



RIIGIKOHUS

Riigikohtu praktika korteriomandi ja korteriühistu asjades alates 2018

Riigikohtu praktika ülevaade

Kätlin Piho
analüütik

Tartu
2021

SISSEJUHATUS	3
1. KOHTUPRAKTIKA.....	4
1.1. Korteriomandi teostamine	4
1.1.1. Kaasomand ja eriomand	4
1.1.2. Korteriomanike kokkulepe	5
1.1.3. Erikasutusõigus.....	6
1.2. Korterühistu organid ja juhtimine	7
1.2.1. Korterühistu liikmed	7
1.2.2. Korteriomanike üldkoosolek	7
1.2.3. Korterühistu organi otsuse kehtetus.....	8
1.3. Korteriomandi eseme kasutamine.....	9
1.3.1. Korteriomaniku õigused	9
1.3.2. Korteriomaniku kohustused	10
1.4. Valitsemine	11
1.4.1. Tavapärase valitsemine	11
1.4.2. Majandamiskulude kandmine.....	12
1.5. Korterühistu pandiõigus	13
1.6. Menetluslikud küsimused	16
LAHENDITE NIMEKIRI.....	18

SISSEJUHATUS

Korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS) jõustus 1. jaanuaril 2018. a. Käesolev praktika ülevaade koondab kokku Riigikohtu lahendid korteriomandi- ja korteriühistuseaduse rakendamise kohta alates 2018. a algusest.

Ülevaates kasutatud Riigikohtu praktika on seisuga 30.06.2021. a. Ülevaadet uuendatakse jooksvalt värskete lahenditega.

Vaatamata sellele, et tegemist on Riigikohtu praktika ülevaatega, tuleb silmas pidada, et Riigikohus võtab õiguslikke seisukohti üksnes kohtulahendites. Ülevaates esitatu ei ole võrdsustatav Riigikohtu lahendites väljendatud seisukohtadega.

1. KOHTUPRAKTIKA

1.1. Korteriomandi teostamine

1.1.1. Kaasomand ja eriomand

KrtS § 4 lg 1 kohaselt on eriomandi ese ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteeluruum ning selle juurde kuuluvad hoone osad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomandiku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata.¹

Vabariigi Valitsuse 5. juuni 2015. a määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 24 lg 1 järgi on **eluruumi pind** elamiseks kasutatava ruumi või ruumikogumi suletud netopind ehk eluruumi kõikide ruumide, sealhulgas tubade, köökide, vannitubade, tualettide, esikute ja muude sarnaste ruumide pindade summa. „Eluruumi kõikide ruumide“ hulka saab korteriomandi puhul käsitada vaid eriomandi esemesse kuuluvaid ruume (KrtS § 4).² Kui ilmneb, et abiruumid jäid omal ajal põhjendamatult korteri reaalosa koosseisus erastamata, ei saa seda viga parandada üksnes ehtisregistri andmete muutmise, vaid tuleb korraldada abiruumide üleminek kaasomandist korteri reaalosa koosseisu (KrtS § 9).³

Eriomandi esemeks ei ole hoone ja selle osad ega hoone püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomandike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed ka siis, kui need asuvad eriomandi esemeks oleva hoone reaalosa piires (KrtS § 4 lg 3). Maatükk ning hoone osad ja seadmed, mis ei ole ühegi eriomandi ese ega ole kolmanda isiku omandis, on korteriomandi **kaasomandi** osa esemeks (KrtS § 4 lg 4). Kaasomandi mõttelise osa suurus ei pea alati olema täpses võrdelises seoses eriomandi suurusega.⁴

Elamu soojussõlm on kaugkütteseaduse § 2 p-s 4 sätestatud tarbijapaigaldisena ehitise oluline osa ja ehitisealuse kinnisasja oluline osa. KrtS § 1 lg-st 1, § 4 lg-test 3 ja 4 tulenevalt on tarbijapaigaldis korteriomandike kaasomandis. Kortereelamu soojussõlm on kortereelamu eesmärgipärast kasutamist võimaldav tehnosüsteem, mille eraldamine kahjustaks oluliselt elamu eesmärgipärast kasutamist ning seega ka ehitist. Korteriomandike kaasomandis oleva kinnisasja oluline osa ei ole korteriühistu vara.⁵

Riigikohus on varem korteris asuva elektrijuhtmestiku kohta leidnud, et ehkki üldjuhul on kortereelamu ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed tervikliku ühiskommunikatsioonina korteriomandike kaasomandis, saab korteriomandiku reaalosas oleva elektrisüsteemiga olla tegemist juhul, kui elektrijuhtmed on vajalikud üksnes ühe korteriomandiku elektritarbimiseks ning need on eemaldatavad, ilma et kaasomandit või teiste korteriomandike õigusi kahjustataks.⁶ Eeltoodu kehtib ka muude kommunikatsioonide ja tehnosüsteemide kohta. Seega saavad veetorud, mis on vajalikud üksnes ühe korteri piires vee laialiviimiseks ning mis on eemaldatavad, ilma et kaasomandit või teiste korteriomandike õigusi kahjustataks, kuuluda korteriomandi eriomandi eseme hulka KrtS § 4 järgi. Järeldust ei mõjuta see, kui kõnealused

¹ Vt ka RKTko 16.06.2021, [2-17-9822/101](#), p 12.

² RKHKo 26.03.2019, [3-14-52261/59](#), p 16.

³ Samas, p 20.

⁴ RKTko 16.06.2021, [2-17-9822/101](#), p 18.

⁵ RKTkm 15.05.2020, [2-19-10050/23](#), p-d 10–11. Vt ka RKTko 29.10.2014, [3-2-1-86-14](#), p 18.

