

**RIIGIKOHTU LAHENDID
KORTERIÜHISTUTE ASJADES
AASTATEL 2024 - 2025**

Käsiraamat korteriühistule

RIIGIKOHTU LAHENDID KORTERIÜHISTUTE ASJADES AASTATEL 2024-2025
Käsiraamat korteriühistule

Väljaandja: Eesti Korteriühistute Liit
Koostajad: Urmas Mardi, Margus Saulep
Kujundus: Eesti Print OÜ

Sisukord

Õigusaktide lühendid.....	5
Hea lugeja!	7
1. Kas ühistu poolt korteriomanikule väljastatud parkimiskaardi nähtavale kohale panemata jätmine annab õiguse trahvimiseks?	8
2. Kas on võimalik sundida korteriomanikku hoidma aastaringselt oma korteris mõistlikku sisetemperatuuri?	9
3. Kvoorumi arvestus ja ühest korteriomandist tulenev häälte arv	11
4. Üldkoosoleku kokkukutsumine	12
5. Oluline käsitus, kuidas tuvastada esindusõigust üldkoosolekul volituste alusel.....	14
6. Mida peab silmas pidama kui korteriomanik soovib remonditööde kui vajalike kulutuste kandmise hüvitamist korteriühistult?	17
7. Korteriomandiga seotud kahjunõuded	20
8. Otsuste vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata.....	22
9. Nõuded arendaja vastu.....	23
10. Juurdepääsu tagamise kohustamise nõue korteriomandite vastu, milles asub hoone küttesüsteem. Gaasiküttelt üleminek kaugküttele.	25
11. Korteriühistu nõude esitamine korteriomanike nimel.....	28
12. Üldkoosoleku kutse edastamine	29

Õigusaktide lühendid

Asjaõiguseadus	AÕS
Korteriomandi- ja korteriühistuseadus	KrtS
Mittetulundusühingute seadus	MTÜS
Tsiviilkohtumenetluse seadustik	TsMS
Tsiviilseadustiku üldosa seadus	TsÜS
Võlaõiguseadus	VÕS

Hea lugeja!

Teie ees on Eesti Korterühistute Liidu koostatud elektroonilise käsiraamatu „Riigikohtu lahendid korteriühistute asjades“ XIII osa. Kogumiku eesmärk on tuua esile korteriühistute tegevust puudutavad olulisemad õigusvaidlused, mis on leidnud lahenduse Riigikohtus, pakkudes seeläbi praktilist tuge nende mõistmisel ja rakendamisel korteriühistu igapäevases töös.

Käsiraamat jätkab varasemate samateemaliste väljaannete traditsiooni, koondades ajakohase ülevaate viimaste aastate olulisematest korteriühistuid puudutavatest Riigikohtu lahenditest. Esimene taoline käsiraamat valmis 2012. aastal ja andis ülevaate korteriühistuid puudutavatest Riigikohtu lahenditest 1999–2012.

Käesolev kogumik on koostatud aastatel 2024–2025 Riigikohtu kodulehel avaldatud kohtulahendite baasil. Kogumikust leiate Riigikohtu otsused ja määrused tsiviilasjades, millel on oluline roll õiguskindluse tagamisel, ühtse kohtupraktika kujundamisel ning õiguse edasiarendamisel.

Käsiraamatus on vaatluse all järgmised kohtulahendi saanud teemad: trahvimine ühistu väljastatud parkimiskaardi puudumisel, aastaringselt mõistliku sisetemperatuuri hoidmise nõue, kvoorumi arvestus ja ühest korteriomandist tulenev häälte arv, üldkoosoleku kokkukutsumine, esindusõigus üldkoosolekul volituste alusel, remonditööde kui vajalike kulutuste hüvitamine korteriomanikule, korteriomandiga seotud kahjunõuded, otsuste vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata, nõuded arendaja vastu, juurdepääsu tagamise kohustamise nõue korteriomandite vastu, milles asub hoone küttesüsteem, üleminek gaasiküttelt kaugküttele, korteriühistu nõude esitamine korteriomanike nimel ja üldkoosoleku kutse edastamine.

Loodan, et käsiraamat pakub väärtuslikku tuge otsuste tegemisel, lisab õiguskindlust ning aitab ennetada pikki ja tarbetuid kohtuvaidlusi tulevikus

Sisukat lugemist!

Urmas Mardi
Eesti Korterühistute Liidu õigusosakonna juhataja

1. Kas ühistu poolt korteriomanikule väljastatud parkimiskaardi nähtavale kohale panemata jätmine annab õiguse trahvimiseks?

21.02.2024
[2-22-100795/12](#)

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.

Parkimisloata parkimine parkimisalal

Hageja esitas 14. veebruaril 2022 Harju Maakohtule hagi kostja vastu 40 euro saamiseks. Hagiavalduse kohaselt on hageja Tallinnas asuva korteriomanditeks jagatud kinnis- ja juurde kuuluva parkimisala operaator. 1. veebruaril 2019 pargiti parkimisalale sõiduk numbrimärgiga, mille armatuuril puudus parkimistingimuste kohaselt nõutav parkimiskaart või -luba.

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 armatuuril 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.

Korteriomanike kokkuleppe puudumine parkimistingimuste kehtestamiseks

Riigikohus selgitas, et sõidukite parkimise korraldamine kortermaja parkimisalal ei ole tingimata küsimus, mida korteriomanikud saavad otsustada üksnes kokkuleppel. Korteriomanike üldkoosolekul häälteenamusega vastu võetud otsusega saab sõlmida lepingu parkimisala operaatoriga ja kehtestada parkimiskaartide süsteemi operaatori töö hõlbustamiseks. Kuid kui korteriomanik pargib kortermaja parkimisalal ilma parkimiskaardita ei välista see siiski korteriomaniku seadusest tulenevat õigust parkimisala kasutada.

Parkimiskorra kehtestamine üldkoosoleku otsusel

Selleks, et seada korteriomaniku õigus parkimisala kasutamiseks sõltuvusse parkimiskaardi olemasolust, on vaja kõigi korteriomanike kokkulepet. Juhul kui korteriomanike üldkoosolekul võetakse häälteenamusega vastu otsus, mille jaoks oleks olnud vajalik kõigi korteriomanike nõusolek, siis on selline otsus tühine.

2. Kas on võimalik sundida korterimanikku hoidma aastaringelt oma korteris mõistlikku sisetemperatuuri?

08.05.2024
[2-19-1488](#)

Avaldaja esitas 29. jaanuaril 2019 Harju Maakohtule avalduse, milles palus kohustada R.K. (puudutatud isik) hoidma tema XXX asuva kaasomandis oleva kinnisasja oluliseks osaks oleva elamu ainukasutuses olevates ruumides aasta ringi temperatuuri vähemalt 18°C või alternatiivselt temperatuuri vastavalt kohutu äranägemisele. Avaldaja elab elamus aasta ringi ning puudutatud isik viibib seal vaid mõned korrad aastas.

Kuna puudutatud isik ei küta tema ainukasutuses olevaid ruume, siis on avaldaja kasutuses olev elamu teine korrus kütmisperioodil pidevalt külm. Külma põrand halvendab avaldaja elukvaliteeti ja häirib tavapäraselt elu. Kestvad ja suured kõrvalkalded optimaalsest sisetemperatuurist kahjustavad avaldaja tervist. Puudutatud isiku kasutuses olevate ruumide kütmata jätmise suurendab avaldaja küttekulusid, kuna korruste sisetemperatuuri erinevuse tõttu tekib avaldaja kasutuses olevates ruumides soojakadu.

Kaasomaniku õigus kasutada tema ainukasutuses olevaid ruume oma äranägemise järgi ei ole aga piiramatult. Eelkõige ei tohi kaasomaniku tegevus tema ainukasutuses olevates ruumides rikkuda teiste kaasomanike õigusi (AÕS § 72 lg 5). Kaasomanikul lasuvat teiste kaasomanike kahjustamisest hoidumise kohustust ainukasutuses olevate ruumide kasutamisel saab ainukasutusse antud elamuosadega kaasomandi puhul sisustada analoogselt kohustusega, mis on korterimanikul eriomandi kasutamisel (KrtS § 31 lg 1 p 1). 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).

