniik kahjustab KOS § 11 lg 1 p-s 1 sätestatud kohustuste rikkumisega teise korteriomaniiku omandit ja kannatanu nõuab omandi rikkumisega tekitatud kahju

¹⁵⁹ Kingisepp, M. Kausaalõpetused ja võlaõigus, Juridica, 2003, nr.3, lk 158.

¹⁶⁰ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseaduse I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Kirjastus Juura, 2006, kumm 4.1., lk 437.

¹⁶¹ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseaduse I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Kirjastus Juura, 2006, kumm 4.2-5., lk 331-332..

hüvitamist, saab rikkuja vastutusest vabaneda, kui ta tõendab, et rikkumine oli vabandataav. KOS § 11 lg 3 esimene lause sätestab, et korteriomaniik ei vastuta oma kohustuste rikkumise eest, kui ta tõendab, et rikkus kohustust asjaolu tõttu, mida ta ei saanud mõjutada, ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud selle asjaoluga arvestamist või selle vältimist või takistavast asjaolust või selle tagajärgedest ülesaamist temalt kui korteriomaniikult oodata.¹⁶² Seega saab asuda seisukohale, et kui kahjustatakse korteriomaniikule kuuluvat reaalosa teise korteriomaniiku või korteriomaniike poolt, siis ei rakendu VÕS §-s 104 sätestatud vastutusest vabanemine süü puudumisel. Oluline on põhjusliku seose tuvastamine ja kahju põhjustanud korteriomaniiku vastutusest vabastamise aluseks on üksnes vabandatavus. Selle väljenduseks on nn vääramatu jõu esinemine. See tähendab, et kohustuse rikkumise kaasa toonud asjaolu või kulg oli väljaspool korteriomaniiku mõjuulatust.

Eeltoodud seisukohta toetab Riigikohtu valitsev arvamus. Riigikohtu lahendis nr 3-2-1-129-13 on leitud, et korteriomaniik ei vastuta KOS § 11 lg 3 esimese lause järgi oma kohustuste rikkumise eest, kui ta tõendab, et tegemist on rikkumise vabandatavuse eelduseks oleva vääramatu jõuga VÕS § 103 lg 2 mõttes. Põhjusliku seose tuvastamisel tuleb juhinduda *conditio sine qua non põhimõttest*, mille järgi ajaliselt eelnev sündmus loetakse hilisema sündmuse põhjuseks, kui ilma esimese sündmuseta poleks ajaliselt hilisemat sündmust toimunud. Tegevusetuse korral saab kasutada asendamismeetodit, mille abil asendatakse ärajäänud tegevus mõtteliselt ning vaadatakse, kas kahju oleks siis jäänud olemata. Kahju hüvitamise nõude ulatuse kindlakstegemisel kohaldatakse võlaõigusseaduse 7. peatüki sätteid. Omandi kahjustamise korral saab kannatanu esitada varalise kahju hüvitamise nõudeid VÕS §-s 132 sätestatud ulatuses. Kui asja on kahjustatud, hõlmab kahjuhüvitis VÕS § 132 lg 3 esimese lause järgi eelkõige asja parandamise mõistlikud kulud ning võimaliku väärtuse vähenemise.¹⁶³

Kuivõrd kahjuhüvitise ulatust reguleerivad KOS § 11 alusel nõude esitamise korral võlaõigusseaduse 7. peatüki sätteid, siis VÕS § 132 lg 3 esimese lause kohaselt, kui asja on kahjustatud, hõlmab kahjuhüvitis eelkõige asja parandamise mõistlikud kulud ning võimaliku väärtuse vähenemise. Kahjuhüvitist vähendatakse, kui kahju tekkis kahjustatud isikust tulenevatel asjaoludel või ohu tagajärjel (VÕS § 139).

Kas kohustuse rikkumise kaasa toonud asjaolu või kulg oli väljaspool korteriomaniiku mõjuulatust, ehk vääramatu jõu tuvastamine, selgub kohtupraktikast.

¹⁶² RKTko nr 3-2-1-69-06 p 15.

¹⁶³ RKTko nr 3-2-1-129-13 p 22-24.

Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-111-03 leidnud, et kahju põhjustavaks vääramatuks jõuks saab pidada erakordset ja objektiivselt vääramatut sündmust, mis on väljaspool isiku mõjupiirkonda. Eelkõige võib selleks olla erakordne loodusjõud. Mingi asjaolu vääramatuks jõuks lugemine eeldab, et isik ei saa seda asjaolu mõjutada, see tähendab isik ei saa kahju tekkimist mingil moel ära hoida.¹⁶⁴ Varasemalt on Riigikohus leidnud, et korteriomandi reaalosast alguse saanud veeavarii ja sellega teisele korteriomanikule põhjustatud kahju, ei ole vääramatu jõud.¹⁶⁵

¹⁶⁴ RKTko nr 3-2-1-111-03 p 12-13.

¹⁶⁵ RKTko nr 3-2-1-129-13.

Kokkuvõte

Käesolev magistritöö keskendus peamiselt korteriomandi õigusliku olemuse analüüsile, et tuvastada kehtivas õiguses võimalikud lahendust vajavad probleemid.

Töös püstitatud uurimisküsimuses otsiti vastust alljärgnevas.

Mis on korteriomandi õigusliku olemuse sisuks ja sellest tulenev korteriomaniike vastutus kolmandate isikute ees?

Uurimisküsimuse tulemina leiti, et korteriomand on Eesti õiguskorras eraldi tsiviilkäibe objekt ja iseseisev asi, mida saab käsitada kinnistuna ning mitte asja osana. Korteriomandi ühtse terviku moodustavad kaasomandi ese, reaalosa ja korteriomaniike ühisus, mida ei saa teineteisest eraldada.

Korteriomandi koosseisu uurimisel selgus, et kaasomandi esemeks on üldjuhul kõik korterist kui reaalosast väljapoole jääv, mis on vajaliku osana ja seadmena korterelamu sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalik. Reaalosa esemeks saab üksnes olla õhuruum, mis on hoone plaani või projekti järgi korteriomaniiku ainukasutusse määratud ala. Samuti selle ala sees asuvad üldisest süsteemist eraldi paigaldatud seadmed ja kergvaheseinad. Korteriomanike ühisuse analüüsis selgus, et seda saab käsitleda korteriomaniike vahelise võlaõigusliku suhtena, mis tekib automaatselt alates korteriomandite moodustamisest ja lõppeb üksnes korteriomandite lõpetamisega kinnisasjal. Korteriomanike ühisus säilib ka pärast korteriühistu asutamist, sest korteriomaniike ühisus on korteriühistu ülene. Eriregulatsioonina kohalduvad korteriühistu korral KÜS normid. Seega on Eestis korteriomandi valitsemise süsteem dualistlik, võimaldades korteriomaniikel valida, millises õiguslikus vormis korteriomandit valitseda.

Korteriomandi õiguslikust olemusest tulenevat korteriomaniike vastutust kolmandate isikute ees määratleti järgmiselt. Korteriomanike ühisuses on korteriomaniikud ühisvõlausaldajad ja solidaarvõlgnikud, mistõttu vastutus on lepingu rikkumise korral korteriomaniikel kolmandate isikute kui võlausaldajatega solidaarne. Korteriühistu vastutab tema liikmete ühiselt võetud kohustuste ees enda varaga ja korteriomaniikul korteriühistu liikmena korteriühistu ees

lisavastutust ei ole. Korteriomandi kaasomandi esemest tulenev vastutus on kahju põhjustamise korral korteriomanikel kolmandate isikute kui kahjukannatanute ees solidaarne.

Töö sissejuhatuses püstitatud hüpoteesis otsiti kinnitust, kas korteriühistuga korterelamutes on kolmandatele isikutele kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral korteriomanike solidaarvastutuse kaotamine põhjendatud ennem 1. jaanuarit 2018 jõustuvat KrtS regulatsiooni.

KrtS seaduseelnõu autorid põhjendavad peamiselt kolme argumendiga, miks korteriühistu peaks olema korteriomanike asemel kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral kahjukannatanu või kahjukannatanute poolt esitatava nõude adressaat:

- vältida ohtu, et üks korteriomanik peab täitma ülejõukäiva kohustuse;
- korteriühistu korral on erinevalt tavalisest kaasomandist olemas iseseisev juriidiline isik, kelle vastu saab nõude esitada;
- kahjukannatanu nõue korteriühistu vastu ei too üldjuhul kaasa korteriühistu pankrotti ja korteriühistu likvideerimist, millega on kaitstud kahjukannatanu õigused.