⁶ RKTko 16.05.2018, [2-16-8344/41](#), p 11.

torud läbivad korteriomanike kaasomandiosa või teise korteriomaniiku korteriomandi eseme eriomandit.⁷

Korterimaja ühiskommunikatsioonid kuuluvad kaasomandi koosseisu ja kõigile korteriomanikest kaasomanikele ning korteriomandi eseme eriomandit teenindavad torustiku osad võivad kuuluda ka korteriomandi eseme eriomandi koosseisu. Tehnosüsteemid ei saa seega kuuluda elamut haldavale korteriühistule.⁸

1.1.2. Korteriomanike kokkulepe

Korteriomanikud võivad kokkuleppel korraldada korteriomandist ja korteriühistust tulenevaid õigussuhteid KrtS-is sätestatust erinevalt, välja arvatud juhul, kui seadus selle otse välistab (KrtS § 13 lg 1). Korteriomanikel on võimalik leppida kokku, kuidas ruume kasutada, muu hulgas anda kaasomandi osa KrtS § 14 lg 1 alusel ühe korteriomaniiku erikasutusse (erikasutusõigus). KrtS § 9 ja § 13 lg 2 võimaldavad erinormidena nõuda korteriomaniikult tahteavaldust kokkuleppe sõlmimiseks, muutmiseks ja lõpetamiseks.⁹

Korteriomanditeks jaotatud kinnisasja puhul toimub korteriomandite koosseisu kuuluvate kaasomandi osade kasutamine korteriomaniike kokkuleppel. Kui mõni korteriomaniik ei ole nõus kokkulepet sõlmima, saab pöörduda kohtu poole kohustamiseks teisi korteriomaniikke andma tahteavaldus vastava kokkuleppe sõlmimiseks KrtS alusel (vaidlust ei saa lahendada üksnes asjaõigusseaduse (AÕS) kaasomandi kasutuskorra määramise sätete alusel).¹⁰

Korteriomandite puhul tuleb kohaldada eelkõige asjaomast eriseadust ning korteriomandi koosseisu kuuluva kaasomandi osa suhtes saavad kohaldada AÕS-i kaasomandi sätted (kui üldnormid) üksnes juhul ja üksnes ulatuses, mis on erinormidega reguleerimata. Valdav osa korteriomandit ja korteriomaniike suhteid puudutavatest küsimustest on KrtS-iga ammendavalt reguleeritud. Juhul kui kohus kohaldab korteriomandite koosseisu kuuluva kaasomandi suhtes AÕS-i, tuleb üldnormi rakendamise eeldusena põhjendada, et konkreetne küsimus on erinormidega reguleerimata.¹¹

Kohus ei saa kindlaks määrata korteriomandite koosseisu kuuluva kaasomandi kasutuskorda ega määrata korteriomaniike seaduses sätestatust erinevaid või täpsemaid kohustusi. Korteriomanikud võivad ise korraldada korteriomandist ja korteriühistust tulenevaid õigussuhteid KrtS-is sätestatust erinevalt juhul, kui nad sõlmivad vastava kokkuleppe (KrtS § 13 lg 1). Kõnealune kokkulepe kuulub eriomandi koosseisu (KrtS § 5). Korteriomanike kokkulepe eeldab **kõikide korteriomaniike sellekohast tahteavaldust**. Juhul kui mõni korteriomaniik ei ole nõus kokkuleppe sõlmimise eelduseks olevat tahteavaldust andma, võib korteriomaniik nõuda kohase tahteavalduse andmist KrtS § 13 lg-st 2 tulenevalt KrtS § 9 alusel. Korteriomanike kokkulepe, millega korteriomaniikud korraldavad korteriomandist või korteriühistust tulenevaid õigussuhteid KrtS-is sätestatust erinevalt, kehtib korteriomaniiku **eriõigusjärglase** suhtes üksnes juhul, kui see on kantud kinnistusraamatusse eriomandi sisuna (KrtS § 13 lg 3).¹²

Kuna eriomand on iga korteriomandi kohta kajastatud kinnistusraamatu esimeses jaos, tuleb ka korteriomaniike kokkulepe kajastada eriomandi sisuna kinnistusraamatu esimeses jaos.

⁷ RKTko 24.10.2018, [2-17-7999/68](#), p 13.3.

⁸ Samas, p 13.4.

⁹ RKTkm 11.11.2019, [2-17-5713/68](#), p 13.

¹⁰ RKTkm 07.04.2021, [2-18-15391/41](#), p 10.

¹¹ Samas, p 10.

¹² Samas, p-d 11–12.

Korteriomaniiku seaduses sätestatust erineva kasutuse või majandamiskorralduse nõudmise korral tuleb kohtul kohustada ülejäänud korteriomaniikke andma üldjuhul kaks **tahteavaldust**. Esiteks tuleb teistel korteriomaniikel anda tahteavaldus, mis on vajalik kokkuleppe tekkimiseks, millega kalduetakse seaduses sätestatust kõrvale. Teiseks on vaja teiste korteriomaniike nõusolekut kinnistusraamatu kande tegemiseks (kinnistusraamatuseaduse § 34¹ lg 1 tähenduses). Juhul kui kinnistamisavalduse esitab üks korteriomaniik, saab kinnistamisavalduse rahuldada üksnes juhul, kui avaldusele lisatakse puudutatud isikute nõusolekud. Puudutatud isikud on kõik need korteriomaniikud, kelle korteriomandite registriosades kandemuudatusi tehakse.¹³

Korteriomaniike omavaheliste suhete reguleerimisel ei pea arvestama võimalike tulevikus tekkida võivate kolmandate isikute nõuetega, välja arvatud juhul, kui nõuete esitamine on piisavalt tõenäoline ja nõuded esitatakse suure tõenäosusega piisavalt lähedases ajalisel raamistikus.¹⁴

Olukorras, kus üks korteriomaniik kasutab kaasomandis olevat hooneosa ilma õigusliku aluseta, võivad korteriomaniikud võtta häälteenamusega vastu otsuse, millega tehakse korteriuhistu juhatusel ülesanne teha toiminguid selle korteriomaniiku õigusliku aluseta kasutuse lõpetamiseks. Kirjeldatud juhul võivad korteriomaniikud teostada oma õigusi korteriuhistu kaudu (KrtS § 12 lg 1). Seda ka siis, kui meetmeid rakendatakse ühe korteriomaniiku suhtes. Korteriomanikud võivad teostada oma õigusi korteriuhistu kaudu (KrtS § 12 lg 1).¹⁵

1.1.3. Erikasutusõigus

KrtS § 14 g 1 järgi võib korteriomaniike kokkuleppega anda osa kaasomandi esemest igakordse korteriomaniiku erikasutusse (erikasutusõigus), kui see ei ole vastuolus selle kaasomandi eseme osa otstarbega.