KrtS § 31 lg 2 kohaselt on iga korterimanik eriomandi eseme korrashoidmisel muu hulgas kohustatud hoidma selle piires sellist temperatuuri ja õhuniiskust, mis tagab kaasomandi eseme säilimise ning teiste eriomandite esemete kasutamise nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta. Kolleegium leiab, et olukorras, kus kaasomandis olevat elamut kasutatakse (vähemalt osaliselt) alaliseks elamiseks, on kaasomanikel õigus-
tatud huvi (AÕS § 72 lg 5), et iga kaasomanik hoiaks tema ainu-

Elukvaliteedi halvenemine ebapiisava kütmise tõttu

Kütmata ruumidest tingitud suuremad küttekulud

Kaasomaniku tegevus tema ainukasutuses olevates ruumides ei tohi rikkuda teiste kaasomanike õigusi.

Vajaliku sisekliima hoidmise kohustus.

kasutuses olevates ruumides sellist temperatuuri ja õhuniiskust, mis tagaks kaasomandi eseme säilimise ning teiste kaasomanike ainukasutuses olevate ruumide kasutamise vastavalt nende otstarbele ilma ülemääraste kulutusteta. 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. Sellisel juhul peab olema tõendatud õiguste rikkumine ja selle kordumise oht või oht, et rikkumine võib tulevikus toimuda (vt ka RKTko 16.02.2011, [3-2-1-149-10](#), p 15). TsMS § 230 lg 1 esimesest lausest tulenevalt peab sellise nõude aluseks olevaid asjaolusid tõendama rikkumise lõpetamist nõudev kaasomanik.

Hea usu põhimõttest tulenevalt on siiski võimalik, et asjaolu tõendamise koormus pöörduv eelduste esinemise võimalikkusele viitavate asjaolude esitamise järel ümber, eelkõige kui tõendada tuleb asjaolu, mille esinemine on vastaspoole kontrolli all, asjaolule tugineval poolel ei ole objektiivselt võimalik tõendeid esitada ja vastaspool keeldub asjaolu tõendamisele kaasa aitamast. Kui asjaolule tuginev pool on sel juhul asjaolu esinemise tõenäosust põhistanud, peab vastaspool tõendama asjaolu esinemise puudumist (vt RKTko 08.01.2013, [3-2-1-173-12](#), p 17).

Eluruumides peab olema tagatud inimesele ohutu ja tervislik elukeskkond.

3. Kvoorumi arvestus ja ühest korteriomandist tulenev häälte arv

11.12.2024
[2-24-6208](#)

Riigikohus ei nõustunud kohtute seisukohaga üldkoosoleku kvoorumi hindamisel. Kuigi seaduse järgi on korteriühistu liikmeteks kõik korteriomandite omanikud, tuleneb ühest korteriomandist siiski üks liikmesus, mille õigusi teostavad selle korteri ühised omanikud ühiselt. Seetõttu tuleb üldkoosoleku kvoorumi arvutamisel lähtuda korteriomandite arvust, mitte korteriomanike arvust. Vastupidine tõlgendus võimaldaks olukorda, kus kvoorum loetakse täidetuks ka siis, kui koosolekul osalevad üksnes ühe korteriomandi mitmed kaasomanikud, mis ei tagaks üldkoosoleku piisavat esinduslikkust.

Riigikohus selgitas, et seaduse ja põhikirja kohaselt annab iga korteriomand korteriomanike üldkoosolekul ühe hääle. Kui korteriomand kuulub mitmele isikule, saavad nad selle korteriomandiga seotud õigusi, sealhulgas hääleõigust, teostada üksnes ühiselt. Sellest tuleneb, et ühest korteriomandist tuleneb üks jagamatu hääleõigus.

Riigikohus rõhutas, et korteriühistu põhikirjaga ei saa sätestada, et ühest korteriomandist tuleneb eraldi hääl igale selle ühis- või kaasomanikule. Seaduse kohaselt annab iga korteriomand üldkoosolekul ühe hääle. Kuigi põhikirjaga võib ette näha, et igal korteriomanikul on üks hääl sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust või et häälte arv sõltub korteriomandi kaasomandi osa suuruselt, ei võimalda seadus anda ühest korteriomandist mitut häält.

Kvoorumi arvestus

Korteriomandi jagamatu hääleõigus

Põhikirjas ei saa määrata, et korteriomand annab mitu häält

4. Üldkoosoleku kokkukutsumine

18.12.2024
[2-23-7156](#)

Korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise korraldamisel tuleb järgida seaduses sätestatud reegleid. Üldkoosoleku kutsub kokku tavaliselt korteriühistu juhatus või selle asemel tegutsev valitseja. Kõigile korteriomanikele tuleb üldkoosoleku toimumisest teatada vähemalt seitse päeva ette, välja tuues koosoleku aja, koha ja päevakorra. Selle eesmärk on tagada kõigile korteriomanikele võimalus teada saada, millal ja kus koosolek toimub, ning osaleda ja hääletada informeeritult.

Koosolekust teavitamine

Korteriomanike ühise korteriomandi puhul kehtivad üldkoosoleku teate saatmisel erireeglid. Kui korteriomandi ühised omanikud on määranud endi hulgast või kolmanda isiku ühise esindaja, loetakse teate saatmise nõue täidetuks, kui teade saadetakse ainult selle esindaja e-posti aadressile. Kui esindajat ei ole määratud, loetakse nõue täidetuks, kui teade saadetakse vähemalt ühele korteriomandi ühisele omanikule, kes on oma e-posti aadressi korteriühistule teatavaks teinud. Kui kõik ühised omanikud on e-posti aadressi teatanud, tuleb teade saata kõigile omanikele. Selline teate saatmine ei ole rikkumine, isegi kui teade ei jõua kõigi ühiste omanike e-posti aadressidele, kuid vähemalt üks on teate saanud, ega ole käsitatav olulise rikkumisena. Kui üldkoosoleku teadet ei saadeta korteriomandi iga ühise omaniku e-posti aadressile, millest on ühistule teatatud, kuid teade saadetakse vähemalt ühele korteriomandi ühise omaniku e-posti aadressile, ei ole selline rikkumine käsitatav üldkoosoleku kokkukutsumise korra olulise rikkumisena.

Koosoleku teate edastamine korteriomandi ühistele omanikele

Kui korteriomani ei ole korteriühistule oma e-posti aadressi teatanud ja põhikirjas pole määratud teate saatmise kord, tuleb üldkoosoleku teade saata korteriomani elu- või asukoha postiaadressile. Korteriomanikul on kohustus teatada korteriühistule oma elu- või asukoha aadress, kui see erineb korteriomandi asukohast.

Teate saatmine korteriomani elukohta

Kui korteriomani ei ole korteriühistule oma elu- või asukoha aadressi teatanud, võib ühistu tema elu- või asukohaks lugeda korteriomandi aadressi. Siiski ei saa sellele sättele tugineda, kui ühistule on teada korteriomani tegelik elu- või asukoha aadress ning ühistu oleks pidanud seda teadma, lähtudes hea usu põhimõttest.

Koosolekust teavitamine, kui ühistul puudub omaniku elukoha aadress

Ühise korteriomandi puhul tuleb üldkoosoleku teade saata korteriomani elu- või asukoha aadressile, kui ükski ühistest omanikest ei ole teatanud e-posti aadressi ega määranud ühist esindajat. Sellisel juhul ei ole ühistul kohustust saata teadet kõigile ühistele omanikele; piisab, kui teade saadetakse ühe omaniku elu- või asukoha aadressile.

Teate saatmine ühistele korteriomani elukoha-aadressile

Kui põhikiri ei sätesta teisiti, otsustab üldkoosoleku kokkukutsuja, kuidas teade korteriomaniiku elu- või asukoha aadressile edastada, kuid see peab olema vaidluse korral kontrollitav. Sobivad viisid on näiteks posti teel saatmine või teate panemine postkasti tunnistajate juuresolekul. Kui elu- või asukoht on korteriomandi asukoht, piisab teate avaldamisest mõistlikul viisil, näiteks nähtaval kohas korterelamu ühiskasutatavates ruumides.