Hüpoteesi testimiseks analüüsiti, kas KrtS seaduseelnõu autorite argumente arvesse võttes puuduvad takistused, et muuta kehtivas õiguses kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral KÜS regulatsioonile alluvates korterelamutes korteriomanike kui ehitise kaasomanike solidaarvastutuse põhimõtet kolmandate isikute ees.

Argumentide võrldemisel kehtiva õigusega leiti, et KÜS regulatsioonis esinevad takistused korteriühistu pankrotivõimelisuse osas. KÜS ei sätesta korteriühistu pankroti suhtes erinevusi võrreldes teiste juriidiliste isikutega. Korteriühistu saab olla pankrotivõlgnik ja õiguspraktikas on korteriühistute pankrotte toimunud. KrtS kohaselt kahjukannatanu nõue korteriühistu vastu ei too korteriühistu pankroti korral kaasa likvideerimist, millega on kaitstud kahjukannatanu õigused. Seetõttu esineb takistus autori poolt esitatud hüpoteesi kinnitamiseks ja see on kummutatud. Kehtivasse õigusesse sätestades kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral nõuete esitamise lubatavuse üksnes korteriühistule ei taga piisaval määral kahjukannatanu õiguste kaitse. Korteriühistu pankrotimenetluse tulemina võib kahjukannatanu kui kolmas isik kaotada enda nõude maksmapaneku ja välja mõistetud kahju jääb hüvitamata.

Analüütilist ja võrdlevat meetodit kasutades jõuti töös järgmiste järeldusteni:

- Korteriomandi tekkimist kinnisomandi jagamisel korteriomanditeks saab käsitleda kui tehingut. See asub kaasomandi eseme valitsemisel koos korteriomandi väärtuspõhimõtetega korteriomandiõiguse hierarhia tipus.
- KOS ei taga efektiivsete ja tasakaalustatud suhete tekkimist korteriomanike ühisuse kontseptsioonis korteriomanike ja võlausaldajate kui kolmandate isikute vahel.
- Õiguspraktikas on korteriomandiõigusest tulenev korteriomanike osavastutust ja solidaarvastutust problemaatiline. Esineb seisukohtade paljusus ja vastandlikud kohtulahendid. Riigikohtu lahenditest tulenevalt võib kaasomandi esemest põhjustatud kahju korral korteriomanikud vastutada solidaarselt ja osavastutuse põhimõttel ning korteriühistul puudub vastutus. Samas on Riigikohus leidnud, et kaasomandi esemest tulenev solidaarvastutus on lisaks korteriomanikel ka korteriomanike ühisuse valitsejal ja korteriühistul.
- Korteriomanikule kuuluva reaalosa kahjustamisel teise korteriomaniku või korteriomanike poolt tekib kahju kannatanud korteriomanikul õigus esitada nõue KOS § 11 alusel ja hüvitusnõude alusena ei kohaldata KOS § 11 kõrval teisi sätteid, sh deliktiõiguse sätteid.
- Kui kahjustatakse korteriomanikule kuuluvat reaalosa teise korteriomaniku või korteriomanike poolt, siis ei rakendu VÕS §-s 104 sätestatud vastutusest vabanemine süü puudumisel. Oluline on põhjusliku seose tuvastamine ja kahju põhjustanud korteriomaniku vastutusest vabastamise aluseks on üksnes vabandatavus. Selle väljenduseks on vääramatü jõu esinemine.

Tulenevalt magistritöö analüüsist teeb autor järgmise ettepaneku:

- Tingituna KOS kaasomandi eseme- ja reaalosa ulatuse määratlemise raskusest teatud hooneosade suhtes, võib see põhjustada korteriomanike vahel õiguslikke vaidlusi. Probleemi ületamiseks on võimalik KOS-s sätestada korteriomanikele võimalus sisustada

korteriomandi reaalosa kokkuleppel. Üheselt mõistetav ja kindlalt piiritletud reaalosa, mis on poolte kokkuleppel määratletud, vähendab mitmeti tõlgendavuse probleemi korterelamu reaalosa- ja kaasomandi eseme osas. Samuti aitab välja kujundada ühtset korteriomanikevahelist vastutuskontseptsiooni.