Kui korteriomaniike kokkuleppega antakse mõne korteriomaniiku ainuvaldusesse teisi korteriomaniikke välistaval viisil mingi kaasomandi osa, siis saab üldjuhul eeldada, et see annab korteriomaniikule õiguse saada endale ka sellest kaasomandiosa kasutamisest või kasutusse andmisest saadava vilja (loodus- kui õigusvili). Samuti saab üldjuhul eeldada, et kokkuleppega kaasomandiosa ainukasutusõiguse saanud korteriomaniikul lasub vastava kaasomandiosa korrashoiu kohustus (analoogselt eriomandi korrashoiukohustusega).¹⁶

Erikasutusõigust saab lõpetada üksnes puudutatud korteriomaniiku nõusolekul. Seetõttu ei ole ilma tema nõusolekuta tehtud erikasutusõiguse lõpetamise otsusel toimet. Isegi kui korteriomaniikud võtavad vastu otsuse, millega otsustatakse muuta või lõpetada korteriomaniiku kehtiv erikasutusõigus, ei pea korteriomaniik sellist otsust vaidlustama. See, et korteriomaniik ei pea seda otsust vaidlustama, ei tähenda siiski, et korteriomaniikul ei ole sellise otsuse vaidlustamise õigust. Olukorras, kus korteriomaniikud on häälteenamusega otsustanud muuta või lõpetada õigust, mida saab muuta üksnes kõigi korteriomaniike kokkuleppega või üksnes puudutatud isiku nõusolekul, võivad korteriuhistu või korteriomaniikud hakata lähtuma otsusest, millel ei saa olla õiguslikku toimet. Seetõttu võib otsuse vaidlustamine olla lubatav õigusselguse ja õiguskindluse saavutamiseks.¹⁷

¹³ RKTkm 07.04.2021, [2-18-15391/41](#), p 13.

¹⁴ Samas, p 17.

¹⁵ RKTkm 27.11.2019, [2-18-10073/22](#), p 18.

¹⁶ RKTkm 07.04.2021, [2-18-15391/41](#), p 14.

¹⁷ RKTkm 27.11.2019, [2-18-10073/22](#), p 12.

1.2. Korterühistu organid ja juhtimine

1.2.1. Korterühistu liikmed

KrtS § 1 lg 4 kohaselt on korteriühistu eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud. Eeltoodust ei tulene aga, et olukorras, kus ühele korteriomanikule kuulub mitu korteriomandit, võiks selline isik olla käsitatav ühistu mitme liikmena. Iga isik saab olla vaid üks korteriühistu liige, sõltumata sellest, mitu korteriomandit talle kuulub.¹⁸

1.2.2. Korteriomanike üldkoosolek

Korteriomanike üldkoosolekut reguleeriva KrtS § 20 lg 1 kohaselt võetakse KrtS-i või korteriomanike kokkuleppe kohaselt hääلteenamusega tehtavad otsused vastu korteriomanike üldkoosolekul, millele kohaldatakse lisaks KrtS-is sätestatule MTÜS § 19 lg 1 p-des 1-5, §-des 20 ja 20¹, § 21 lg-tes 6-9, § 22 lg-tes 1 ja 1¹, § 23 lg-tes 1 ja 2 ning §-s 25 mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku kohta sätestatut.

KrtS § 20 lg 2 kohaselt on korteriomanike üldkoosolek otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole hääлtest ja üle poole kaasomandi osadest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti. Kuna seadus võimaldab näha põhikirjaga ette seaduses sätestatust erineva kvooruminõude, siis põhikiri, mille järgi on ühistu üldkoosolek otsustusvõimeline, kui sellel osaleb üle poole ühistu liikmetest, ei ole vastuolus seadusega.¹⁹

Kui korteriomanike üldkoosolek on KrtS § 20 lg 2 järgi otsustusvõimetu, kutsub juhatus sama päevakorraga kokku uue üldkoosoleku, mis on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata. Sellele asjaolule tuleb üldkoosoleku kutses viidata (KrtS § 23 lg 1). KrtS § 23 lg 1 ei võimalda reguleerida põhikirjaga korduva koosoleku otsustusvõimelisust erinevalt seaduses sätestatust. See kehtib ka olukorras, kus korteriühistu põhikiri on vastu võetud enne 1. jaanuari 2018. a. Kui korteriühistu põhikirjas sätestatud korduva üldkoosoleku otsustusvõimelisuse kvoorumi nõue on vastuolus seadusega, tuleb lähtuda KrtS § 17 lg 2 teise lause alusel KrtS § 23 lg-st 1, mille kohaselt on sama päevakorraga kokku kutsutud uus üldkoosolek otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata.²⁰

Küsimusi, mida saab otsustada korteriomanike hääлteenamusega, saab korduskoosolekul vastu võtta korduskoosolekul osalenud korteriomanike hääлteenamusega. Seadus eristab korteriomandite koosseisu kuuluva kaasomandi puhul olulisemaid ja vähem olulisemaid küsimusi, s.o küsimusi, mida saab reguleerida üksnes korteriomanike kokkuleppes, ja küsimusi, mida on võimalik lahendada hääлteenamusega tehtavate otsustega. Kui küsimus ei ole sedavõrd oluline, et seda tuleb reguleerida korteriomanike kokkuleppes, on võimalik küsimusi otsustada ka korduskoosolekul tehtava lihthääлteenamusega otsusega. Seejuures kehtib eeldus, et esimesel üldkoosolekul ei osale piisavalt korteriomanikke ja kokku kutsutakse uus üldkoosolek. Korduskoosolekul lihthääлteenamusega otsuste vastuvõtmine on lubatud, seaduslik ja tavapärane ning tagab kaasomandi tavapärase valitsemise võimalikkuse.²¹

¹⁸ RKTkm 29.01.2020, [2-19-10326/24](#), p 10.