Teate edastamise viis

Korteriomaniiku üldkoosoleku teate kättesaamise riski kannab korteriomaniik, kes peab tagama ühistule õige aadressi. Korteriühistu peab teate edastama nii, et seaduses või põhikirjas ette nähtud etteteatamise tähtaeg oleks täidetud. E-posti teel saadetud teade loetakse kohale jõudnuks samal päeval, posti teel peab teade jõudma vähemalt seitse päeva enne koosolekut. Teate kaotamine korteriomaniikule edastamise käigus ja selle võimalik kätte saamata jäämine ei ole üldkoosoleku kokkukutsumise korra rikkumine. Vastasel juhul muudetakse üldkoosoleku korrektse kokkukutsumise tõendamise korteriühistule põhjendamatult raskeks, mis võib hakata takistama ühistu efektiivset juhtimist

Teate kättesaamise riski kannab korteriomaniik

Üldkoosoleku kokkukutsumise korra oluliseks rikkumiseks, mis toob kaasa otsuse tühisuse, on see, kui üldkoosolekul otsustatakse küsimusi, mida ei olnud nimetatud üldkoosoleku kokkukutsumise teates. Hinnates, kas päevakorrapunkt hõlmab mingi otsuse vastuvõtmist, tuleb lähtuda sellest, kas mõistlik korteriomaniik pidi aru saama, milliseid küsimusi võib olla vaja selle päevakorrapunkti juures otsustada. Eelkõige saab päevakorrapunktiga lugeda hõlmatuks need küsimused, mis on päevakorrapunktis märgituga tihedalt seotud. Näiteks saab koosoleku päevakorda märgitud kaasomandi eseme remondiga üldjuhul lugeda hõlmatuks ka küsimuse, kuidas remondiga tekkivad kohustused kanda.

Üldkoosoleku teatest peab arusaadav olema, millistes küsimustes koosolek otsuseid vastu võtma asub.

5. Oluline käsitus, kuidas tuvastada esindusõigust üldkoosolekul volituste alusel

26.02.2025
[2-22-10127/22](#)

Avalduse kohaselt oli 18. mai 2022. a üldkoosolek (üldkoosolek) kvoorumi puudumise tõttu otsustusvõimetu, kuna koosolekul osalejate nimekirja järgi ei ole tuvastatav, et sellele oleksid osalenud hääleõiguslike korteriomaniike esindajad. Kui korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, peavad nad koosolekul hääletama ühiselt või volitama ühte enda hulgast hääletama. Üldkoosoleku protokollile on kandmata otsuste poolt hääletanud korteriomaniike nimed ning protokollile pole lisatud korteriomaniike esindajate volikirju. Ilma esindusõigusega antud hääl on tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 129 lg 3 järgi tühi.

Maakohus märkis, et kuna korterite nr 1, 2, 3 ja 5 omanikest osales üldkoosolekul ainult üks ühine omanik, siis ei saa nende korterite omanike hääli arvata kvoorumi hulka ega arvestada häälteenamuse määramisel. Seega oli üldkoosolekul kuuest korteriomaniikust esindatud vaid üks (korter nr 4 omanik esindaja kaudu). Korteriühistu põhikirja p 4.4.2 järgi on korteriomaniike üldkoosolek otsustusvõimeline, kui sellele osalevatele korteriomaniike kuulub üle poole häälest. Selle sätte järgi peavad kvooruminõude täitmiseks koosolekul osalema vähemalt nelja korteri omanikud kuuest. Eelnevast tulenevalt ei olnud üldkoosolek otsustusvõimeline ja koosoleku otsused tuleb tunnistada kehtetuks.

Määruskaebuse lahendamiseks tuleb vastata küsimusele, kas vaidlusaluse korteriomaniike üldkoosoleku sai praegusel juhul lugeda otsustusvõimeliseks, arvestades seda, et üldkoosoleku protokollis ei olnud osalejatena märgitud kõiki korteriomandite ühiseid omanikke. Maa- ja ringkonnakohus leidsid, et koosolekut ei saanud lugeda otsustusvõimeliseks, kuna koosoleku kvoorumi kindlakstegemisel loeti esindaja vahendusel (hääleõigusega) osalejaks ka sellised korteriomandite ühised omanikud, kes ei olnud kohal ja keda ei olnud märgitud koosolekul osalejate nimekirjas ning kelle esindajate volikirju ei olnud nimekirjale lisatud.

Seadus ei näe ette, et korteriomaniik peaks üldkoosolekul osalema isiklikult. KrtS § 22 lg 5 järgi võib üldkoosolekul osaleda korteriomaniik ise või tema esindaja, kelle esindusõiguse olemasolu on kirjaliku dokumendiga tõendatud. Põhikirjaga ei või korteriühistu liikme esindaja määramise

Kui korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, peavad nad koosolekul hääletama ühiselt või volitama ühte enda hulgast hääletama.

Üldkoosolekul saab osaleda korteriomaniik isiklikult või esindaja kaudu, kelle esindusõigus on kirjalikult tõendatud.

Kirjalik volitus tõendab esindaja õigust osaleda ja hääletada korteriomaniiku nimel.

õigust piirata. Küll aga võib KrtS § 22 lg 5 neljanda lause järgi põhikirjaga ette näha ülemmäära, kui mitut korteriomaniku võib esindada sama isik. Kirjalikus vormis antud volituse eesmärk on tõendada korteriühistule (koosoleku juhataja ja teiste kohal olevate korteriomanike kaudu) õigust korteriomaniku nimel koosolekul hääleõigusega osaleda ja hääletada. Kui volikirja ei esitata, ei pea väidetavalt esindatavat korteriomanikku kvoorumit tuvastades osalejaks lugema. Sellises olukorras otsustab väidetavalt esindatava korteriomaniku osalejaks lubamise üle koosoleku juhataja, kes võib otsustamise anda üle ka kohal olevatele korteriomanikele.

Kui väidetav esindaja ei suuda oma esindusõigust tõendada, kuid ta lubatakse siiski üldkoosolekul hääletama, siis võivad sellisel koosolekul vastu võetud otsused olla seadusega vastuolu tõttu kehtetuks tunnistatavad. Nimelt, kui otsuse tegemisel hääletab korteriomaniku nimel isik, kellel ei olnud esindusõigust, on tema antud hääle hõljuvalt kehtetu (TsÜS § 128 lg 2 ja § 129 lg 1) ning kuni esindatava heakskiiduni tuleb lugeda, et otsuse tegemisel ei ole kõnealust hääletust antud (TsÜS § 33 lg 2). Hääle kehtetus saab otsuse kehtivust TsÜS § 33 lg 3 järgi siiski mõjutada üksnes juhul, kui tühised hääled mõjutasid kas otsuse tegemise võimalikkust või otsuse sisu. Seega, isegi kui korteriomanike üldkoosolekul lubati korteriomaniku nimel hääletama esindusõiguseta isik, kuid ka tema esindajana antud hääli arvestamata oli kvooruminoõue täidetud ja otsuse poolt anti piisav arv hääli, on otsus vastu võetud kooskõlas seadusega.

Kui tegu on kindlale isikule suunatud ühepoolse tehinguga ja isik, kellele tehing oli suunatud, ei vaielnud tehingu tegemisele vastu, kuigi ta esindusõiguse puudumisest teadis või pidi teadma, kohaldatakse sellele tehingule TsÜS §-s 129 sätestatud. Eelnev tähendab, et korteriomanik, kelle esindusõiguseta esindaja võeti kvoorumini täidetuse hindamisel arvesse ja lubati hääletama, saab esindusõiguseta antud hääle heaks kiita. Korteriomanik võib hääle andmise heaks kiita nii omal algatusel kui ka korteriühistu ettepanekul. Kui korteriomaniku häälega otsuse vastuvõtmisel arvestati, ehkki seda korteriomanikku esindas esindusõiguseta isik, toob hääle andmise heakskiitmine kaasa selle, et korteriomaniku hääletust võeti otsuse tegemisel arvesse õigesti. Kui korteriomanik kiidab heaks tema nimel hääle andmise, siis tuleb see hääle arvata ka kvoorumini hulka KrtS § 20 lg 2 mõttes.

Olukorda, kus üks korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, reguleerivad KrtS § 15 lg-d 1 ja 3. Nendest sätetest tuleneb, et ühised omanikud võivad korteriomandiga seotud õigusi teostada üksnes ühiselt, välja arvatud juhul, kui ühine omand ei ole kantud kinnistusraamatusse. Seejuures tuleneb ühistele omanikele kuuluvast korteriomandist üks

Volikirja puudumisel ei arvestata korteriomanikku kvoorumisse; osalemise otsustab juhataja või koosolek.

Korteriomanik võib hääle andmise heaks kiita nii omal algatusel kui ka korteriühistu ettepanekul.