Lõpetuseks saab märkida, et korteriomandi õiguslik konstruktsioon on avatud seaduses küllaltki keeruliselt. Praktikas on see kaasa toonud erinevaid tõlgendusi reaalosa- ja kaasomandi eseme ulatuse osas ning korteriomanike ühisuse määratlemisel. Uudse avastusena selgus töö kirjutamisel, et korteriomandiõiguse rakendamisel on kooskõla väärtuspõhimõtetega oluline. Kõrgema õiguse kehtimise prioriteedist tulenevalt peab näiteks korterelamu valitseja ja majanõukogu ning korteriühistu juhatuse tegevus olema väärtuspõhimõtetega kooskõlas. Täiendavalt tuleks järgmistes uurimustes keskenduda korteriomandiõiguse hierarhia analüüsile, mille kohta puuduvad põhjalikumad käsitlused.

Legal nature of apartment ownership and liability of apartment owners

Summary

In Estonia apartment buildings are regulated by a number of legal rules. The notions of real apartment ownership mainly regulated by the Apartment Ownership Act, and association apartment ownership regulated by the Building Association Act are used. During preparation of the Apartment Ownership Act the German Apartment Ownership Act was used as the basis. The apartment ownership form based on the same principles as the association apartment ownership is used in Finland.

The goal of the Master's thesis is to analyze the legal nature of the real apartment ownership that dominates in the Estonian legal order, in order to identify possible legal problems existing in the law presently in force. The answer to the following question will be searched for: what is the content of the legal nature of the apartment ownership and the liability of the apartment owners towards third persons arising from it. The legal problems concerning disposal of apartment ownership and legal capacity and property of communities of apartment owners that have previously been analyzed in Estonian legal literature and research works will not be discussed.

Based on the goal of the Master's thesis the hypothesis will be stated, according to which in apartment buildings having an apartment association, in case of damage caused to third persons arising from an object under common ownership, elimination of solidary liability of apartment owners is justified before entry into force on 1. January 2018 of the Apartment Ownership and Apartment Associations Act.

In order to achieve the goal of the Master's thesis and find the answer to the stated question the comparative and analytical research method was primarily used. The structure is based on the topics arising from the goal of the paper and consists of three chapters. The sources used included scientific articles, study books, publications of laws with commentaries and other relevant materials concerning the field of apartment ownership both in Estonia and in other states. Formation of positions was additionally based on analysis of court decisions and court practice, as well as on explanatory notes with respect to prepared draft acts available on the website of Riigikogu. The sources and literature were chosen taking into account their

correspondence with the volume of the paper, diversity and use according to the intended purpose. Examples of apartment ownership law of foreign states included Finland, Germany, Scotland, Australia and China.

As a result of the question of the research it was found that in Estonian legal order apartment ownership is a separate object of commerce and an independent thing that can be considered as a registered immovable, and not as a part of a thing. The wholeness of apartment ownership is formed by the object of common ownership, physical share and community of apartment owners, which cannot be separated from each other.

During research of the content of apartment ownership it was found that the object of common ownership is normally everything outside the apartment as a physical share, necessary for the use of the apartment building according to its intended purpose as an important part and construction. The object of physical share can be only the air space designated according to the plan or design of the building as an area for exclusive use of the apartment owner, as well as equipment and light partitions installed within this area separately from the common system. Analysis of a community of apartment owners demonstrated that it can be considered as a relationship between apartment owners under the law of obligations, which emerges automatically starting from formation of apartment ownerships and ending only in case of termination of apartment ownerships on the immovable property. The community of apartment owners remains also after establishment of an apartment association, as the community of apartment owners is above the apartment association. In case of apartment associations legal norms of the Apartment Associations Act are applicable as special regulation. Therefore, the system of disposal of apartment ownership in Estonia is a dualistic one, enabling apartment owners to choose which legal form to use for disposal of apartment ownership.

Based on the legal nature of apartment ownership, liability of apartment owners towards third persons was established as follows. In a community of apartment owners the apartment owners are collective obligees and solidary obligors, therefore in case of breach of an agreement the liability of apartment owners is solidary with third persons as obligees. The apartment association is liable for obligations jointly undertaken by its members with its property and the apartment owner as a member of the apartment association bears no additional liability towards third persons. Liability of apartment owners towards third persons as victims, arising from an

object under common ownership of apartment ownership in case of infliction of damage is solidary.

The authors of the explanatory note with respect to the draft act justify release of an apartment owner from liability by the Apartment Ownership and Apartment Associations Act that will enter into force on 1 January 2018 primarily using following arguments. Avoidance of risk that one apartment owner will have to fulfill an obligation that is beyond his capabilities. Unlike normal common ownership, in case of an apartment association there is an independent legal person against whom a claim can be made.