¹⁹ Samas, p 9

²⁰ RKTkm 16.01.2019, [2-18-10407/9](#), p-d 7 ja 12

²¹ RKTkm 27.11.2019, [2-18-10073/22](#), p-d 14 ja 16.

KrtS § 22 lg 1 järgi annab iga korteriomand korteriomanike üldkoosolekul ühe hääle. Korteriühistu põhikirjaga võib ette näha, et igal korteriomanikul on üks hääl sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust või et häälte arvu määrab korteriomandi kaasomandi osa suurus. Seega võib ühele isikule kuuluvate korteriomandite arvust samal kinnisasjal sõltuda korteriomaniku võimalus mõjutada kaasomandi eseme valdamise, kasutamise ja valitsemise üle otsustamist korteriomanike üldkoosolekul.²²

1.2.3. Korteriühistu organi otsuse kehtetus

Korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse kohtus hagita menetluses. KrtS § 29 lg-s 3 kohaselt on korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamise tähtaeg 60 päeva otsuse vastuvõtmisest arvates. Sarnaselt varem kehtinud korteriühistuseaduse § 13 lg-le 3 on nimetatud tähtaeg õigust lõpetav tähtaeg, mitte aegumistähtaeg.²³

Kui korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumisel on oluliselt rikutud seaduse, korteriomanike kokkuleppe või põhikirja nõudeid, ei ole koosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, välja arvatud juhul, kui koosolekul osalevad või on esindatud kõik korteriomanikud. Sellisel koosolekul tehtud otsused on tühised, kui korteriomanikud, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, otsust heaks ei kiida (KrtS § 29 lg 1). Otsuste tühisuse tuvastamise nõudele ei näe seadus üldjuhul ette nõude maksmapaneku tähtaega. Otsuse tühisusele tuginemist võib piirata ainult TsÜS § 38 lg 7 teine lause, mille järgi ei saa otsuse tühisusele tugineda, kui otsuse alusel on tehtud kanne avalikku registrisse ja kande tegemisest on möödunud kaks aastat.²⁴

Nõuetel, millega palutakse korteriühistu isiku organi otsuse tühisust tuvastada või otsus kehtetuks tunnistada, on sama eesmärk – vabaneda ebaseaduslikust otsusest.²⁵ Kui hageja on esitanud nii otsuse tühisuse tuvastamise nõude kui ka hiljem samadele rikkumistele tuginedes esitanud otsuse kehtetuks tunnistamise nõude, siis sellist haginõuet tuleb käsitleda ühtsena, mis on suunatud puudustega otsusest vabanemisele.²⁶ Seejuures võib kohus otsuse tühisuse tuvastada isegi siis, kui hageja on esitanud üksnes kehtetuks tunnistamise nõude, eeldusel et asjaolude järgi, mis hageja on otsuse vaidlustamisel kohtu ette toonud, on otsus tühine. Kuna vaidlustatud otsuse tühisuse korral ei saa seda kehtetuks tunnistada, siis peab kohus kõigepealt hindama, kas vaidlustatud otsus on tühine või mitte.²⁷

KrtS § 29 lg 2 teisest lausest tulenevalt kohaldatakse korteriomanike üldkoosoleku otsuste kehtetusele tsiviilseadustiku üldosa seadust. TsÜS § 38 lg 2 esimesest lausest tulenevalt on otsus tühine siis, kui on oluliselt rikutud otsuse tegemise korda. Viidatud sätet tuleb mõista nii, et kui otsus tehakse korteriomanike üldkoosolekul, siis toob tühisuse kaasa koosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine.²⁸

Üldkoosoleku kokkukutsumise kord hõlmab üldjuhul neid toiminguid, mis tehakse enne koosolekut ja mis peavad tagama liikmele võimaluse koosolekul osaleda ja seal informeeritult hääletada. Näiteks on koosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine see, kui liikmele ei saadeta koosoleku teadet või see saadetakse hilinenult,²⁹ aga ka see, kui päevkord on puudlik

²² RKTCo 16.06.2021, [2-17-9822/101](#), p 14.

²³ RKTCo 03.03.2021, [2-17-13391/43](#), p 26.

²⁴ Samas, p 26.

²⁵ Samas, p 27.

²⁶ Vt RKTCo 11.06.2014, [3-2-1-55-14](#), p 31.

²⁷ RKTCo 05.06.2019, [2-16-19017/101](#), p-d 17.1–17.2.

²⁸ RKTCo 03.03.2021, [2-17-13391/43](#), p 34 ja 35.

²⁹ RKTCo 29.01.2003, [3-2-1-6-03](#), p 13.

või ebaselge.³⁰ Koosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine on samuti see, kui osanikele või aktsionäridele ei tehta enne koosolekut kättesaadavaks otsuste eelnõusid või dokumente, mille kinnitamist koosolekul hääletama hakatakse.³¹ Põhimõte, et kõigile liikmetele tuleb enne koosolekut anda võimalus tutvuda dokumentidega, mille kinnitamist koosolekul otsustama hakatakse, kohaldub ühtmoodi kõigi eraõiguslike juriidiliste isikute organite otsuste tegemisel. Samuti võib koosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine olla see, kui koosoleku teatest ei ole aru saada, kus ja millal koosolek toimub.³²

Samas ei ole korteriomaniikul õigust nõuda, et üldkoosolekul toimunu salvestataks ja seega ei saa korteriomaniike üldkoosoleku otsuste kehtivust sel põhjusel kahtluse alla seada. Samuti ei too keeleseaduse § 8 lg-s 1 sätestatud nõude rikkumine kaasa korteriomaniike üldkoosoleku otsuste tühisust. Küll võib keeleseaduse nõuete rikkumine anda aluse üldkoosoleku otsused kehtetuks tunnistada eelkõige juhul, kui korteriomaniikule ei tagata koosoleku muus keeles kui eesti keeles pidamise korral võimalust koosolekul toimuvast aru saada.³³