Ühised omanikud teostavad korteriomandiga seotud õigusi koos, välja arvatud juhul, kui ühine omand ei ole kinnistusraamatusse kantud.

jagamatu liikmesus ja hääleõigus. Eelkõige on õiguste ühise teostamise põhimõtte eesmärk tagada, et ühised omanikud teostaksid ühisest korteriomandist tulenevaid õigusi ühtemoodi. Ühistel korteriomanikel on korteriomandist tulenevate õiguste teostamiseks võimalik määrata ühine esindaja.

Nimelt saavad korteriomandi ühised omanikud üldkoosolekul hääletamisel osaleda, aga ka esindusõigusega isiku poolt nende nimel hääle andmise heaks kiita kas ühiselt või peavad nad selleks volitama ühte endi hulgast või kolmandat isikut. Korteriomandi ühised omanikud võivad KrtS § 15 lg 3 ja § 22 lg 5 järgi määrata volikirjas kindlaks nende ühise esindaja ka edasiulatuvalt (RKTKm 21.12.2022, [2-20-11256/51](#), p 14). Kui korteriomandi ühine omanik, keda teised ühised omanikud on volitanud enda nimel tegutsema, soovib omakorda anda volituse kellelegi kolmandale, tuleb lisaks arvestada TsÜS § 119 lg-ga 1, mille kohaselt on esindajal edasivolitamise õigus vaid siis, kui see tuleneb volitusest. Üksnes juhul, kui volitus on antud niisuguse tehingu tegemiseks, mille puhul ei saa mõistlikult oodata, et esindaja teeks selle isiklikult, eeldatakse, et esindajal on edasivolitamise õigus. Korteriomanike üldkoosolekul hääletamine on tehing, mille puhul tuleb mõistlikult eeldada, et esindaja teeb selle isiklikult, mistõttu selles olukorras automaatset edasivolitamise õigust ei ole.

Kolleegium märgib lisaks, et kui korteriomanike üldkoosolek on juba toimunud, siis ei saa hiljem lugeda osalejaks sellist isikut, kelle väidetav esindaja ei ole koosolekul osaledes kuidagi väljendanud, et ta kedagi esindab, kui osalemist ning hääletamist kellegi teise nimel ei saa järeldada ka asjaoludest. Nimelt eeldab teise isiku nimel kehtiva tehingu tegemine TsÜS § 115 lg 1 järgi kahe üheaegse eelduse täidetust - esiteks peab tehing olema tehtud esindatava nimel ja teiseks peab esindajal olema esindusõigus.

TsÜS §-dest 116, 128 ja 129 tuleneb, et heaks saab kiita vaid niisugust tehingut, mis on tehtud esindatava nimel. Kui väidetav esindaja ei ole TsÜS § 116 mõttes äratuntavalt koosolekul osalenud ja hääletanud (lisaks endale veel ka) kellegi teise nimel, ei ole hilisem heakskiit võimalik.

Igal juhul on ekslik kohtute järeldus, et koosolekul osalemist ega hääle andmist ei saa hiljem heaks kiita, kui esindajatele antud volikirju ei lisatud koosoleku protokollile. Samuti ei ole olukorras, kus korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, koosolekul osalejate nimekirjas vaid ühe ühise korteriomaniku märkimine viga, mis annaks eraldi võetuna aluse nõuda otsuse kehtetuks tunnistamist.

Korteriomandi ühine omanik võib volitada kolmandat isikut vaid siis, kui talle on antud edasivolitamise õigus.

Teise isiku nimel kehtiva tehingu tegemine eeldab kahte tingimust: see on tehtud esindatava nimel ja esindajal on esindusõigus.

6. Mida peab silmas pidama kui korteriomanik soovib remonditööde kui vajalike kulutuste kandmise hüvitamist korteriühistult?

30.04.2025
[2-21-12405/44](#)

Avalduse kohaselt kuuluvad avaldajale korterid nr 1 ja 2 elamus, mida majandab puudutatud isik. Korteriite 1-3 kohal asuvad vintskapid, mille katus laskis sademevett läbi. Kuna lekkiv katus põhjustas 2018. a korteritele 2 ja 3 ulatuslikke veekahjustusi, asendas avaldaja sama aasta suvel vintskappide katusekatte, s.o kahjustunud tõrvapapi, katuseplekiga. Avaldaja tasus töövõtjale katusematerjali vahetamise eest 2514 eurot 84 senti. Avaldaja leiab, et kuna vintskappide katus kuulub korteriomandite kaasomandi eseme hulka ning katusematerjali vahetamine oli vajalik kaasomandi eseme säilitamiseks, siis on tal korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 37 lg 1 kohaselt õigus nõuda puudutatud isikult katusematerjali vahetamiseks tehtud kulutuste hüvitamist. Avaldaja on esitanud puudutatud isikule tasaarvestusavalduse, millega tasaarvestas oma nõude puudutatud isiku nõudega 716 eurot 73 senti. Puudutatud isikul on avaldajale seega tasumata 1798 eurot 11 senti. Arvestades avaldaja korteriite osa kaasomandi kulutustest maha, tuleb puudutatud isikult mõista avaldaja kasuks välja kaasomandi eseme säilitamiseks tehtud vajalikud kulutused 1081 eurot 42 senti.

Puudutatud isik (korteriühistu) vaidles avaldusele vastu, paludes jätta selle rahuldamata.

Kuna elamu koosneb viiest korterist, millest vaid kaks kuuluvad avaldajale, siis ei olnud avaldajal õigust vintskappide katusematerjali vahetamist üksi otsustada. Tõendamata on nii veekahjustuste tekkimine kui ka kulutuste kandmine. Lisaks tõi puudutatud isik esile, et korteriomanikud on omavahel kokku leppinud, et iga korteriomanik hoolitseb tema kohal oleva katuse parandamise eest ise. Ülejäänud kolme korteri omanikud on samuti oma korteri kohal oleva katusematerjali välja vahetanud, kuid ei ole nende kulutuste hüvitamist nõudnud.

Nii KrtS § 37 lg-t 1 kui ka AÕS § 72 lg-t 4 tuleb tõlgendada selliselt, et nendes sisalduvad kaks eraldi õigust. Esiteks näevad viidatud sätted ette iga korteriomaniku (kaasomaniku) õiguse teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste korteriomanike (kaasomanike) või korteriühistu nõusolekuta. Teiseks annavad kõnealused normid igale korteriomanikule (kaasomanikule) õiguse nõuda korteriühistult (teistelt kaasomanikelt) selliste toimingute jaoks vajalike kulutuste hüvita-

Kulutuste hüvitamist saab nõuda vaid siis, kui toiming oli vajalik kaasomandi eseme säilitamiseks.

mist. Seejuures on kulutuste hüvitamise nõude eeldus see, et toiming, millega seotud kulutuste hüvitamist nõutakse, oleks kaasomandi eseme säilitamiseks vajalik. See tähendab, et korteriomanikul (kaasomanikul) saab kulutuste hüvitamise nõue tekkida üksnes juhul, kui kulutusi kaasa toonud toimingud olid kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikud.

Toiming on KrtS § 37 lg 1 ja AÕS § 72 lg 4 tähenduses kaasomandi eseme säilitamiseks vajalik siis, kui on täidetud kaks kumulatiivset eeldust:

1. kaasomandi eseme suhtes esineb vahetu kahju tekkimise või suurenemise oht ning,
2. valitud abinõu on ohuolukorra kõrvaldamiseks proportsionaalne. Vahetu kahju tekkimise oht esineb siis, kui ilma viivitamatu sekkumiseta halveneks kaasomandi seisund oluliselt enne, kui vajalike toimingute tegemine oleks võimalik otsustada tavapärasel viisil. Ohuolukorra kõrvaldamiseks proportsionaalsed abinõud on sellised, mis on sobivad ja vajalikud kaasomandi eseme eesseisva kahjustumise või juba tekkinud kahju suurenemise vältimiseks, samuti hoone igapäevaseks otstarbekohaseks kasutamiseks vajalike tehnosüsteemide toimimise tagamiseks. Tavaliselt on sellised abinõud ajutised ja kiireloomulised ning nende eesmärk on tõrjuda kaasomandi eset ohustavat kahju, mitte aga ohuolukorra algpõhjusi lõplikult kõrvaldada.

