



Kinnistusraamat *versus* ehitisregister *versus* mõõdulint

Õigusega õigluseni

Kõik on selge...

Korteriühistu üldkoosolekule tulid maksete otsustamiseks pr Luik, hr Vähk ja Haug (sooliselt määratlemata).

Alates 01.01.2018 kehtiva korteriomandi- ja korteriühituseaduse (KrtS) § 40 lg 1 kohaselt korteriomaniigid teevad majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma **kaasomandi osa suurusele kinnisasjas**.

Asi läheb segasemaks...

Pr Luik lähtub juristina korteriomandi suuruse määratlemisel kinnistusraamatu kannetest, sest

Eestis on tugeva kinnistusraamatu süsteem, mis tagab kinnisasjade käibes õiguskindluse ja maandab kinnisvaratehingute riskid:

- kinnisasjaga seotud asjaõigused tehakse kinnistusraamatu kaudu avalikuks ning keegi ei saa ennast vabandada kinnistusraamatu andmete mitteteadmise
- kinnisasjaõigused tekivad, muutuvad ja lõpevad kinnistusraamatusse kande tegemisega ning neile saab tehinguid tehes toetuda
- kanded kinnistu kohta tehakse avalduste kinnistuspäevikusse märkimise järjekorras
- kinnistusraamatusse kantud õigusi saab muuta üksnes selle õiguse omaniku avaldusel või nõusolekul või kohtumenetluse kaudu

Asi läheb veel segasemaks...

Härra Vähk lähtub arendajana ehitisregistri kannetest, sest

- Ehitiste omanikud saavad ehitusregistri vahendusel veenduda, et kõik nende kinnistul asuvad või sinna ehitatud hooned ja rajatised on kantud registrisse ja kõik andmed on registris kajastatud õigesti. Kui siiski ilmneb erinevus registriandmete ja tegelike andmete vahel, on omanikul võimalus esitada taotlus andmete parandamiseks.
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest tulenevalt on kõigil omanikel kohustus üle kontrollida andmed Ehitisregistris ja need vastavalt seadusele korrastada. Kohustus Ehitisregistris sisalduvaid andmeid korrastada on nii riigil, kohalikul omavalitsusel kui ka ehitiste omanikel.

Tohuvabohu ?

Vana Testamendi 1. Moosese raamatus

- Kodanik Haug lähtub sisetundest ja Hiinas toodetud mõõdulindi andmetest.

Riigi poolt pakutavate andmete võrdlemisel selgus, et kõigi andmed on erinevad:

kinnistusraamatus on Luige eluruumide pinnaks 74,8 ruutmeetrit, ehitisregistris 94,2 ruutmeetrit. Ehitisregistris on elamu eluruumide pind kokku 1480 ruutmeetrit, aga kinnistusraamatus kokku 1588 ruutmeetrit; ühel pool kortereid 7 ja teisel pool 8. Samamoodi erinesid ka kõigi teiste korterite andmed.

Haugi andmed olid kinnistusraamatu ja ehitisregistri andmete vahepeal.

Tundub, et kõigil on õigus, aga kas ja kuidas sellest saab kulude jaotamisel lähtuda?

Herrgot! Kust see kõik alguse sai...?

- KrtS § 6 lg 3 kohaselt ei kanta enam kinnistusraamatusse eriomandi eseme üldpinna suurust ega eriomandi liiki (kas tegemist on elu- või mitteeluruumiga).
- Muudeti seni aastaid kehtinud õigust ja praktikat, mille kohaselt lähtuti korteriomandi suuruse määratlemisel ja maksete arvestamisel kinnistusraamatu kannetest.
- Korteriomandi suuruse kohta kantakse andmed ehitisregistrisse (EHR). Paraku ei lange kinnistusraamatu ja EHR andmed alati omavahel kokku ja tekivad pindade suurustes erinevused. EHR-is on andmed seisuga 30.09.2014.
- KÜ, selle valitseja või lepinguline partner peab korteriomaniike maksete jagamisel põhimõtteliselt lähtuma kaasomandi osa suurusest, mille kindlaksmääramine kuulub korteriomaniike ainupädevusse.

Seadusandja ei näe probleemi...

Aga Teie?

Valitsejal on probleem ja...lahendused?

- Korteriomanike üldkoosolek peab otsustama, kas maksete suuruse kindlaksmääramisel võetakse aluseks ehisregistri või kinnistusraamatu kehtivad andmed või mõõdulindi andmed või...pakub keegi välja muu lahenduse. Juhul, kui on teada ehisregistrisse või kinnistusraamatusse kantud andmete tegelikkusele mittevastavus, peaksid korteriomanikud omavahel sõlmima eriomandi uue kokkuleppe (KrtS § 9), mille andmed vastavad tegelikkusele. Asjassepuutuvate korteriomanike omavahelisel kokkuleppel võib muuta olemasolevate eriomandite ulatust, samuti luua uue korteriomandi. Eriomandi ulatuse muutmisele kohaldatakse asjaõigusseaduses kinnisasjade ühendamise ja jagamise kohta sätestatud KrtS-s sätestatud erisustega.
- Kokkulepet saab sõlmida ainult kõigi omanike kokkuleppel ja kui seda ei ole, siis –
- Kohtus näeme, raisk!

Vastamata küsimused...

- Kas usaldusväärsemad on arendaja poolt ehtisregistrisse või notari poolt kinnistusregistrisse kantud andmed?
- Millistest andmetest hakkab lähtuma kohus?
- Kas tuleb hakata projekte ja andmeid kontrollima süstemaatiliste üle mõõtmistega?
- Kas võetakse aluseks andmete ja mõõtmiste keskmine? Milline on lubatud veaprotsent?
- Millisest häälteenamusest peaks andmete valiku otsuse vastuvõtmisel lähtuma?
- Kas omanikel on lubatud vastuolude ja valikuvõimaluste korral liisu heitmine?
- Kas ja millisel määral saab üldse valitseja sekkuda selliste vastuolude lahendamisse? Kulud tuleb jagada!
- Kas riik ei peaks andma enda poolt tekitatud olukordade lahendamiseks juhiseid ja hüvitama kulud?
- Kas me sellist seadust tahtsimegi?
- Kas nii võib üldse küsida ja kes ja kas üldse vastab?

Oleme tõe ja õigluse poolt! Hurraa!

Muide -

aga kelle poolt hääletate Teie?

Olen Teet Suits, Tartu Elamuhaldusest

...ja pole tänu väärt!