The hypothesis stated in the Master's thesis was not confirmed.

Based on the analysis presented in the Master's thesis the author makes the following proposals:

Due to the difficulty of establishment on the basis of the Apartment Ownership Act of the scope of object and physical share of common ownership with respect to parts of a building, this may cause legal disputes between apartment owners. In order to resolve the problem it is possible to state in the Apartment Ownership Act the possibility for apartment owners to define the physical share of apartment ownership by agreement. A physical share designated by the agreement between the parties, that is uniformly understood and has clear boundaries, reduces the problem of different interpretation with respect to the object of physical share and common ownership. It will also help to form a uniform concept of liability between apartment owners.

Kasutatud allikad

Kasutatud kirjandus

1. Bailey, N., Robertson, D. Flat Management in Three Countries, Research Report No. 2. Project Report. University of Stirling, Stirling 1997.
2. Bar, C. Non-Contractual Liability Arising out of Damage Caused to Another. GmbH, Munich 2009.
3. Bar, C., Drobnig, U. The Interaction of Contract Law and Tort and Property Law in Europe. GmbH, Munich 2004.
4. Busch, D., Hondius, E. jt. The Principles of European Contract Law and Dutch Law. Ars Aequi Libri, Nijmegen & Kluwer Law International. Hague, London, New York: 2002.
5. Bärmann, J., Pick, E. Wohnungseigentumsgesetz. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, 18. Auflage, München 2007.
6. Chen, L., Mostert, H. The unavoidable necessity of formalizing condominium ownership in China: A pilot study, Asian Journal of Comparative Law 2(1) 2007.
7. Chen, L. The new Chinese Property Code: A giant step forward? Electronic Journal of Comparative Law 11 (2) 2007.
8. Dalhuisen, J. Dalhuisen on International Commercial, Financial and Trade Law. Hart Publishing Oxford and Portland, Oregon 2000.
9. Denti, M. Keisririigiaegne Rooma. Eesti Entsüklopeediakirjastus, 2000.
10. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura. Tallinn 2012.
11. Frier, B.W. Landlords and Tenants in Imperial Rome. Princeton: Princeton University Press, 1980.
12. Kanger, L. Kahju hüvitamise nõue riigivastutuse seaduse alusel. – Riigikogu Toimetised 18, 2008.
13. Karolin L., Villy, L. Vastutusotsus. Äriühingu juhatuse liikme maksuõiguslik vastutus äriühingu maksuvõla eest. Juridica, 2013, nr 2.
14. Kaugia, S. Õigusnormide kohast eri kultuuriruumides. Riigikogu toimetised 2002, nr 6.
15. Kingisepp, M. Kahjuhüvitis postmodernses deliktiõiguses. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2002.
16. Kingisepp, M. Kausaalõpetused ja võlaõigus, Juridica, 2003, nr.3.

17. Kiviorg, M, Land, K. Miil, L, Vallikivi, H. Loengud: Rahvusvaheline õigus. Tallinn 2007.
18. Klajn, I., Šipka, M. A dictionary of foreign words and phrases. Prometej, Novi Sad, 2008.
19. Kull, I., jt. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Juura Õigusteabe AS, 2004.
20. Krass, A. Korteriomandi valitsemise regulatsioon korteriomandiseaduses. Magistritöö. Tallinn 2011.
21. Kõve, V. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2009.
22. Lando, O., Clive, E., jt. Principles of European Contract Law Part III. The Commission on European Contract Law. Kluwer Law International. The Hague, The Netherlands: 2003.
23. Leetsar, J. Ühistegevuse ABC. Tallinn: Eesti Ühistegeline Liit, 1999.
24. Lujanen, M. Legal challenges in managing privatized apartment buildings. Ministry of the Environment. Finland 2009.
25. Maruste, R. Konstitutsionalism ning põhiõiguste ja -vabaduste kaitse. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 2004.
26. Merimaa, M. Eluaseme õiguslik regulatsioon. Kirjastus Ilo 2005.
27. Paal, K. Võlaõigusseaduse mõju valitseja nimetamisele ja õigussuhtele korteriomaniikiga, *Juridica*, 2003, nr. 5.
28. Palandt, O. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). München: Beck C. H., 67. Auflage 2008.
29. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseaduse I kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Kirjastus Juura, 2006.
30. Pärna, P., Kolk, K., Jaadla, A. Korteriomaniiku käsiraamat. Juura, Õigusteabe AS 1997.
31. Pärna, P. Korteriomaniike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus, *Juridica*, 2011, nr.6.
32. Pärna, P. Korteriomaniike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2010.
33. Pung, M. Pärimisõigus tsiviilseadustiku eelkava järele. - Juriidiline ajakiri „Õigus“, 1926, nr. 4.
34. Renner, S. Die Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsverkehr. Duncker & Humblot GmbH: Berlin 2005.
35. Rootamm-Valter, J. Korteriuhistu töö korraldamisest. Tallinn: kirjastus Vastus 2003.
36. Routamo, E., Ståhlberg, P., Karhu, J. Suomen vahingonkorvausoikeus. Viides painos. Talentum. Helsinki 2006.
37. Saare, K. Eraõigusliku juriidilise isiku organi liikmete õigussuhted, *Juridica*, 2010, nr.7.