1.3. Korteriomandi eseme kasutamine

1.3.1. Korteriomaniku õigused

KrtS § 12 lg 2 järgi peavad korteriomaniikud omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve. Korteriomanikul on KrtS § 30 lg 1 p 1 järgi õigus kasutada eriomandi eset oma äranägemise järgi niivõrd, kui see ei ole vastuolus seadusega või kolmanda isiku õigustatud huviga. Korteriomanik võib KrtS § 30 lg 2 alusel nõuda, et eriomandi ja kaasomandi eset kasutatakse seaduse ning korteriomaniike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt, ning kui eriomandi ja kaasomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse korteriomaniike huvidest. Sellise nõude võib KrtS § 30 lg 4 järgi esitada ka korteriühistu.³⁴ Korteriühistu poolt KrtS § 30 lg-test 2 ja 4 tuleneva nõude esitamine ei eelda eraldi sellekohase üldkoosoleku otsuse vastuvõtmist.³⁵

Näiteks nõude kohustada puudutatud isikut eemaldama tema paigaldatud valvekaamerad korterelamu kandeseintelt ja akendelt õiguslik alus on KrtS § 30 lg 2 koos lg-ga 4.³⁶ Tsiviilkolleegium leidis, et valvekaamerate paigaldamine selliselt, et kaameratega saab filmida kaasomandil toimuvat, ei ole käsitav kaasomandi eseme otstarbekohase kasutamisenä KrtS § 30 lg 1 p 2 mõttes ehk see ei jää kaasomandi eseme tavakasutuse piiresse, milleks korteriomaniikul ei ole vaja teiste korteriomaniike nõusolekut. Kaasomandi esemel toimuvat jäädvustavate kaamerate paigaldamise üle saavad korteriomaniikud otsustada häälteenamusega (KrtS § 35 lg 1), kui järgitakse teiste korteriomandeid kasutavate isikute privaatsust tagavaid meetmeid. Seega, kui korteriomaniik leiab, et turvalisuse tagamiseks tuleks paigaldada kaamerad, mis jäädvustavad kaasomandil toimuvat, võib ta teha teistele korteriomaniike ettepaneku vastava otsuse vastuvõtmiseks. Eelkõige võiks kaamerad paigaldada korteriühistu, kes kontrollib jäädvustamist ja otsustab kaameratega salvestatu väljaandmise üle. Juhul, kui korteriomaniike enamus ei ole nõus kaamerate paigaldamise otsust vastu võtma, võib

³⁰ RKTCo 08.04.2008, [3-2-1-22-08](#), p 11.

³¹ RKTCo 29.11.2017, [2-16-8010/36](#), p 11; RKTCo 24.05.2017, [3-2-1-44-17](#), p 17.

³² RKTCo 03.03.2021, [2-17-13391/43](#), p 37.

³³ Samas, p-d 31–32.

³⁴ RKTCo 24.10.2018, [2-17-7999/68](#), p 35.

³⁵ Samas, p 13.

³⁶ RKTkm 29.10.2020, [2-18-11279/33](#), p 10.

korteriomanik põhjendatud juhul kaamerate paigaldamist teistelt korteriomanikelt ka nõuda (KrtS § 30 lg 2).³⁷

1.3.2. Korteriomaniku kohustused

Korteriomaniku kohustused on sätestatud KrtS §-s 31. Sama paragrahvi lg 1 kohaselt on korteriomanik kohustatud hoidma eriomandi eset korras (eriomandi korrashoiu kohustus) ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud (korteriomandi eri- ja kaasomandi eseme kasutamisel teiste korteriomanike kahjustamisest hoidumise kohustus) (p 1); taluma mõjusid, mis jäävad käesoleva lõike punktis 1 nimetatud piiridesse (p 2); võimaldama eriomandi eset kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Selle tõttu tekkinud kahju tuleb omanikule hüvitada (p 3).

Kuigi KrtS § 31 lg 1 p 1 näeb ette korteriomaniku kohustuse hoida korras eelkõige oma eriomandi eset, on korteriomanikul kohustus aidata kaasa ka kaasomandi eseme korrashoiule. KrtS § 12 lg 2 järgi peavad korteriomanikud omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve. AÕS § 72 lg 5 kohaselt on kaasomanikul õigus nõuda teistelt kaasomanikelt, et kaasomandis olevat asja vallataks ja kasutataks kõigi kaasomanike huvides. Korteriomaniku kaasomandi osa alalhoiu kohustus tähendab eelkõige keeldu kaasomandi eset lõhkuda või rikkuda, kuid see hõlmab mh ka kohustust jälgida eriomandi piires asuva kaasomandi eseme seisukorda ning viivitusega teavitada korteriühistut kaasomandi eseme kahjustumisest või kahjustumise ohust.³⁸

Samas ei välista korteriomaniku vastutus oma kohustuste rikkumise eest korteriühistu või muu isiku võimalikku vastutust oma kohustuste rikkumise eest. Need isikud võivad VÕS § 137 lg 1 järgi vastutada kahju hüvitamise eest solidaarselt korteriomanikuga juhul, kui on tuvastatud, et rikutud on mõnda korteriomandite kaasomandi osa eseme valitsemisega seotud kohustust, mida korteriomanikud täidavad korteriühistu kaudu. Korteriomandite kaasomandi osa eseme valitsemise kohustus tähendab eelkõige korteriomanike ühist ning korteriühistu kaudu täidetavat kohustust tagada korteriomandite kaasomandi osa eseme korrashoid, remont ja korteriomanditeks jaotatud ehitise säilitamine ja hoidmine korteriomanike määratud seisukorras.³⁹

