



Õiguskantsler

Juhatuse liige Andri Ivin
KÜ Denec
denec@denec.org

Teie 18.03.2014 nr

Meie 07.05.2014 nr 6-1/140613/1402055

Seisukoht põhiseadusega vastuolu puudumise kohta Korteriomandi- ja korteriühistu seaduse erinevad normid

Austatud härra Ivin

Tänan Teid pöördumise eest, milles palusite mul anda hinnang korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (RT I, 13.03.2013, 3) vastavuse kohta põhiseadusele (PS). Viitate PS § 48 lg 1 lausele 1, mille kohaselt igal on õigus koonduda mittetulundusühingutesse ja -liitudesse, ning osutate, et korteriühistu on korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) tähenduses mittetulundusühing ja ka tema kohta kehtivad mittetulundusühingute seaduse sätted. Osundate, et KrtS näeb ette korteriühistute sunniviisilise moodustamise ning ka korteriühistu nimi määratakse sunniviisiliselt (KrtS § 19). Ühtlasi peate probleemseks KrtS § 44 ja § 72 – leiate, et need piiravad korteriühistu nõudeõigust ning toovad kaasa korteriühistule (teistele korteriomanikele) võlgniku ülalpidamiskohustuse.

Analüüsisin PS § 139 lõike 1 ning õiguskantsleri seaduse § 1 lõike 1 ning § 15 alusel põhiseaduslikkuse järelevalve korras Teie poolt tõstatatud küsimusi. Analüüsi tulemusel ei tuvastanud ma korteriomandi- ja korteriühistuseaduse regulatsiooni vastuolu põhiseadusega. Põhjendan seda alljärgnevalt.

Korteriühistu tekkimise aluste muutmise ja nime valikul seatud piirangute põhiseaduspärasus

01.01.2018 jõustuv korteriomandi- ja korteriühistuseadus toob tõepoolest kaasa muudatuse korteriühistu tekkimise alustes. Praegu kehtiv korteriühistuseadus (KÜS) sisaldab korteriühistu asutamise regulatsiooni. KÜS § 3 lg 1 kohaselt toimub korteriühistu asutamine mittetulundusühingute seaduses ettenähtud korras korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanike enamuse otsuse alusel (tingimusel, et sellele enamusele kuulub korteriomandi eseme mõtteliste osade kaudu suurem osa ehitisest ja maatükist). Korteriomandi- ja korteriühistuseadus ei sisalda aga üldse korteriühistu asutamise sätteid, sest KrtS § 16 lg 1 kohaselt tekib korteriühistu õigusvõime korteriomandite registriosade avamisega (kinnistusraamatus). See tähendab, et korteriühistu tekkimiseks ei ole uue seaduse kohaselt enam vaja teda „asutada“ (ehk teha korteriomanike enamuse spetsiifiliselt korteriühistu asutamisele suunatud tahteavaldust) – korteriühistu tekib korteriomandite tekkimisega. Samal põhjusel näeb KrtS üleminekusäte § 66 lg 1 ette, et kui korteriomandite kaasomandi osa valitsemiseks ei ole

moodustatud korteriühistut kuni KrtS jõustumiseni kehtinud KÜS tähenduses, tekib korteriomandite valitsemiseks KrtS jõustumisel korteriühistu (automaatselt).

Olete pöördumises seisukohal, et korteriühistu on KrtS tähenduses mittetulundusühing ja tema kohta kehtivad mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) sätted. Märgin, et see seisukoht ei ole päris õige. Korteriühistule laienevad küll mõned MTÜS sätted, kuid korteriühistu ei ole mittetulundusühing ei kehtiva KÜS ega ka 01.01.2018 jõustuva KrtS kohaselt. KÜS § 2 lg 1 nimetab korteriühistut mittetulundusühistuks (mitte mittetulundusühinguks). Kuna mittetulundusühistute üldregulatsioon Eestis puudub, on lihtsuse mõttes korteriühistu tegevusele lihtsalt kohaldatud teatud sätteid mittetulundusühingute seadusest. See ei tee aga korteriühistut veel mittetulundusühinguks. Sarnane on olukord KrtS puhul (vaid selle erinevusega, et siin ei nimetata korteriühistut enam mittetulundusühistukski, sest just üldregulatsiooni puudumise tõttu ei oleks sellel nimetamisel mingit õiguslikku tähendust).¹

