



Olulised seisukohad korteriühistutele hiljutisest Riigikohtu praktikast

EESTI KORTERIÜHISTUTE XXVIII FOORUM

10. oktoober 2025

Urmas Mardi

Aktuaalsed teemad

- Põhikirja muutmine ja jõustamine
- Hääleõiguse ulatus
- Ühine esindusõigus
- Päevakorra punkti olulisus
- Parkimine
- Kütmine

Põhikirja muutmine ja jõustumine

- **§ 23. Põhikirja muutmine (MTÜS)**
- (1) Põhikirja muutmise otsus on vastu võetud, kui selle poolt on hääletanud **üle 2/3** üldkoosolekul osalenud liikmetest või nende esindajatest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud **suurema** häälteenamuse nõuet.
- (2) Põhikirjamuudatus **jõustub** selle registrisse kandmisest. Põhikirjamuudatuse registrisse kandmise avaldusele lisatakse põhikirja muutmise otsustanud üldkoosoleku **protokoll** ja põhikirja **uus tekst**. Põhikirja uuele tekstile peab alla kirjutama **vähemalt üks juhatuse liige** või kui juhatuse liikmed on õigustatud ühingut esindama ainult ühiselt, siis kõik ühiselt esindama õigustatud juhatuse liikmed.

Hääleõigus üldkoosolekul

KrtS § 22 Hääleõigus üldkoosolekul

(1) Korteriomanike üldkoosolekul annab **iga korteriomand ühe hääle**. Korterühistu põhikirjaga **võib** ette näha, et igal korteriomanikul on **üks hääl sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust** või et häälte arvu määrab **korteriomandi kaasomandi osa suurus**.

Riigikohtu tsiviilkolleegium 11. detsember 2024, 2-24-6208

Korteriühistusse kuulub 18 korterimandit, milledel on 23 korterimanikku-ühistu liiget. Kuidas antud olukorras hinnata üldkoosoleku otsustusvõimelisust?

Asjaolud

- Kinnistusraamatu kohaselt oli üldkoosoleku toimumise ajal aadressil Jõhvi vald, Jõhvi linn, Veski tn 11 ja Veski tn 11a **kokku 18 korteriomandit, millel oli kokku 23 korteriomnikku** ehk korteriühistu liiget. Protokollis ning osalejate nimekirja kohaselt osales koosolekul **23 liikmest 11**. Seega oli koosolekul **esindatud alla poole** ühistu liikmetest ja koosolek ei olnud **otsustusvõimeline**.

Kolleegiumi seisukoht I

KrtS § 1 lg 4 järgi on korteriühistu liikmeteks kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud. Avaldaja põhikirja p 2.1 näeb ette, et kui korteriomand **on registreeritud ühise omandina**, loetakse **ühistu liikmeks** üks omanikest nende omavahelisel **kirjalikul kokkuleppel**. Kolleegium nõustub ringkonnakohtuga, et põhikirja p 2.1 on **vastuolus seadusega** (s.o KrtS § 1 lg-ga 4), mistõttu **tuleb korteriühistu liikmete ringi määramisel** lähtuda **KrtS § 17 lg 2** teise lause kohaselt seaduses sätestatust.

Kolleegiumi seisukoht II

Kolleegium **ei nõustu** aga kohtute seisukohaga **kvooruminõude** täitmise hindamisel. Vaatamata sellele, et KrtS § 1 lg 4 **kohaselt loetakse korteriühistu liikmeteks kõik korteriomandite omanikud**, tuleneb **ühest korteriomandist üks liikmesus korteriühistus**, millega seotud õigusi teostavad korteriomandi **ühised omanikud ühiselt**. Üldkoosoleku kvoorumi arvutamisel tuleb seetõttu lähtuda **korteriomandite arvust**.

Kolleegiumi seisukoht III

KrtS § 22 lg 1 ja avaldaja põhikirja p 6.8 järgi annab iga korteriomand üldkoosolekul ühe hääle ning KrtS § 15 lg 1 esimene lause sätestab, et kui korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud **teostada korteriomandiga seotud õigusi üksnes ühiselt.**

Nimetatud sätetest järeldeb, et lisaks ühele ühisele liikmesusele tuleneb ühest korteriomandist ka üks **jagamatu hääleõigus.** Hääleõigust korteriomanike üldkoosolekul teostavad **ühised omanikud ühiselt.**

Seega on õige avaldaja seisukoht, et vaidlusalusel koosolekul sai olla esindatud maksimaalselt **18 häält.**

Küsimus suveülikoolist

On tegemist 50 korteri majaga, kus 75 korteriomannikku ja põhikirjas on kirjas, et üldkoosolek on otsustusvõimeline kui koosolekust võtab osa $\frac{1}{3}$ liikmetest, siis kas kohtuasja 2-24-6208 valguses võib öelda, et $\frac{1}{3}$ arvutamisel tuleb lähtuda 50-st või siiski 75-st. Või on selline põhikirja sõnastus seadusega vastuolus ja seega tühine ning tuleb hoopis lähtuda seaduse sõnastusest (üle poole liikmetest, kelledele kuulub üle poole kaasomandi osadest)?"