Olukorras, kus kahjustatud korteri omanikule on tekkinud kahju korteriomandite kaasomandi osa esemest ja ükski korteriomanik ega korteriühistu ei ole oma kohustusi rikkunud, saab kahjustatud korteri omanik nõuda kahju hüvitamist ikkagi korteriühistult. Kuivõrd kaasomandisse kuuluva esemega seotud kasu kuulub kaasomanikele ühiselt ning kaasomandi esemega seotud riske valitsevad kaasomanikud ühiselt, siis kannavad nad ühiselt ka kaasomandi esemega seotud riskide realiseerumisega seotud kahju sõltumata sellest, kas sellise kahju kandjaks on kolmas isik või üks kaasomanikest. Kahju all, mida korteriomanikud kannavad ühe kaas- või korteriomaniku ees ühiselt, tuleb KrtS § 12 lg 2 ja AÕS § 72 lg 5 teise lause mõttes mõista kahju, mis tekib korteriomandite kaasomandi osa esemest kui tervikust lähtuvalt ühe korteriomaniku korteriomandi eriomandi esemele ning tema ainukasutusse antud kaasomandi esemele.⁴⁰

Kui korteriomaniku tegevus, mille tõttu hageja nõuab endise olukorra taastamist, kujutab endast kaasomandiosa olulist muutmist AÕS § 74 lg 1 mõttes, on hagejal tulenevalt KrtS § 31 lg 1 p-

³⁷ RKTkm 29.10.2020, [2-18-11279/33](#), p 11.

³⁸ RKTko 19.03.2021, [2-18-13649/57](#), p 16.

³⁹ Samas, p 17.

⁴⁰ Samas, p 18.

st 1 ja AÕS § 72 lg-st 5 õigus nõuda korteriomanikult endise olukorra taastamist.⁴¹ Kui kaasomandis olevat asja on oluliselt muutnud asja omanike õiguseellased, on teised kaasomanikud õigustatud tulenevalt AÕS §-st 74 nõudma endise olukorra taastamist ka õigusjärglaselt.⁴²

1.4. Valitsemine

1.4.1. Tavapärase valitsemine

Korteriomandite eset valitsetakse KrtS § 34 lg 1 alusel seadusest, korteriühistu põhikirjast, korteriomanike kokkulepetest ja korteriomanike huvidest lähtudes. KrtS § 34 lg 2 järgi valitsevad korteriomanikud korteriomandite kaasomandi eset korteriühistu kaudu. Isik, kellel on samal alusel kõigi korteriomanike vastu korteriomandist tulenev nõue, mille kohta seadus näeb ette solidaarkohustuse, peab selle esitama korteriühistu vastu (KrtS § 34 lg 3).

Korteriühistu vastutab korteriomaniku suhtes oma korteriomandite kaasomandi osa eseme valitsemise kohustuse rikkumise korral KrtS § 12 lg 1 ja § 34 lg 2 ning VÕS § 115 jt, mitte KrtS § 34 lg 3 alusel. KrtS § 34 lg 3 kohaldub juhtudel, kus korteriühistu ei ole oma kohustusi rikkunud, kuid kõik korteriomanikud vastutavad solidaarselt kannatanule tekitatud kahju eest. Selliseks olukorraks on nt korteriomanike riskivastutuse juhtumid VÕS §-de 1056 ja 1059 järgi.⁴³

KrtS § 35 lg 1 näeb ette, et korteriomandi kaasomandi eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomanikud häälteenamuse alusel, kui korteriühistu põhikirjaga ei nähta ette rangemaid nõudeid. KrtS § 35 lg 2 sisaldab loetelu tegevustest, mida eelkõige käsitatakse tavapärase valitsemisena.

Näiteks on Riigikohus leidnud, et kaasomandis oleva ruumi kasutusotstarbe määramine ning kaasomandis olevas ruumis asuva keldriboksi lammutustööde tellimise üle otsustamine on tavapärase valitsemise raamesse jääva küsimuse üle otsustamine KrtS § 35 tähenduses, mida korteriomanikud võivad otsustada häälteenamusega.⁴⁴ Korteriomanike õigus kasutada kaasomandit ja otsustada kaasomandi eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle tuleneb KrtS-ist ega sõltu asjaolust, kas korteriomanikud on nende omandis oleva kaasomandi valdajad.⁴⁵

Veel on Riigikohus leidnud, et kaasomandi esemel toimuvat jäädvustavate kaamerate paigaldamise üle saavad korteriomanikud otsustada häälteenamusega (KrtS § 35 lg 1) vähemalt siis, kui järgitakse teiste korteriomandide kasutavate isikute privaatsust tagavaid meetmeid. Kui korteriomanik leiab, et turvalisuse tagamiseks tuleks paigaldada kaamerad, mis jäädvustavad kaasomandil toimuvat, võib ta teha teistele korteriomanikele ettepaneku vastava otsuse vastuvõtmiseks. Juhul, kui korteriomanike enamus ei ole nõus kaamerate paigaldamise otsust vastu võtma, võib korteriomanik põhjendatud juhul kaamerate paigaldamist teistelt korteriomanikelt ka nõuda (KrtS § 30 lg 2).⁴⁶

Küll aga aitaks korteriomanike õigust privaatsusele tagada see, kui kaasomandi esemel toimuvat jäädvustavad kaamerad paigaldab ühistu ja kaameratega jälgimine ja salvestatu

⁴¹ Vt RKTkm 02.10.2013, [3-2-1-90-13](#), p 14.

⁴² RKTko 24.11.2018, [2-12-24747/180](#), p 28.

⁴³ RKTko 19.03.2021, [2-18-13649/57](#), p 17.

⁴⁴ RKTkm 27.11.2019, [2-18-10073/22](#), p 12.

⁴⁵ Samas, p 19.

⁴⁶ RKTkm 29.10.2020, [2-18-11279/33](#), p 11.

väljaandmine on reguleeritud näiteks selliselt, et jäädvustatud videomaterjal avalikustatakse üksnes piiratud juhtudel (nt süütegude või muude rikkumiste toimepanija tuvastamiseks) ning valvekaamerate valitseja ei saa valvekaamerate jäädvustatud videomaterjali muudel eesmärkidel kasutada ega avalikustada. Sellistel tingimustel valvekaamerate paigaldamiseks piisab üldjuhul korteriomanike häälteenamusest.