KrtS § 12 lg 1 sisaldab üldpõhimõtet, mille kohaselt korteriomaniikud teostavad oma korteriomandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi KrtS-is sätestatud ulatuses korteriühistu kaudu. KrtS eelnõu seletuskirjas² on märgitud järgmist: „Eelnõu kohaselt on korteriühistu olemasolu korteriomandite olemasoluga lahutamatult seotud. Kinnisomandi korteriomanditeks jagamisel tekib samal ajal ka eraõiguslik juriidiline isik – korteriühistu, mille liikmeteks on kõik korteriomaniikud ja mille kaudu nad ühist kinnisasja majandavad. [---] Eelnõu kohaselt on korteriühistu selgelt eriliigiline juriidiline isik, st tegemist ei ole mittetulundusühingu alaliigiga (vt ka seletuskirja eelnõu § 16 ja TsÜS-i muudatuste kohta), kuid selle tegevusele kohaldatakse siiski täiendavalt ka MTÜS sätteid (vt viiteid eelnõu § 20 lg-s 1, § 24 lg-s 1, §-s 49 ja § 51 lg-s 1).“

Kuigi personaalkorporatsiooni ning territoriaalkorporatsiooni eristamine on pigem kasutusel avalik-õiguslike juriidiliste isikute jaotusel, on selle pinnalt antud juhul kohane paralleel tõmmata. Personaalkorporatsioon on liikmeskonnal põhinev juriidiline isik. Territoriaalkorporatsioon on territooriumi kaudu määratud liikmeskonnal põhinev juriidiline isik. Mittetulundusühing sarnaneb personaalkorporatsioonile – liikmeskond kujuneb isikuga seotud asjaolude pinnalt ning üldiselt on selleks asjaoluks isiku *spetsiifiline* ehk just selle MTÜ-ga liitumisele suunatud tahteavaldus. Korteriühistut võib aga võrrelda territoriaalkorporatsiooniga, kuna selle liikmeskond tuleneb konkreetsest kinnisasjast – korteriomandist. Seetõttu ei saa korteriühistu liikmete määratlemisel eelduseks võtta isikute spetsiifilist tahteavaldust korteriühistusse kuulumiseks. Korteriühistusse kuulumine sõltub hoopis isiku poolt korteriomandi suhtes tehtud tahteavaldusest – näiteks korteri ostuotsusest. Kui isik korteri müüb, siis lõpeb ka tema kuulumine korteriühistu liikmete hulka. Seetõttu võib liikmeksoleku *sunnist* rääkida üksnes väga tinglikult. Pigem võib öelda, et isikul on valik, kas olla korteriomaniik ja ühtlasi korteriühistu liige või mitte.

Ühtlasi osutan, et juba kehtiva KÜS kohaselt on korteriühistu liikmeks olek korteriomandiga lahutamatult seotud (s.t ei sõltu spetsiifilisest tahteavaldusest), kui elamus on moodustatud korteriühistu.³ KrtS muudab seda ainult niipalju, et korteriühistud saavad tulevikus olema *kõigis* korteriomanditega elamutes. See tähendab, et kehtiva ja uue seaduse vahe on üksnes kvantitatiivne (korteriomandiga lahutamatult seotud korteriühistu liikmeks olek laieneb spetsiifilisest tahteavaldusest sõltumatult senisest suuremale arvule korteriomanikele). Ainuke sisuline uue seadusega kaasnev muudatus seisneb siin selles, et enam ei sõltu korteriühistu

¹ Vt korteriühistu institutsiooni kujunemisloo kohta pikemalt KrtS eelnõu seletuskirja p 2 (SE 462, kättesaadav www.riigikogu.ee).