Seega küsija peab lähtuma korteriomandite üldarvust, ehk 50-st. **Tehe $50/3 = 16,6 = 17$.**

Riigikohtu tsiviilkolleegium

18. detsember 2024, 2-23-7156

Päevakorrapunkt peab olema mõistlikule inimesele arusaadav. Juhatuse liikmete valimine, ei tähenda nende tagasikutsumist.

Kolleegiumi seisukoht I

Tuvastatud asjaolude kohaselt oli vaidlusaluse üldkoosoleku kokkukutsumise teates koosoleku päevakorda märgitud vaid **üks punkt, s.o juhatuse liikmete valimine**. Kolleegium leiab, et kõnealune päevakorrapunkt on **sõnastatud niivõrd selgelt ja üheselt mõistetavalt**, et see ei põhjusta **mõistlikule korteriomaniikule segadust** ega **mitmeti mõistetavusi** üldkoosolekul otsustamisele **tulevate küsimuste** osas. Mõistlikule korteriomaniikule **pidi olema arusaadav**, et sellise päevakorrapunkti juures tuleb otsustamisele **üksnes juhatuse liikmete valimine**. Kolleegium on varasemas praktikas selgitanud, et kui üldkoosolekul hakatakse otsustama juhatuse liikme valimise üle, peab see olema korteriomaniikule **selgelt arusaadav**. See tähendab, et **sellisele asjaolule** tuleb üldkoosoleku **kokkukutsumise teates viidata**. Kolleegium leiab, et sama põhimõtte kehtib ka **juhatuse liikmete tagasikutsumise** ja varasemate samasisuliste otsuste kinnitamise puhul.

Kolleegiumi seisukoht II

Kuna vaidlusalusel üldkoosolekul **otsustati juhatuse liikmete tagasikutsumise üle**, millele ei olnud üldkoosoleku kokkukutsumise **teates viidatud**, siis on üldkoosoleku **kokkukutsumise korda oluliselt rikutud**. See rikkumine toob KrtS § 29 lg 1 järgi kaasa juhatuse liikmete tagasikutsumise otsuste (otsused 1-3) **tühisuse**.

Kolleegiumi seisukoht III

Kolleegium on varem selgitanud, et üldkoosoleku kokkukutsumise korra oluliseks rikkumiseks, mis toob KrtS § 29 lg 1 järgi kaasa otsuse tühisuse, on see, kui üldkoosolekul **otsustatakse küsimusi**, millele ei olnud üldkoosoleku **kokkukutsumise teates viidatud. Hinnates**, kas päevakorrapunkt hõlmab mingi otsuse vastuvõtmist, tuleb lähtuda sellest, **kas mõistlik korteriomane peab aru saama**, milliseid küsimusi võib olla vaja selle päevakorrapunkti juures otsustada (RKTKo 13.02.2013, [3-2-1-181-12](#), p 14).

Riigikohtu tsiviilkolleegium 21. veebruar 2024, 2-22-100795

**Kas ühistu poolt korteriomani kule
väljastatud parkimiskaardi nähtavale
kohale panemata jätmine, annab
õiguse trahvimiseks?**

Asjaolud

Osaühing EUROPARK ESTONIA (hageja) esitas 10. jaanuaril 2022 Pärnu Maakohtule maksekäsu kiirmenetluse avalduse Anton Pavlenkolt (kostja) võlgnevuse väljamõistmiseks. Kostja esitas nõudele vastuväite ning menetlus jätkus Harju Maakohtus. Hageja esitas 14. veebruaril 2022 Harju Maakohtule hagi kostja vastu 40 euro saamiseks. Hagiavalduse kohaselt on hageja Tallinnas asuva korteriomanditeks jagatud kinnisasja juurde kuuluva parkimisala operaator. 1. veebruaril 2019 pargiti parkimisalale sõiduk numbrimärgiga, **mille armatuurlaualt puudus parkimistingimuste kohaselt nõutav parkimiskaart või -luba.**