Samas märkis Riigikohus, et kaamerate paigaldamine kaasomandi osale võib endast kujutada ka kaasomandi eseme majandusliku otstarbe muutmist, mille jaoks on KrtS § 38 lg 1 kohaselt vaja korteriomanike kokkulepet. Seda juhul, kui videomaterjali kasutamist ei piirata ja see riivab tugevamalt korteriomanike õigust privaatsusele.⁴⁷

KrtS § 38 lg 1 näeb ette erandi, mille kohaselt ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemist ei saa otsustada tavapärase valitsemise raames, vaid selleks on vaja korteriomanike kokkulepet. Sama paragrahvi teise lõike järgi ei ole esimeses lõikes nimetatud muudatuseks vaja selle korteriomaniku nõusolekut, kelle õigusi ümberkorraldused ei puuduta üle määra, mida korteriomanik peab KrtS § 31 lg 1 p 2 kohaselt taluma. Viidatud sätte kohaselt on korteriomanik kohustatud taluma mõjusid, mis jäävad KrtS § 31 lg 1 p-s 1 nimetatud piiridesse, s.o ei ületa omandi tavakasutusest tekkivaid mõjusid.

Eelnevast tuleneb, et ka KrtS-i alusel on ehituslikeks või muudeks kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikest muudatustest suuremateks ümberkorraldusteks üldjuhul vaja korteriomanike kokkulepet ning neid ei saa otsustada tavapärase valitsemise raames KrtS § 35 lg 1 tähenduses.⁴⁸

KrtS § 38 kohaldamisel tuleb arvestada ka KrtS §-ga 39, mille järgi kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sealhulgas energiatõhususe suurendamiseks, selliste vajalike muudatuste tegemise, millega ei muudeta eriomandi eseme otstarvet ega kahjustata muul viisil ülemäära ühegi korteriomaniku õigustatud huve, võib otsustada KrtS § 9 lg-s 3 sätestatud häälteenamusega. Sellest tuleneb, et isegi kui tegemist on olulise ümberkorraldusega KrtS § 38 lg 1 tähenduses, ei ole selleks vaja korteriomanike kokkulepet, vaid piisab ka KrtS § 9 lg-s 3 osutatud häälteenamusest, kui ümberkorraldus on vajalik kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sellega ei muudeta eriomandi otstarvet ega kahjustata ülemäära ühegi korteriomaniku õigustatud huve.

Elamu rekonstrueerimistööd on käsitatavad kaasomandi eseme ajakohastamisena KrtS § 39 tähenduses. Kui uute vee- ja kanalisatsioonitorude läbiviimine korterist on vajalik elamu rekonstrueerimise eesmärgil, siis seda saab otsustada korteriomanike KrtS § 9 lg-s 3 sätestatud häälteenamusega. Kui aga korterist vee- ja kanalisatsioonitorude läbiviimine on ehituslik või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurem ümberkorraldus (näiteks korterite juurdeehitamine), on selle tegemiseks vajalik korteriomanike kokkulepe.⁴⁹

1.4.2. Majandamiskulude kandmine

KrtS § 40 lg 1 kohaselt teevad korteriomanikud majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. KrtS § 40 lg 2 võimaldab korteriühistu põhikirjaga kõrvale kalduda KrtS § 40 lg-s 1 sätestatust, sh majandamiskulude kaasomandi osa suurusel

⁴⁷ RKTkm 29.10.2020, [2-18-11279/33](#), p 12.

⁴⁸ RKTko 24.10.2018, [2-17-7999/68](#), p 25.1.

⁴⁹ Samas, p 25.2.

põhineva jaotuse muutmisel ja seadus ei nõua selleks korteriomanike kokkulepet. Kui kokkulepe on aga olemas, tuleb sellega KrtS § 40 lg 2 ja § 17 lg 2 kohaselt arvestada.⁵⁰

KrtS § 40 lg 2 esimese lause kohaselt võib korteriomanike kokkuleppe tingimusi arvestades korteriühistu põhikirjaga ette näha sama paragrahvi lg-s 1 sätestatust erineva kohustuste jaotuse aluse ja tasumise korra majandamiskulude kandmisel, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve. Sama lõike teise lause järgi võib põhikirjaga eelkõige ette näha, et tegelikust tarbimisest sõltuvad majandamiskulud tasub korteriomanik pärast kulude suuruse selgumist kas vastavalt oma kaasomandi osa suurusele või tema tarbitud teenuse mahule.

Selliselt sõnastatuna ning sätte sisulisest eesmärgist lähtudes tuleb KrtS § 40 lg-s 2 lubatud erandit Riigikohtu hinnangul mõista kitsalt ja rakendada ainult erandjuhtudel. Kuigi praktikas ei ole lg 2 teises lauses näitena tooduga võrreldes välistatud ka teised erandid, peavad need olema kõiki asjaolusid arvesse võttes mõistlikud ja ei tohi ülemääraselt kahjustada ühegi korteriomaniku õigustatud huve.⁵¹

Kui kulude jaotamisel kaldutakse põhikirjaga kõrvale KrtS § 40 lg-s 1 sätestatud põhimõttest muul viisil, kui see on sätestatud KrtS § 40 lg 2 teises lauses, siis eelduslikult kahjustab kõrvalekalduv kulujaotus osade korteriomanike õigustatud huve. KrtS § 40 lg 2 olemust ja vaid erandjuhtudel rakendatavust arvestades ei ole piisav ega ka õige põhjendus, et korteriomaniku kulude suurenemine ca 1/3 võrra ei tähenda probleemi, kuna KrtS § 40 lg-st 1 kõrvalekalduvamine tähendavatki ebavõrdsete maksete tegemist võrreldes lg-s 1 sätestatuga. Ebavõrdsed maksed ei ole lubatud, kui need kahjustavad ülemääraselt mõne korteriomaniku huve. Korteriomanike huvide kindlaksmääramisel ei ole oluline konkreetsete korteriomanike majanduslik seisund, vaid otsustus majanduskulude teistsuguse jaotamise kohta tuleb teha konkreetse kululiigi põhised, hinnates, kas seaduses sätestatust kõrvale kalduv põhikirja regulatsioon kahjustab korteriomanikku või korteriomanikke üldiselt.⁵²