² Vt eelmine allmärkus.

³ Vt ka RKTko 15.12.2010, nr [3-2-1-124-10](#), p 19.

tekkimine mitte ühegi korteriomaniiku spetsiifilisest tahteavaldusest (kehtiva KÜS kohaselt on vähemalt vaja korteriomaniiku enamuse vastavat otsust). Seega ei too uus seadus kaasa senisest intensiivsemat põhiõiguse riivet sellise isiku seisukohalt, kes ei ole spetsiifilist tahteavaldust teinud (või on lausa olnud selle tegemise vastu ja jäänud vähemusse).

Kehtivat KÜS-i analüüsides on Riigikohus leidnudki, et: „*Samuti ei saa nõustuda kaebuse väitega, et hageja on arvatud korteriühistu liikmeks tema tahte vastaselt ja sellega on rikutud tema põhiseaduse §-s 48 sätestatud õigust. Eespool selgitatud korteriühistuseaduse sätete mõtet ja eesmärki silmas pidades leiab kolleegium, et KÜS § 5 lg 1 regulatsioon ei riku kaebaja õigusi. Otsustades omandada korteriomandi elamus, mille haldamiseks on moodustatud korteriühistu, nõustus hageja ka liikmelisusega korteriühistus.*“⁴

Kuivõrd korteriühistu ei ole mittetulundusühing ning on lahutamatult seotud korteriomandiga, tekib tegelikult küsimus, kas PS § 48 lg 1 ls 1 on siin üldse asjakohane ehk riivatud põhiõigus. Pigem on korteriühistu näol tegemist lihtsalt korteriomandi (ühe võimaliku) valitsemisvormi või -korraldusega (mitte ühinguna põhiseaduse tähenduses⁵) ehk seda tuleks käsitleda omandipõhiõiguse riivena. PS § 32 lg 2 kohaselt on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada ning kitsendused sätestab seadus. Põhiõiguse riive peab olema formaalselt ja materiaalselt kooskõlas põhiseadusega.

Praegusel juhul ei ole kahtlust normi formaalses põhiseaduspärasuses – KrtS § 16 lg 1 on seaduses sisalduv norm, õigusselge ning teadaolevalt ei ole KrtS vastuvõtmisel nõudeid rikutud.⁶ Materiaalselt põhiseadusele vastamiseks peab põhiõiguse riivel olema legitiimne eesmärk ning riive peab olema eesmärgi saavutamiseks sobiv (s.t aitama kaasa eesmärgi saavutamisele), vajalik (s.t eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise, kuid isikut vähem koormava abinõuga) ning proportsionaalne kitsamas tähenduses (s.t riivega saavutatav hüve peab üles kaaluma põhiõiguse riive intensiivsuse).

Kõigi korteriomaniike korteriühistusse kuulumise eesmärgiks on elamu korteriomaniike kaasomandi tõhus valitsemine.⁷ Seega on põhiõiguse riivel legitiimne eesmärk, sest sellega kaitsakse *kõigi* (s.t ka korteriühistu moodustamisega mittenõustunud) korteriomaniike omandipõhiõigust, tagades korteriomandi hooldamine ja säilimine.

Ma ei kahtle ka lahenduse sobivuses, vajalikkuses ega ka proportsionaalsuses, sest nii või teisiti peab seadusandja looma korteriomandi valitsemisvormi, mis tagaks teiste korteriomaniike kaasomandi hoolduse ja säilimise ka siis, kui üks või mitu korteriomaniikku on selleks vajalike abinõude rakendamise vastu (ehk rikutakse samuti PS § 32 lõikest 2 tulenevat keeldu kasutada omandit üldiste huvide vastaselt). Põhiõiguste kolmikmõjust tulenevalt on seadusandja selleks lausa põhiseaduslikult kohustatud.⁸

Osutan ühtlasi, et juba praegu alluvad korteriühistusse mittekuuluvad korteriomaniikud (samuti spetsiifilise tahteavalduseta) paljuski sarnasele õiguslikule režiimile lihtsalt teise

⁴ RKTko 18.01.2006, nr [3-2-1-153-05](#), p 13. Põhimõtteliselt sama varem: RKTko 22.03.2000, [3-2-1-22-00](#).