Kui korteriomanik (kaasomanik) on teinud õigustatult kaasomandi eseme suhtes toimingu, mis oli selle säilitamiseks vajalik, on tal KrtS § 37 lg-st 1 (AÕS § 72 lg-st 4) tulenevalt õigus nõuda sellega seotud vajalike kulutuste hüvitamist korteriühistult (teistelt kaasomanikelt). Kulutuste vajalikkust tuleb seejuures hinnata TsÜS § 63 p 1 järgi, mille kohaselt on kulutused vajalikud, kui nendega säilitatakse eset või kaitstakse seda täieliku või osalise hävimise eest. Eeltoodu tähendab mh seda, et isegi kui korteriomanik (kaasomanik) on õigustatud kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikkude toimingut tegema, peab ta selleks vajalike kulutuste tegemisel lähtuma korteriomanike (kaasomanike) ühistest huvidest ja vältima põhjendamatu kulutusi, nt eelistama olemasolevaid vahendeid või korteriühistu koostööpartnerite teenuseid.

Toiming on kaasomandi säilitamiseks vajalik, kui esineb vahetu kahju oht ning valitud abinõu on selle kõrvaldamiseks proportsionaalne.

Selliste abinõude eesmärk on tavaliselt kahju tõrjumine, mitte ohu algpõhjuste kõrvaldamine.

Korteriomanike (kaasomanike) võlasuhte lähtekoht on kaasomandi eseme valitsemine ühistes huvides (KrtS § 34 lg-d 1 ja 2). Korteriomanikel (kaasomanikel) on eriseadustes ettenähtud otsustusprotseduuri kaudu lai kaalutlusruum, arvestamaks kaasomandi valitsemisel näiteks nii majandusliku efektiivsusega kui ka korteriomanike (kaasomanike) majandusliku võimekusega. Seetõttu peab korteriomanikel (kaasomanikel) enne mingi kulutuse tegemise otsustamist olema võimalus kaaluda ühiselt kõiki poolt- ja vastuargumente ning lükata vähem vajalike kulutuste tegemine edasi. Samuti peab neil olema võimalus ühiselt otsustada, millises järjekorras teha remondi- ja hooldustöid ning kuidas valida tööde tegijat. See tähendab, et kui korteriomanik (kaasomanik) on teinud ilma teistega kooskõlastamata toimingut, mis ei olnud vajalik kaasomandi eseme säilitamiseks või kaitsmiseks osalise või täieliku hävimise eest, siis ei ole tal üldjuhul ka alust nõuda toiminguga seotud kulutuste hüvitamist.

Enne kulutuse tegemist peavad korteriomanikud saama ühiselt kaaluda poolt- ja vastuargumente ning vajadusel kulutuse edasi lükata.

7. Korteriomandiga seotud kahjunõuded

09.05.2025
[2-21-11325](#)

Korteriomandist lähtunud kahju hüvitamist võib nõuda kahjustatud korteri omanik või tema asemel kindlustusandja korteriomanikult, korteriühistult või muult isikult, kes on oma kohustusi rikkunud, kui rikkumine ei ole vabandata (VÕS § 103 lg 1) ja kui korteriomanikule on tekkinud kahju (VÕS § 127 lg 1, § 128), mis on hõlmatud rikutud kohustuse kaitse-eesmärgiga (VÕS § 127 lg 2) ning rikkumise ja kahju vahel on põhjuslik seos.

Kellelt saab nõuda korteriomandist lähtunud kahju hüvitamist

Juhul, kui kahju tekitanud asjaolu lähtus teise korteriomandi eriomandi piirest, tuleb kahjustatud ja kahju tekitanud korteriomaniku tõendamiskoormust jagada. See tuleneb asjaolust, et kahjustatud korteri omanikul ei pruugi olla võimalik kahju täpset põhjust kindlaks teha. Kui kahjustatud korteri omanik tõendab, et kahjustav asjaolu (näiteks veeleke) lähtus teise korteriomandi eriomandi piirest, tuleb hea usu põhimõtte kohaselt eeldada, et teise korteriomandi omanik on rikkunud oma kohustust. Vastutusest vabanemiseks peab see korteriomanik tõendama, et kahjustav asjaolu tulenes korteriomanike kaasomandi esemest ja et ta ei ole oma kohustusi rikkunud või tema rikkumine on vabandata.

Kahjunõude tõendamiskoormus

Korterelamu ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed, paigaldised ja kommunikatsioonid kuuluvad ehitise tehnosüsteemide osadena korteriomanike kaasomandisse. Korteriomandi eriomandi eseme hulka kuuluvad üksnes sellised tehnosüsteemi osad, mis teenivad vaid ühte korterit ning on eemaldatavad ilma kaasomandit või teiste korteriomanike õigusi kahjustamata (KrtS § 4 lg 1). See põhimõte kehtib ka juhul, kui sellised tehnosüsteemi osad läbivad korteriomanike kaasomandi osa või teise korteriomaniku korteriomandi eriomandi.

Elamu tehnosüsteemid on kaasomandis

Selgitamaks, kas konkreetne tehnosüsteemi osa teenib vaid ühte korterit, võib lähtepunktiks võtta selle mõju süsteemile tervikuna. Üldjuhul loetakse ühte korterit teenindavaks sellist tehnosüsteemi osa, mille olemasolust ei sõltu ülejäänud tehnosüsteemi eesmärgipärane toimimine. Senises kohtupraktikas on selliste osade hulka loetud näiteks elektrijuhtmeid, mis on vajalikud üksnes ühe korteriomaniku elektritarbimiseks (RKTko 16.05.2018, [2-16-8344/41](#), p 11), aga ka veetorusid, mis teenindavad vaid ühe korteri veevarustust (RKTko [2-17-7999/68](#), p 13.3). Kolleegium on seisukohal, et ühte korterit teenindavad tehnosüsteemi osad võivad olla ka äravoolutorud, mis on vajalikud üksnes ühe korteri reovee ärajuhtimiseks üldkanalisatsiooni.

Eriomandi koosseisu kuuluvad tehnosüsteemide osad

Juhul, kui tegemist on ühte korterit teeniva tehnosüsteemi osaga, võib selle kuuluvust eriomandi eseme hulka järelda tingimusel, et osa saab eemaldada ilma kaasomandit või teiste korteriomanike õigusi oluliselt kahjustamata. Eelnimetatud tuleb hinnata igal üksikjuhtumil eraldi, arvestades kõiki asjaolusid. Kaasomandit või teiste korteriomanike õigusi ei loeta oluliselt kahjustatuks ainuüksi selle tõttu, kui seinasistele torudele või elektrijuhtmetele ligipääsemiseks tuleb osaliselt lõhkuda kaasomandi eseme hulka kuuluva seinaviimistlus.

Kuidas hinnata, kas tegemist on eriomandi hulka kuuluva tehnosüsteemi osaga?

Ekslik on ringkonnakohtu seisukoht, nagu oleksid kõik hooneseinad alati korteriomanike kaasomandis. Kuigi paljudel juhtudel nii on (KrtS § 4 lg 3 ja 4; RKTKo 21.10.2015, [3-2-1-107-15](#), p 13; sarnaselt elamu tehnosüsteemidega vt RKTKm 24.05.2023, [2-20-119460/71](#), p 21), kuuluvad kaasomandi eseme koosseisu üksnes need seinad, mille eemaldamine kahjustaks kaasomandit või teiste korteriomanike õigusi. Sellised seinad on eelkõige ehitise põhikonstruktsioonide hulka kuuluvad välispiirded ja kandvad seinad, samuti eriomandi eset teistest eriomandi esemetest ja kaasomandi esemest lahutavad piirdeseinad. Eriomandi piires asuvad kerged vaheseinad, mis nende omadustega ei vasta ning mida saab muuta või eemaldada hoonet tervikuna kahjustamata ja teisi korteriomanikke mõjutamata, kuuluvad KrtS § 4 lg 1 järgi eriomandi eseme koosseisu.

Hoone seinad

Maakohtus tuvastati ning määruskaebemenetluses ei vaidlustatud, et vaidlusalune veekahju oli põhjustatud ehitusveast. Olukorras, kus äravoolutoru on hoone ehitamise ajast paigaldatud seinasse, et selle seisundit saab kontrollida üksnes torusisese kaamera abil, ei ole korteriomanikul KrtS § 31 lg 1 p 1 kohaselt kohustust kasutada erivahendeid ega avada seinatõrju kontrollimiseks. Seetõttu ei saa eriomandi eseme korrashoiu kohustuse rikkumist praegustel asjaoludel isikule ette heita, kuna toru purunemine ja sellest tekkinud kahju toimusid tema kontrolli alt sõltumatult.