Kohtu seisukoht I

- Kohtuasjas oli vaidluse all küsimus, kuidas tõlgendada korteriomandi- ja korteriühistuseadust. Kohtusse pöördus OÜ EUROPARK ESTONIA, kes on Tallinnas asuva kortermaja **parkimisala operaator**. OÜ EUROPARK ESTONIA esitas **leppetrahvinõude** sõiduki juhile, kes parkis 2019. aasta 1. veebruaril **kortermaja parkimisalale** sõiduki, mille **armatuurlaualt puudus parkimistingimuste kohaselt nõutav parkimiskaart või -luba**. Juht trahvinõudega aga **ei nõustunud**, kuivõrd sõidukil oli leppetrahvi nõudmise ajal kehtiv korteriühistu parkimisluba.
- Arvestades, et kohtutele ei esitatud tõendeid selle kohta, et parkimistingimuste kehtestamiseks oli olemas kõigi **korteriomanike kokkulepe**, asusid kohtud seisukohale, et parkimistingimusi ei saanud kehtestada selliselt, et parkida saab **vaid korteriühistu lubade alusel**.

Kohtu seisukoht II

- Riigikohus selgitas, et sõidukite parkimise korraldamine kortermaja parkimisalal ei ole **tingimata küsimus**, mida korteriomaniikud saavad otsustada **üksnes kokkuleppel**. Korteriomaniike üldkoosolekul **häälteenamusega** vastu võetud otsusega saab sõlmida lepingu **parkimisala operaatoriga** ja kehtestada **parkimiskaartide süsteemi** operaatori **töö hõlbustamiseks**. Kuid kui korteriomaniik pargib kortermaja parkimisalal ilma **parkimiskaardita** ei välista see siiski korteriomaniiku **seadusest tulenevat õigust** parkimisala kasutada.
- Selleks, et seada korteriomaniiku õigus parkimisala kasutamiseks sõltuvusse parkimiskaardi olemasolust, on vaja kõigi **korteriomaniike kokkulepet**. Juhul kui korteriomaniike üldkoosolekul võetakse häälteenamusega vastu otsus, mille jaoks oleks olnud vajalik kõigi korteriomaniike nõusolek, siis on selline **otsus tühine**.

Riigikohtu tsiviilkolleegium Tartu, 8. mai 2024, 2-19-1488

**Kas on võimalik sundida korteriomnikku
oma korteris hoidma aastaringselt
mõistlikku sisetemperatuuri?**

Kolleegiumi seisukoht I

Kaasomaniku õigus kasutada tema ainukasutuses olevaid ruume oma äranägemise järgi **ei ole aga piiramatu**. Eelkõige ei tohi kaasomaniku tegevus tema ainukasutuses olevates ruumides **rikkuda teiste kaasomanike õigusi** (AÕS § 72 lg 5). See tähendab, et kaasomanik on muu hulgas kohustatud hoidma tema ainukasutuses olevaid **ruume korras selliselt, et nende seisukorrast tulenev toime teistele kaasomanikele ei ületaks tavakasutusest tekkivaid mõjusid** (ainukasutuses olevate ruumide korrashoiu kohustus). Sarnaselt eriomandi korrashoidmisega hõlmab ka ainukasutuses olevate ruumide korrashoidmine neis **vajaliku sisekliima hoidmise kohustust** (analoogselt KrtS § 31 lg-ga 2).

Kolleegiumi seisukoht II

Eluruumides peab olema tagatud inimesele ohutu ja tervislik elukeskkond ning seal peab olema võimalik ööpäev läbi viibida.

Kui kaasomanik rikub temal lasuvat ainukasutuses olevate ruumide korrashoiu kohustust, saavad teised kaasomanikud nõuda rikkuvalt kaasomanikult rikkumise lõpetamist või sellest hoidumist AÕS § 72 lg 5 järgi.

Kui rikkumise lõpetamist nõudev kaasomanik tõendab, et teine kaasomanik ei küta kütteperioodil enda ainukasutuses olevaid ruume või ei tee seda regulaarselt, saab eeldada, et viimane rikkus tal lasuvat korrashoiukohustust

Kohtulahendid internetis

Riigikohtu lahendid leiate Riigikohtu kodulehe aadressilt:

<http://www.nc.ee>

Maakohtute ja ringkonnakohtute lahendid on arvutivõrgus kättesaadavad aadressilt:

https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/koik_menetlused.html

Täna tähelepanu eest! Kes veel ei ole, siis liitu kohe meie Liikmeskonnaga!

Urmas Mardi
Eesti Korterühistute Liit
Juhatuse liige
6275740, 6275741
urmas.mardi@ekyl.ee
www.ekyl.ee