⁵ Samasugust kahtlust on avaldatud ka KrtS eelnõu seletuskirjas. Põhiõiguse kaitseala laia tõlgendamise nõuet arvestades võiks riivet ikkagi ka jaatada, kuid see ei muudaks järgneva analüüsi osas midagi.

⁶ Põhiõiguse riive vastab põhiseadusele formaalselt, kui see vastab pädevus-, menetlus- ja vorminõuetele ning määratuse (õigusselguse) ja seadusereservatsiooni põhimõtetele.

⁷ KrtS-iga korteriühistute moodustamine *kõigis* korteriomandiga elamutes teenib veel alaeesmärki likvideerida õiguslik segadus seniste paljude korteriomandi valitsemisvormide osas (vt selle kohta pikemalt KrtS eelnõu seletuskirja p 2).

⁸ Vt selle kohta pikemalt Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne 2012. M. Ernits. PS § 19, komm nr 5, kättesaadav: <http://www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-19/>.

valitsemisvormi – korteriomanike ühisuse – all. Teisisõnu on muudatusega korteriomanikele kaasnev mõju minimaalne.⁹ KrtS eelnõu seletuskirjas on korteriomanike ühisuse kohta pealegi märgitud järgmist: „Kavandatava reformi tulemusena kaovad need segadused, mis praegu on tekkinud seoses korteriomanike ühisuse ja selle valitsejaga. Kolmandate isikute, näiteks maja remontiva ehitusettevõtjaga lepingu sõlmimisel tekitab praegune korteriomanike ühisus segadust, sest pole selge, kes ikkagi on lepingu pool, kas valitseja või korteriomanikud, ja kuidas teha kindlaks, kas ennast valitsejana esitlev isik üldse on seda. Eelnõuga välja pakutav automaatselt moodustuv korteriühistu on oluliselt arusaadavam lepingupartner.“ Seega on muudatus vajalik ka selleks, et tagada kolmandatele isikutele õigusselgus nende privaatautonomoogia (lepinguvabaduse) teostamisel.

Samal põhjusel pean õigustatuks ka korteriühistu nime valikule seatud piirangut KrtS § 19 lõikes 1, mille kohaselt koosneb korteriühistu nimi korteriomandite esemeks oleva kinnisasja aadressist ja täiendist „korteriühistu“. Lisaks märgin, et KrtS § 19 lg 4 lubab korteriühistul *lisaks* sellele kasutada ka muud nime (tingimusel, et see piisavalt eristab teda kõikidest teistest Eestis registrisse kantud juriidilistest isikutest). KrtS eelnõu seletuskiri märgib selle osas järgmist: „See lahendus on eelkõige oluline olemasolevate korteriühistute jaoks, võimaldades neil jätkata tegevust harjunud nimega, aga ka selleks, et oleks võimalus pika ja lohiseva täisnime asemel kasutada lühemat. Täiendavat nime kasutatakse lisaks n-ö täisnimele, mitte koos sellega. Seega kui näiteks täisnimi on Korteriühistu Puu 1, Tallinn, siis täiendav nimi võib olla Korteriühistu Oksake või Oksake KÜ vmt.“ Leian, et valitud lahendus on piisavalt paindlik.