Kontrolli-võimaluste piirangud välistavad nõude korteriomaniku vastu

Korteriomaniik, kelle eriomandi esemele on tekkinud kahju korteriomanike kaasomandi esemest, mis ei ole tingitud ühegi korteriomaniku ega korteriühistu kohustuse rikkumisest, saab kahju hüvitamist nõuda korteriühistu kaudu teiselt korteriomanikelt. Kolleegium rõhutab, et olukorras, kus kahju tekkis teise korteriomandi eriomandi esemest, kuid selle omanik ei ole oma kohustusi rikkunud, ei saa kahjustatud korteri omanik nõuda hüvitist teiselt korteriomanikult. Samas ei ole välistatud nõue kolmandate isikute vastu, näiteks delikti- või tootjavastutuse alusel (VÕS § 1061).

Kahjunõude adressaadid, kui korteriomaniik ei vastuta

8. Otsuste vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata

14.05.2025
[2-21-10232](#)

KrtS § 21 lg 2 kolmanda lause järgi kohaldatakse häälte arvu, mis on vajalik üldkoosoleku otsustusvõime saavutamiseks, ka otsuste tegemisel koosolekut kokku kutsumata, kui seaduses või põhikirjas on see ette nähtud. Üldkoosolek on KrtS § 20 lg 2 kohaselt otsustusvõimeline, kui osalevatele korteriomaniikele kuulub üle poole häältest ja kaasomandi osadest, välja arvatud juhul, kui põhikirjaga on sätestatud teisiti. Kolleegiumi hinnangul tuleb sätteid tõlgendada ühiselt nii, et põhikirjas võib kehtestada erinevad nõuded otsustusvõimele üldkoosolekul ja otsuse vastuvõtmisel koosolekut kokku kutsumata. Kui põhikirjas eraldi nõuet koosolekut kokku kutsumata ei ole, rakendub otsustusvõime hindamisel põhikirjas või seaduses sätestatud häälte arv üldkoosoleku jaoks.

Ühistu põhikirja kohaselt peavad otsuse vastuvõtmiseks koosolekut kokku kutsumata korteriühistu kõik hääleõiguslikud liikmed hääletama otsuse poolt. Riigikohus leidis, et vaatamata sellele, et tegemist on ebatavaliselt range häälteenamuse nõudega, on see siiski seaduse järgi lubatud (KrtS § 21 lg 3).

Kui otsuste tegemisel puudus põhikirjas ette nähtud otsustusvõime otsuste tegemiseks koosolekut kokku kutsumata või ei täidetud põhikirjast tulenevat häälteenamuse nõuet, siis võib see olla alus otsuste kehtetuks tunnistamisele vastuolu tõttu põhikirjaga.

Otsuste vastuvõtmisel tuleb arvestada põhikirjast või seadusest tulenevat kvooruminõuet

Otsuse vastuvõtmine kõigi liikmete poolthäälte-nõudega

Kvooruminõude rikkumine on otsuste kehtetuks tunnistamise alus

9. Nõuded arendaja vastu

04.06.2025
[2-23-1976](#)

Riigikohtus on vaidluse kese korteriühistu õigus esitada kortermaja arendaja vastu nõudeid, mis tulenevad arendaja ja korteriomanike vahel sõlmitud korteriomandite müügi- lepingutes kokkulepitud müügarantiist. Pooled vaidlevad eelkõige selle üle, kas kaasomandi esemel ilmnenud puuduste korral tuleneb korteriühistu vastav õigus seadusest või, kui see nii ei ole, siis kas korteriomanikud on oma lepingulised nõuded kehtivalt hagejale loovutanud.

Kuigi korteriühistu ei ole korteriomaniku ja kolmanda isiku vahelise lepingu pool, ei välista see korteriühistu võimalust sellistest lepingutest korteriomanikule tulenevaid nõudeid maksuma panna. Eelkõige on see võimalik juhul, kui korteriomanikud loovutavad vastavad nõuded korteriühistule.

Tehing, millega kohustatakse omandama kinnisasja, peab olema notariaalselt tõestatud (asjaõigusseaduse § 119 lg 1). VÕS § 11 lg 3 näeb ette, et kui leping tuleb sõlmida teatud vormis, tuleb selles vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta, samuti lepingust tulenevate nõuete loovutamise või kohustuste ülevõtmise kohta, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti. Riigikohtu hinnangul hõlmab VÕS § 11 lg-st 3 tulenev vorminõue ka muid lepingulise suhte sisuga hõlmatud lisakokkuleppeid, sh kokkuleppeid müügarantii kohta (VÕS § 230). Kuna kokkulepped korteriomandite müügarantii kohta peavad VÕS § 11 lg 3 kohaselt olema notariaalselt tõestatud vormis, peavad seda olema ka kokkulepped korteriomandite müügarantiist tulenevate nõuete loovutamise kohta.

Kolleegium leiab, et olukorras, kus korteriomanikul on kolmanda isiku vastu kaasomandi eset puudutav lepinguline nõue, on võimalik tegutseda kahel viisil. Esiteks võib korteriomanik ise esitada kaasomandi eset puudutava lepingulise nõude oma lepingupartneri vastu, nõudes täitmist kas kõigile korteriomanikele ühiselt või korteriühistule. Korteriomandi kaasomandi eseme puuduste osas on korteriomanikud ühisvõlausaldajad VÕS § 72 tähenduses ning iga korteriomanik saab oma lepingupartnerilt nõuda kaasomandi eset puudutavas osas kohustuse täitmist üksnes kas ühiselt kõigile korteriomanikele või korteriühistule (KrtS § 34 lg 2). Selisel juhul kannab aga kõik nõude maksmapanemise kulud korteriomanik ise. Teise võimalusena võib korteriomaniku

Korteriühistu nõudeõigus arendaja vastu müügarantiist tulenevate nõuete puhul

Nõuete loovutamise ühistule

Nõuete loovutamise vorminõue

Kaasomandi puudusega seotud nõudeid on võimalik esitada kahel viisil

kaasomandi eset puudutava lepingulise nõude kolmanda isiku vastu esitada seaduse alusel (KrtS § 12 lg 1 koostoimes § 34 lg-ga 2) korteriühistu tingimusel, et korteriomaniigid on otsustanud esitada korteriomaniigile kuuluva lepingulise nõude korteriühistu kaudu. Selline otsustusõigus võib sõltuvalt lepingulise nõude sisuks oleva toimingu olemusest olla hõlmatud kas kaasomandi eseme tavapärase korrashoiu ja remondiga (KrtS § 35 lg 1 ja lg 2 p 1), ajakohastamisega (KrtS § 39) või olulise ümberkorraldusega (KrtS § 38 lg 1).

Riigikohus tõi välja, et vaidlusaluste müügiгарантиidega on arendaja andnud korteriomaniigile lubaduse, et garantiiga hõlmatud korteriomandite kaasomandi ese säilitab garanti kehtivuse ajal oma lepingutingimustele vastavuse. Sellise müügiгарантиi täitmise nõue seostub kaasomandi eseme sihtseisundisse viimisega, mis on osa kaasomandi eseme tavapärasest korrashoiust ja remondist (KrtS § 35 lg 2 p 1). Selle küsimuse otsustavad korteriomaniigid häälteenamuse alusel. Sama kehtib ka siis, kui müügiгарантиi kohustuse täitmise asemel nõutakse kahju hüvitamist.

**Nõuete otsustamine
korteriomaniike
häälteenamuse alusel**

10. Juurdepääsu tagamise kohustamise nõue korteriomandite vastu, milles asub hoone küttesüsteem.

Gaasiküttelt üleminek kaugküttele.

18.06.2025
[2-23-11510/54](#)

Avalduse kohaselt on korteriühistu moodustatud Tallinas aadressidel Sõpruse pst 170, Sõpruse pst 172 ja Varese 3 asuva kolme korterelamu (elamud) ühiseks haldamiseks. Korteriomanikule I kuuluvad nendes elamutes seitse korteriomandit, sh mitteiluruumidest korteriomandid A95 (soojasõlm I), B83 (katlaruum) ja C52 (soojasõlm II). Elamutes on gaasiküte, mis toimib soojasõlmede ja katlaruumi kaudu. Korteriühistu on asunud korraldama elamute üleminekut kolme elamu ühisel katlal põhinevalt gaasiküttelt kaugküttele. Sellest eesmärgist lähtuvalt on ka korteriomanikud võtnud vastu otsused 1-3. Korteriühistu juhatus on korduvalt pöördunud korteriomaniku I poole palvega võimaldada juurdepääsu küttesüsteemile, kuid sellest on keeldutud. Veel vaieldi asjolu üle, et kütteliigi muutmine eeldab kokkulepet, sest on oluline muudatus.