38. Saarma, T. Pankrotimenetluse põhimõtted, *Juridica*, 2008, nr.6.
39. Sein, K. Should Estonian Law Provide for an Award of Punitive Damages? *Juridica International*, 1, 2007.
40. Schuckmann, H-J. Korteriomand (Das Wohnungseigentum). Kinnistusraamatu- ja notaripäevad (Grundbuch- und Notartage) 15.-17. mai 1997. Kogumik referaate. Tallinn, 1998.
41. Simovart, M. Värvi, A. Kriitilisi märkusi mõistlikkuse põhimõtte rakendamise kohta. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 3-2-1-66-11, *Juridica*, 2012, nr.1.
42. Sutherland, N. Building Reserve Funds in Privately Owned Flats: Making the Case. Chartered Institute of Housing Scotland. Edinburgh 2010.
43. Tampuu, T. Riskivastutus ja tootja vastutus võlaõigusseaduses, *Juridica*, 2003, nr. 3.
44. Tammiste, H. Mittevaralisest kahjust Eesti kohtupraktikas, *Juridica*, 2004, nr.2.
45. Tiivel, R. Korteriomani ke kaasomandi eseme valitsemine, *Juridica*, 2011, nr 2.
46. Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, Tartu Ülikooli Kirjastus, 2005.
47. Ulas, T. Eraomandisse tagasi. Teaduste Akadeemia Kirjastus 2010.

Kasutatud Euroopa Liidu ja muud õigusaktid

48. Euroopa Liidu põhiõiguste harta - 2010/C 83/02.
49. ÜRO Inimõiguste Ülddeklaratsioon. Vastu võetud ÜRO peassamblee 10.12.1948 resolutsiooniga nr 217 III.
50. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) - 15.03.1951; BGBl. I S. 3719.
51. Bürgerliches Gesetzbuch - BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738. BGBl. I S. 3719.
52. Asunto-osaakeyhtölaki - 22.12.2009/1599.

Kasutatud õigusaktid

53. Eesti Vabariigi põhiseadus - RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 2 Rahvahääletusel vastu võetud seadus.
54. Elamuseadus - RT 1992, 17, 254; RT I, 21.03.2014, 40 Ülemnõukogu seadus.
55. Endiste korteriühingute liikmete korterite tagastamise ja kompenseerimise seadus - RT I 1993, 35, 546 Riigikogu seadus.

56. Asjaõigusseadus - RT I 1993, 39, 590; RT I, 13.03.2014, 82 Riigikogu seadus.
57. Kinnistusraamatuseadus - RT I 1993, 65, 922; RT I, 02.05.2013, 2 Riigikogu seadus
58. Eluruumide erastamise seadus - RT I 1993, 23, 411; RT I, 13.03.2014, 85 Riigikogu seadus.
59. Korterühistuseadus - RT I 1995, 61, 1025; RT I, 13.03.2014, 91 Riigikogu seadus.
60. Mittetulundusühingute seadus - RT I 1996, 42, 811; RT I, 21.03.2014, 27 Riigikogu seadus.
61. Korteriomandiseadus - RT I 2000, 92, 601; RT I, 13.03.2014, 90 Riigikogu seadus.
62. Võlaõigusseadus - RT I 2001, 81, 487; RT I, 29.11.2013, 4 Riigikogu seadus.
63. Tsiviilseadustiku üldosa seadus - RT I 2002, 35, 216; RT I, 13.03.2014, 103 Riigikogu seadus.
64. Ehitusseadus. RT I 2002, 47, 297; RT I, 04.07.2013, 8 Riigikogu seadus.
65. Tulundusühistuseadus - RT I 2002, 3, 6; RT I, 21.03.2014, 34 Riigikogu seadus.
66. Pankrotiseadus - RT I 2003, 17, 95; RT I, 13.03.2014, 94 Riigikogu seadus.
67. Hooneühistuseadus - RT I 2004, 53, 368; RT I, 13.03.2014, 87 Riigikogu seadus.
68. Korteriomandi- ja korterühistuseadus - RT I, 13.03.2014, 3 Riigikogu seadus.