Eeltoodust tulenevalt **ei pea ma KrtS § 16 lõiget 1** (vähemalt mitte praeguse abstraktse normikontrolli raames tehtud üldise analüüsi pinnalt¹⁰) **ega § 19 lõiget 1 põhiseadusega vastuolus olevaks.**

Korteriühistu pandiõiguse suuruse piirangu põhiseaduspärasus

KrtS § 44 lg 3 kohaselt on korteriühistu pandiõiguse suurus korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. KrtS § 72 lg 1 näeb üleminekusättena ette, et kui enne KrtS jõustumist on korteriomand koormatud hüpoteegiga, on korteriühistu pandiõiguse suurus kuni hüpoteegi kehtivuse lõpuni viis protsenti täitemenetluses jaotamisele minevast tulemist või pankrotimenetluses pandieseme müügist saadud rahasummast, aga mitte rohkem kui KrtS § 44 lõikes 3 nimetatud summa.¹¹ Leiate selle pinnalt, et KrtS piirab korteriühistu nõudeõigust, „naabrid peavad võlgnikku ülal ja peale täitemenetlust amnesteeritakse võlgniku võlg selles osas, mis ületab korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. Võlg kaetakse korteriühistu remondifondi arvelt.“

Esmalt osutan, et sellega ei ole siiski piiratud mitte otseselt korteriühistu nõudeõigust, vaid *pandiõigust* korteriomandile. KrtS ei muuda täitemenetluse seadustiku § 53 lõiget 3, mille kohaselt vara arestimise järjekorra määrab kohtutäitur, kuulates eelnevalt ära sissenõudja ettepaneku, kusjuures järjekorda määrates arvestatakse, et sissenõudja nõue tuleb rahuldada

⁹ Tulevikus kaob elamu korteriomanike enamusel lihtsalt valik, kas tegutseda korteriühistu või korteriomanike ühisuse vormis.

¹⁰ Ma ei saa siiski täielikult välistada, et jõuan tulevikus konkreetset normikontrollil ehk mõne konkreetse olukorra (isiku subjektiivsete õiguste kaitseks esitatud avalduse) pinnalt korteriühistu regulatsiooni üksikuid sätteid analüüsides teistsugusele järeldusele.

¹¹ Sama paragrahvi lg 2 lisab, et kui korteriühistu pandiõiguse suurus lõike 1 kohaselt on väiksem kui KrtS § 44 lõikes 3 nimetatud summa, kohaldatakse ülejäänud osale esimesel vabal järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud.

kõige kiiremal viisil ning et võlgniku õigustatud huve ei või kahjustada. Seetõttu tuleb korteriomaniiku majandamiskulude võlgnevust üritada kõigepealt täita korteriomaniiku muu vara arvel. Sissenõude pööramine korteriomandile (eriti kui isik seda elukohana kasutab) tuleb kõne alla alles peale seda, kui see tulemust ei anna. Teisisõnu piirab seadus ainult *korteriomandile* sissenõude pööramise ulatust. Ühtlasi tuleb arvestada, et see piirang pääseb mõjule ainult täite- ja pankrotimenetluses – vastavalt KrtS § 43 lõikele 2 vastutab muul juhul korteri võõrandamisel selle omandaja korteriühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest (korteriomandi väärtuse ulatuses).

KrtS eelnõu seletuskirjas on selgitatud, miks on vaja seni kehtivat korda muuta: „KÜS § 7 lg 3, mille kohaselt korteriomandi võõrandamisel või pärimisel on korteriomandi omandaja kohustatud korteriühistule tasuma korteriomandi võõrandaja või pärandaja poolt tasumata jäänud majandamiskulude ja muude maksete eest, on erinorm üldise põhimõtte suhtes, et iga isik vastutab ainult tema kaasomanikuks oleku ajal sissenõutavaks muutunud kohustuste täitmise eest.¹² Kui üldiselt on tegemist tõhusa vahendiga korteriühistu nõuete maksmapanemisel, ei ole sellest abi olukorras, kus korteriomand on koormatud hüpoteegiga, mille väärtus ületab korteriomandi väärtust¹³ või on sellega lähedane ja kui hüpoteegipidaja ei ühine korteriühistu algatatud täitemenetlusega. Sellisel juhul tuleks korteriomand võõrandada koos hüpoteegiga, mistõttu selle omandamisest ei pruugi keegi olla huvitatud. Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja andmetel on ligikaudu pool korteriühistu nõuetest sellised, mida ei ole eelnimetatud põhjustel võimalik koheselt täita. [...] Seega on korteriühistu nõue kehtiva õiguse kohaselt küll eelistatud ja seda isegi hüpoteegiga tagatud nõude ees,¹⁴ kuid selle maksmata panemine on mõnel juhul keeruline ja kulukas. [...] Omandaja vastutus ei kohaldu juhul, kui korteriomand omandatakse täite- või pankrotimenetluses. Kuigi kehtivas õiguses on kohtupraktika nõude üleminekut täitemenetluses teatud määral tunnustanud,¹⁵ ei saa seda pidada igakülgsest heaks lahenduseks ja seetõttu on eelnõus selle asemel ette nähtud korteriühistu pandiõigus korteriomandile (vt § 44).“