Korterelamu küttesüsteemi asendamine teist liiki küttesüsteemiga võib sõltuvalt asjaoludest olla käsitatav kaasomandi eseme ajakohastamiseks vajaliku muudatusena KrtS § 39 tähenduses. Eelkõige peavad selleks olema täidetud kolm kumulatiivset eeldust:

- (1) muudatus vastab ajakohastamise määratlusele,
- (2) muudatusega ei muudeta eriomandi eseme otstarvet ning
- (3) muudatusega ei kahjustata muul viisil ülemäära ühegi korteriomaniku õigustatud huve.

Seadus ei sätesta kaasomandi eseme ajakohastamise leaaldefinitsiooni. KrtS §-st 39 tuleneb vaid see, et ajakohastamisega on mh hõlmatud energiatõhususe suurendamiseks vajalikud muudatused. Kaasomandi eseme ajakohastamise all tuleb eelkõige mõista neid uuendusi, mis lähevad kaugemale tavapärasest korrashoiust ja remondist (KrtS § 35 lg 2 p 1), kuid mis mõistliku korteriomaniku seisukohalt suurendavad korteriomandite turuatraktiivsust, parandavad elamistingimusi või võimaldavad ressursse tõhusamalt kasutada.

Korteriomandite turuatraktiivsust suurendavate uuendustena käsitatakse muudatusi, mis tõstavad korteriomandite turuväärtust, potentsiaalset üüritootlust või likviidsust müügi- või üüriturul võrreldes teiste samaväärsete, kuid vastavaid uuendusi mitte sisaldavate korteriomanditega. Üldjuhul ei kuulu nende uuenduste alla

Juhatus on korduvalt palunud võimaldada juurdepääsu küttesüsteemile, kuid korteriomanik on keeldunud; vaidlus on ka kütteliigi muutmise kokkuleppe vajaduse üle.

Seadus ei sätesta kaasomandi eseme ajakohastamise leaaldefinitsiooni.

muudatused, mille mõju on lühiajaline või ebaoluline, samuti need, millest saadav kasu on võrreldes selle teostamise kuludega ebaproportsionaalselt väike.

Korterelamu elamistingimusi parandavate uuenduste hulka kuuluvad muudatused, mis parandavad korterelamu olmetingimusi püsivalt ja oluliselt. Eelkõige on sellisteks muudatused, mis teevad korterelamus elamise märgatavalt meeldivamaks, mugavamaks või turvalisemaks. Sageli kattuvad need korteriomandite turuatraktiivsust suurendavate uuendustega, kuid erinevalt viimati nimetatutest lähtutakse elamistingimusi parandavate muudatuste puhul nende mõjust korterelamu elanikele.

Ressursside tõhusamat kasutamist võimaldavateks uuendusteks loetakse muudatusi, mille tulemusel väheneb oluliselt korterelamus tarbitavate ressursside, eelkõige vee, elektri- või soojusenergia hulk. Elektri- ja soojusenergia puhul on seejuures määrav eelkõige lõppenergia sääst, mitte rahaline kokkuhoid, kuigi lõppenergia säästuga kaasneb praktikas sageli ka kulude vähenemine.

Sõltuvalt asjaoludest võib korterelamu lokaalse gaasikütte asendamist kaugküttega pidada kaasomandi eseme ajakohastamiseks eelkõige korteriomandite turuatraktiivsust või korterelamu elamistingimusi parandava mõju tõttu.

Korterelamu lokaalse gaasikütte asendamist kaugküttega saab pidada kaasomandi eseme ajakohastamiseks KrtS § 39 mõttes. Riigikohus on varasemas praktikas selgitanud, et KrtS § 31 lg 1 p-st 3 tuleneb mh korteriomaniku kohustus taluda selliste ehitustööde tegemist tema korteriomandi eriomandi piires, mis on vajalikud nii kaasomandi eseme tavapäraseks korrashoiuks või remondiks (KrtS § 35 lg 2 p 1), aga ka sellest suuremateks ümberkorraldusteks (KrtS § 38 lg 1) või kaasomandi eseme ajakohastamiseks (KrtS § 39). Eelviidatud sätetest koostoimes KrtS § 12 lg-ga 1 ning § 30 lg-tega 2 ja 4 tuleneb ka korteriühistu õigus esitada hagita menetluse avaldus eriomandi eseme kasutamiseks. Sellise nõude esitamise eeldus on samas see, et ehitustöö, mille tegemiseks avaldus esitatakse, on kas korteriomanike vahel kokku lepitud või otsustatud (kooskõlas seaduse ja korteriühistu põhikirjaga) korteriomanike üldkoosolekul (RKTKm 21.06.2023, [2-21-11317/37](#), p-d 12-12.3).

Üldjuhul ei anna aga KrtS § 31 lg 1 p 3 korteriühistule alust nõuda korteriomanikult eriomandi eseme piiramatut kasutamist. Erandina võib see tulla kõne alla, kui tegemist on eraldi juurdepääsuga ruumidega, kus asuvad hoone püsimiseks, ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed (KrtS § 4 lg 3) ning mis oma olemuselt ei sobi muul otstarbel kasutamiseks.

Ajakohastamine tähendab uuendusi, mis ületavad tavapärase hoolduse ja remondi ning parandavad elamistingimusi, turuatraktiivsust või ressursikasutust.

Lokaalse gaasikütte asendamist kaugküttega võib pidada kaasomandi ajakohastamiseks, kui see parandab elamistingimusi või suurendab turuatraktiivsust

Korteriühistu ei saa üldjuhul nõuda eriomandi eseme piiramatut kasutamist, välja arvatud hoone toimimiseks või ohutuseks vajalike seadmete puhul, kui see on omaniku suhtes proportsionaalne.

Käesolevas asjas nõuab korteriühistu korteriomanikult I juurdepääsu viimasele kuuluvale kolmele korterile, mille eriomandi esemel asuvad elamute katlaruum ja soojasõlmed. Korteriühistu nõuab ühelt poolt juurdepääsu otsuse 1 aluseks olevate ehitustööde tegemiseks ja teisalt ka üldiselt küttesüsteemi hooldustööde tegemise eesmärgil.

Riigikohus on varasemas praktikas selgitanud, et KrtS § 31 lg 1 p-st 3 tuleneb mh korteriomaniku kohustus taluda selliste ehitustööde tegemist tema korteriomandi eriomandi piires, mis on vajalikud nii kaasomandi eseme tavapäraseks korrashoiuks või remondiks (KrtS § 35 lg 2 p 1), aga ka sellest suuremateks ümberkorraldusteks (KrtS § 38 lg 1) või kaasomandi eseme ajakohastamiseks (KrtS § 39).

Ringkonnakohus peab selgitama kui ruumide ainus otsarve on korterelamu ühiskommunikatsioonide majutamine ja ruumidele on tagatud eraldi juurdepääs kaasomandi eseme kaudu, võivad korteriühistu taotletud tingimused eriomandi eseme ööpäevaringseks kasutamiseks olla põhjendatud. Abinõu peab olema proportsionaalne ka korteriomandi omaniku seisukohalt.

11. Korterühistu nõude esitamine korteriomanike nimel

25.06.2025
[2-21-7025](#)

Riigikohus on varasemas praktikas selgitanud, et teatud juhtudel võib korterühistu seaduse alusel maksma panna korteriomanike ja kolmanda isiku vahelisest lepingust tulenevaid nõudeid (KrtS § 12 lg 1 koostoimes § 34 lg-ga 2). Selleks peavad olema täidetud kaks eeldust: esiteks peab lepinguline nõue puudutama kõigi korteriomandite kaasomandi eset ning teiseks peavad korteriomanikud olema otsustanud panna selle nõude maksma ühiselt korterühistu kaudu (vt Riigikohtu otsus tsiviilasjas nr [2-23-1976/41](#), p-d 13–18.2).