Kasutatud kehtetud õigusaktid

69. Eesti NSV tsiviilkoodeks - RT 1964, 25, 115; RT I, 16.04.2014, 33 Ülemnõukogu seadus (kehtetu alates 26.04.2014).
70. ENSV elamukoodeks - ENSV ÜVT 1983, 12, 660 lisa; RT 1992, 17, 254 Ülemnõukogu seadus (kehtetu alates 30.06.1992).
71. Eesti Vabariigi ühistuseadus. RT 1992, 36, 477; RT I 2002, 3, 6 Ülemnõukogu seadus (kehtetu alates 31.01.2002).
72. Korteriomandiseadus. RT I 1994, 28, 426; 2000, 92, 601 Riigikogu seadus (kehtetu alates 30.06.2001).

Kasutatud kohtupraktika

73. RKTkm nr 3-2-1-185-13.
74. RKTko nr 3-2-1-129-13.
75. RKTko nr 3-2-1-103-13.

76. RKPJKo nr 3-4-1-52-13.
77. RKTko nr 3-2-1-33-13.
78. RKTko nr 3-2-1-186-12
79. RKTko nr 3-2-1-161-12.
80. RKTko nr 3-2-1-83-12.
81. RKTko nr 3-2-1-116-11.
82. RKTko nr 3-2-1-48-11.
83. RKTko nr 3-2-1-146-10.
84. RKTko nr 3-2-1-25-08.
85. RKTko nr 3-2-1-101-06.
86. RKTko nr 3-2-1-69-06.
87. RKTko nr 3-2-1-64-06.
88. RKTko nr 3-2-1-137-05.
89. RKTko nr 3-2-1-38-05.
90. RKTko nr 3-2-1-5-05.
91. RKTko nr 3-2-1-111-04.
92. RKTko nr 3-2-1-111-03.
93. RKTko 3-2-1-1-01.
94. RKTko 3-2-1-111-96.
95. TlnHko nr 3-05-503.
96. HMKo nr 2-08-8332.

Kasutatud võõrkeelne kohtupraktika

97. BGH Urteil vom 10.12.2008, Aktenzeichen: VIII ZR 293/07.
98. BGH Urteil vom 24.05.2006, Aktenzeichen: IV ZR 263/03.

Kasutatud muu materjal

99. Eesti Korterühistute Liidu 18.05.2013 arvamuskiri korteriomandi- ja korterühistuseaduse eelnõule. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/e723d06d-f608-4032-b9b3-a133bafdc768#9ogKSLw2> (30.03.2014).

100. Justiitsministeerium. Hooneühistu korduma kippuvad küsimused. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.just.ee/30624> (20.04.2014)
101. Koduomanikke maamaksust vabastava maamaksuseaduse muutmise seaduse eelnõu 51 SE teise lugemise 9.06.2011 seletuskiri. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee> (19.04.2014).
102. Korteriomandiseaduse 403 SE I eelnõu seletuskiri. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee> (19.04.2014).
103. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskiri. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee> (20.04.2014).
104. Korteriühistu pankrotiteated. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.ametlikudteadaanded.ee> (12.05.2014).
105. Riigi Kinnisvara AS. Kinnisvara haldamine. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.rkas.ee/teenused/kinnisvara-haldamine> (20.04.2014).
106. Riigivara seaduse eelnõu seletuskiri. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee> (16.04.2014).
107. RSA kodukindlustuse tingimused. Kättesaadaval arvutivõrgus: https://www.iizi.ee/public/Kodukindlustuse_tingimused_K100-2013.pdf (11.04.2014).