KrtS eelnõu seletuskiri selgitab ka, miks sealjuures on vaja piirata korteriühistu pandiõiguse suurus: „Teisalt võib aga korteriühistu nõue osutada isegi liiga eelistatuks ning korteriomaniiku ja hüpoteegipidaja õigusi ülemäära kahjustavaks. Kuna korteriühistu nõue ei pea kohtupraktika kohaselt uuele omanikule üleminekuks olema täitedokumendiga tunnustatud (piisab, kui korteriühistu teatab võla suuruse kohtutäiturile),¹⁶ siis pole välistatud, et tahtmatult või ka tahtlikult teatakse täiturile põhjendamatu nõudest. Ostja, kes selle nõude rahuldab, ei ole eelduslikult huvitatud selle vaidlustamisest, sest tema jaoks on oluline korteriomandi eest makstav kogusumma. Hüpoteegipidaja, kes täitemenetluses on sissenõudja, ei saaks selles olukorras võla suurusele vastu vaielda ka sundtäitmise lubamatuks tunnustamise hagi kaudu, sest see võimalus on ainult võlgnikul (TMS § 221) ja kolmandal isikul (TMS § 222), mitte aga

¹² RKTko 02.11.2005, nr [3-2-1-105-05](#), p 28.

¹³ Tuleb arvestada, et kui korteriomand on koormatud ühishüpoteegiga, siis eelduslikult hüpoteegi väärtus ületabki iga koormatud kinnistu väärtust. Kinnistusraamatusse kantud ühishüpoteeke on 24 294 ja need koormavad kokku 50 792 kinnistut, sh 24 hoonestusõigust (0,04%), 7577 kinnisasja (14,92%), 30 korterihoonestusõigust (0,06%), 43 161 korteriomandit (84,98%). 24 309 ühishüpoteegiga koormatud kinnistul, st 47,86% on erinevad omanikud, neist 23 218 (95,51%) on füüsilised isikud (andmed 04.02.2013 seisuga).

¹⁴ Eelistatus hüpoteegiga tagatud nõude ees seisneb selles, et kui korteriühistu nõue on täitemenetluses ostjale teatavaks tehtud, siis maksab ostja korteriomandi eest selle võrra vähem. Juhul, kui korteriomandi müügist saadud rahast ei ole võimalik rahuldada nii korteriühistu kui hüpoteegiga tagatud nõuet, jääb ainult viimane osaliselt rahuldamata.

¹⁵ TlnRKKo 10.03.2010, nr [2-08-14449](#); RKTko 20.02.2013, nr [3-2-1-192-12](#), p-d 11 ja 15.