Hagiavalduse kohaselt seisneb kostjale etteheidetav müügigarantii rikkumine selles, et nii kostja kui ka tema õiguseellane ehk arendaja jätsid garantiiperioodil ilmnunud puudused kõrvaldamata. Kuigi hageja väitel puudutavad need puudused kõigi korteriomandite kaasomandi eset, ei ole kohtud hinnanud puudustega eseme omandiõiguslikku seisundit KrtS § 4 järgi. Samuti ei ole kohtud tuvastanud, kas korteriomanikud on otsustanud müügigarantiist tuleneva nõude maksmapaneku korterühistu kaudu. Hageja on küll viidanud, et selline otsus tehti kahel 2018. aastal toimunud korteriomanike üldkoosolekul, kuid kohtud ei ole sellele väitele tähelepanu pööranud. Sellega rikkusid kohtud nii otsuse põhjendamise kohustust (TsMS § 442 lg 8) kui ka asjaolude tuvastamise ja tõendite hindamise kohustust (TsMS § 232 lg 1).

Eeltoodust tulenevalt võib korterühistut pidada seaduse alusel õigustatuks pöörduma kohtusse kostja vastu nõudega, kui nimetatud eeldused on täidetud. Kohtud on aga jätnud need eeldused tuvastamata. Nimelt ei ole kindlaks tehtud, kas müügigarantiist tulenev nõue puudutab kõigi korteriomandite kaasomandi eset ning kas korteriomanikud on häälteenamusega otsustanud selle õiguse maksmapaneku korterühistu kaudu. Kuna Riigikohus ei saa ise asjaolusid tuvastada ega tõendeid hinnata (TsMS § 688 lg-d 3–5), tuleb asi saata tervikuna tagasi maakohtule uueks läbivaatamiseks.

Ühistu võimalused esitada nõudeid lepingust, mille osapool ta ei ole

Müügigarantiist tulenev nõue peab puudutama kaasomandi eset ning korteriomanikud peavad otsustama nõude esitamise ühistu kaudu

12. Üldkoosoleku kutse edastamine

29.10.2025
[2-21-9853](#)

Riigikohus pidas vaidluse lahendamisel oluliseks vastata küsimusele, kas olukorras, kus korteriomaniik on teatanud ühistule oma e-posti aadressi, kuid ühistu ei ole üldkoosoleku teadet sellel aadressil saatnud, on tegu koosoleku kokkukutsumise korra olulise rikkumisega. Riigikohus leidis, et sellele küsimusele tuleb vastata jaatavalt. KrtS § 29 lg 2 teise lause kaudu kohalduva tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 38 lg 2 esimese lause järgi on juriidilise isiku organi otsus tühine mh siis, kui selle vastuvõtmisel rikuti oluliselt selleks ettenähtud korda. Kui otsus võetakse vastu üldkoosolekul, tuleb otsuse tegemise korra rikkumise all TsÜS § 38 lg 2 esimese lause mõttes mõista koosoleku kokkukutsumise korra rikkumist.

Korteriomaniike üldkoosoleku kokkukutsumise kord hõlmab mh ka koosoleku teate saatmist. Teate saatmise viise reguleerivad KrtS § 20 lg 1 kaudu kohalduva mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) § 20 lg 2 ja lg 6 teine lause. MTÜS § 20 lg 2 järgi peab juhatuse üldkoosoleku kutsuma kokku seaduse või põhikirjaga ettenähtud juhtudel ja korras. Sama paragrahvi lg 6 teise lause kohaselt võib põhikirjaga sätestada üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmise täpsema korra. KrtS § 20 lg 4 näeb lisaks ette, et kui korteriomaniik on teatanud korteriühistule oma elektronposti aadressi, tuleb üldkoosoleku teade ja kavandatavate üldkoosoleku otsuste tegemisel aluseks olevad dokumendid (KrtS § 20 lg 3) saata sellel aadressil. Seega näeb seadus ette korteriomaniike üldkoosoleku teate saatmise kohustusliku viisi, mida ei asenda see, kui ühistu järgib põhikirjas sätestatud teate saatmise viise (nt teate panek kortermaja teadetetahvli).

Korteriomaniike üldkoosoleku kokkukutsumise reeglid, sh koosolekust teatamise viisid ja tähtajad on seaduses sätestatud selleks, et tagada korteriomaniikele võimalus saada teada, kus ja millal koosolek toimub ning mida seal otsustama hakatakse, samuti selleks, et ennast koosolekuks ette valmistada ja seal informeeritult hääletada. KrtS § 20 lg 4 eesmärk on eelkõige maandada korteriomaniikul lasuvat üldkoosoleku teate kättesaamise riski ja tagada, et oma e-posti aadressi teatanud korteriomaniikule edastatakse kogu üldkoosolekut puudutav oluline info sellele aadressile. Teisisõnu tagab KrtS § 20 lg-st 4 tulenev nõue seda, et korteriomaniik, kes on täitnud kohustuse teatada korteriühistule oma e-posti aadress (KrtS § 46 lg 1), ei peaks koosolekut puudutava teabe

Kutse tuleb edastada omaniku e-posti aadressile. Vastasel korral on tegemist koosoleku kokkukutsumise korra olulise rikkumisega.

Seadus näeb ette kutse edastamise kohustusliku viisi, mida ei saa asendada põhikirjast tuleneva kutse edastamise korra täitmisega

Miks on kutse elektrooniline edastamine oluline?

leidmiseks pöörduma muude teabeallikate poole. Eelnevale lisaks aitab kõnealune reegel kaasa sellele, et ka need korteriomaniigid, kelle elu- või asukoht erineb korteriomandi asukohast, saaksid üldkoosolekul osaleda ja seal informeeritult hääletada.

Üldkoosoleku teate saatmine e-kirjaga ei ole korteriühistule koormav ega kulukas. Teate e-kirjaga saatmata jätmise võib aga jätta oma e-posti aadressi ühistule teatanud korteriomaniigi ilma olulisest teabest ja rikkuda tema õigust koosolekuks ette valmistada, seal osaleda ja hääletada. Seega arvestades KrtS § 20 lg-st 4 tuleneva nõude eesmärke ja olulisust, tuleb selle vastu eksimist üldjuhul pidada koosoleku kokkukutsumise korra oluliseks rikkumiseks KrtS § 29 lg 1 tähenduses. Sellel, kas korteriomaniig on juhuslikult saanud koosoleku toimumisest teada mujalt, ei ole rikkumise olulisuse hindamisel vähemalt üldjuhul tähtsust. Üldkoosoleku kokkukutsumise korra oluliseks ja otsuste tühisust kaasa toovaks rikkumiseks on nt ka olukord, kus koosolekust teatatakse ette vähem, kui seadus seda nõuab. Olulise rikkumisega ei ole aga tegemist näiteks juhul, kui korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt ja koosoleku teade saadetakse e-postiga üksnes ühele neist, samuti juhul, kui korteriomaniigule, kelle suhtes on kohtu ette toodud asjaoludest tulenevalt koosoleku kokkukutsumise viisi rikutud, on koosoleku teade sellele vaatamata isiklikult kätte toimetatud.

Otsuste kehtivuse hindamisel tuleb arvestada, et teatud olukorras võimaldab seadus otsuste tühisuse kui koosoleku kokkukutsumise korra rikkumise tagajärje kõrvaldada. Nimelt näeb KrtS § 29 lg 1 ette, et kui korteriomaniigi üldkoosoleku kokkukutsumisel on oluliselt rikutud seaduse, korteriomaniigi kokkuleppe või põhikirja nõudeid, ei ole koosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, välja arvatud juhul, kui koosolekul osalevad või on esindatud kõik korteriomaniigid. Sellisel koosolekul tehtud otsused on tühised, kui korteriomaniigid, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, otsust heaks ei kiida. Seega saab koosoleku kokkukutsumise korra olulise rikkumise tagajärjeks olevat otsuste tühisust KrtS § 29 lg 1 järgi vältida kas sellega, et koosolekul osalevad kõik korteriomaniigid, või sellega, et korteriomaniigid, kelle suhtes koosoleku kokkukutsumise korda rikuti, kiidavad otsuse heaks.

Kutse edastamise nõuete rikkumisega kaasneb üldkoosolekul vastuvõetud otsuste tühisus

Koosoleku kokkukutsumise korra rikkumise heastamine omanike osalemise või heakskiiduga

Eesti Korterühistute Liit

Sakala 23A
10141 TALLINN
tel. 627 5740
ekyl@ekyl.ee
www.ekyl.ee