¹⁶ Vt RKTko 20.02.2013, nr [3-2-1-192-12](#) p 11 ja 15; TlnRKKo 10.03.2010, nr [2-08-14449](#), p 19–21. Selle lahendi juures tuleb silmas pidada, et tegemist on maakohtu, mitte ringkonnakohtu seisukohaga, sest hageja apellatsioonkaebuse jättis kohus riigilõivu tasumata jätmise tõttu läbi vaatamata (vt TlnRKKm 01.09.2009, nr [2-08-14449](#)).

sissenõudjal. Endine korteriomaniik ja hüpoteegipidaja saaksid põhimõtteliselt küll esitada korteriühistu ja/või selle juhatuse liikme vastu kahju hüvitamise nõude, kuid seda ainult juhul, kui korteriühistu on süüliselt esitanud valeandmeid. Samas näiteks aegunud nõude esitamist ei saa lugeda valeandmete esitamiseks. [...] võrreldes kehtiva õigusega muudab eelnõus sisalduv korteriühistu pandiõiguse regulatsioon hüpoteegipidaja olukorra paremaks (ja seega paraneb ka eluasemelaenu kättesaadavus), sest senine piiramatult suurusega korteriühistu eelisnõue piiratakse tingimusega, mis on küll ajas muutuv, kuid siiski adekvaatselt seotud konkreetse korteriomandiga ja objektiivselt kontrollitav. [...] sunnib see korteriühistuid senisest aktiivsemalt võlgnikega tegelema, sest ilma kohtulahendita on korteriühistu nõue täitemenetluses realiseeritav ainult piiratud ulatuses (menetluse ajal ja kuni kolm kuud enne seda tekkinud nõue, vt TMS muudatusi).“

Kokkuvõttes võib öelda, et ühelt poolt ei taga kehtiv seadus korteriühistu nõude tõhusat täitmist ning teiselt poolt võib kaasa tuua hüpoteegipidaja õiguste rikkumise. Nende probleemide kõrvaldamiseks näebki KrtS ette korteriühistu seadusjärgse piiratud suurusega pandiõiguse korteriomandile. Ühtlasi osutan, et KrtS § 44 lg 6 kohaselt võivad korteriomaniikud eriomandi kokkuleppes määrata korteriühistu pandiõigusele kindla rahalise suuruse. KrtS eelnõu seletuskirjas on kinnitatud, et see võib olla nii suurem kui ka väiksem pandiõiguse eelduslikust seadusjärgsest suurusel.

Olen eeltoodu pinnalt seisukohal, et KrtS § 44 regulatsiooni saab pidada korteriühistu (ja ülejäänud korteriomaniike) jaoks paremaks lahenduseks kui praegu tekkida võivat olukorda, kus võibki jääda ootama korteri müüki, kusjuures samal ajal kommunaalmaksud aina kuhjuvad.¹⁷ Ühtlasi võimaldab see paremini kaitsta hüpoteegipidaja õigusi, kes seni pidi kandma ka korteriühistu tegevusetusest (majandamiskulude võlgnevuse sissenõudmise edasilükkamine) tingitud riski.¹⁸ Eeltoodust tulenevalt **ei pea** ma (vähemalt mitte abstraktse normikontrolli raames tehtud üldise analüüsi pinnalt) **korteriühistu pandiõiguse suuruse piirangut põhiseadusega vastuolus olevaks.**

Lõpetuseks tänan Teid veelkord minu poole pöördumast ning korteriühistuid puudutavatele olulistele küsimustele tähelepanu juhtimast. Jään jälgima selles valdkonnas toimuvaid arenguid. Loodan, et esitatud selgitustest on abi. Ühtlasi vabandan vastuse viibimist, mis on peamiselt tingitud tõstatatud küsimuste põhjaliku analüüsimise vajadusest.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Nele Parrest
õiguskantsleri asetäitja-nõunik
õiguskantsleri volitusel

Liina Lust 693 8429
liina.lust@oiguskantsler.ee

¹⁷ Pigem võiks just selles olukorras väita, et teised korteriomaniikud peavad võlgnikku ülal pidama. Lisaks sellele veel määramatu aja jooksul.

¹⁸ Kuna kehtiv õigust sarnast pandiõiguse suuruse piirangut ei sisalda, jääb hüpoteegipidaja nõude katteks seda vähem, mida suuremaks on kasvanud korteriomaniiku majandamiskulude (väidetav) võlg.