Riigikohtu hinnangul ei saa näiteks põhjendus, et haldustasu ja remondikapitali maksed tuleb jaotada võrdselt, sest varem on haldustasu ja remondikulu pikka aega võrdselt jagatud ning korterelamu on eripärase arhitektuuriga, olla KrtS § 40 lg 2 tähenduses seaduses sätestatust kõrvalekalduva kulujaotuse alus. Seadusandja ei ole KrtS § 40 lg-t 2 kehtestades pidanud silmas eesmärki, et ainuüksi tavapärasest erinev arhitektuuriline lahendus õigustaks jaotama haldustasu ja remondikapitali maksed selliselt, et korteriomanik peab võrreldes KrtS § 40 lg-s 1 sätestatuga tasuma makseid võrdselt teiste korteriomanikega, mitte oma kaasomandiosa suurusest lähtuvalt.⁵³

KrtS § 42 lg 1, mis sätestab majandamiskulude tasumisega viivitamise jaoks viivise määra, ei ole imperatiivne säte. Selle sätte kehtima hakkamisega ei muutunud kehtetuteks korteriomanike enamuse otsusega kehtestatud viivisemäärad.⁵⁴

1.5. Korteriühistu pandiõigus

KrtS § 44 sätestab korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks korteriühistu pandiõiguse, mille järjekohat määratakse seadusega (pandiõigust ei kanta kinnistusraamatusse). KrtS § 44 lg 1 järgi on korteriühistul korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus

⁵⁰ RKTkm 22.04.2021, [2-18-12753/34](#), p 12.

⁵¹ Samas, p 13.1.

⁵² Samas, p 13.2.

⁵³ Samas, p 13.3.

⁵⁴ RKTko 23.10.2019, [2-17-131006/50](#), p 16.

korteriomandile. Riigikohtu hinnangul tuleb korteriomandist tulenevate nõuete all KrtS § 44 lg 1 tähenduses eelkõige mõista majandamiskulude tasumise nõuet.⁵⁵

TMS § 2 lg 1 p-s 27 nimetatud tõend korteriomandist tuleneva nõude kohta kajastab TMS § 23 lg 4⁴, § 149¹ ja § 153¹ kohaselt korteriühistu majandamiskulude tasumise nõuet võlgniku vastu ja selle alusel tekib korteriühistu pandiõigus KrtS § 44 lg 1 tähenduses. Kuigi TMS § 2 lg 4 kohaselt ei saaks tõendi enda alusel täitemenetlust alustada, on võimalik sellist tõendit esitada täitmisele mõne muu täitedokumendi alusel alustatavas või alustatud täitemenetluses, TMS § 23 lg 4⁴ või § 149¹ ja § 153¹ tingimustel.⁵⁶

KrtS § 44 lg 2 järgi kohaldatakse korteriühistu pandiõigusele seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. TMS § 158 lg 3 järgi kehtib täitemenetluses hüpoteegiga tagatud kinnisasja müümisel üldiselt põhimõte, et kui kinnisasi müüakse eespoolsemal järjekohal asuva hüpoteegipidaja nõude alusel, siis järjekohas tagapool asuvad õigused lõpevad pakkumise paremaks tunnistamisega. Kui õiguse omaja õigused sundtäitmisel lõpevad, võib ta TMS § 108 lg 2 esimese lause järgi esitada enne asja müüki kohtutäiturile avalduse, milles taotleb lõppenud õiguse eest hüvitist tulemist. Korteriühistu pandiõiguse tähendus hüpoteegipidaja jaoks ilmneb eelkõige KrtS § 44 lg 2 ja TMS § 158 lg 3 koostoimes, mis tähendab, et kui korteriühistust sissenõudja kasuks on tekkinud pandiõigus, siis pärast korteriomandi edukat enampakkumisel müümist kinnisasja koormav hüpoteek lõpeb ja see tuleb kinnistusraamatust TMS § 160 lg 1 järgi kustutada.⁵⁷

Eeltoodu tähendab seda, et kui korteriühistust sissenõudja kasuks on tõendi alusel tekkinud pandiõigus, lõpeb esimesele järjekohale seatud hüpoteek pärast korteriomandi edukat enampakkumisel müümist ja see tuleb kinnistusraamatust kustutada. Erandina võib TMS § 158 lg 3 kohaselt lõppeva õiguse püsijäämise saavutada ostjaga sõlmitud sellekohase kokkuleppe alusel TMS § 159 alusel. Samuti võib hüpoteegi lõppemine ja kustutamine olla välistatud, kui selgub, et korteriühistu tõendist ei tulene kehtivat majandamiskulude tasumise nõuet.⁵⁸

Hüpoteegi lõppemise ja korteriühistu tõendi alusel majandamiskulude nõude esitamise võimaluse peamise eesmärgina on korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirjas⁵⁹ nimetatud vajadust tagada korteriühistu nõuete rahuldamine täitemenetluse käigus. TMS § 2 lg 1 p 27 järgne tõend on võimalik esitada ka täitemenetluse ajal tekkinud majandamiskulude nõude kohta, vt TMS § 149¹ ja § 153¹. Eesmärk on ka ostja poolt korteriomandi võlavabana omandamine (KrtS § 43 lg 2 esimene lause). Lisaks sooviti seletuskirja kohaselt vältida olukordi, mil korteriomanik tasub laenumakseid, kuid ei maksa oma osa korteriühistu majandamiskuludest. Sellisel juhul näeb KrtS § 72 lisaks sama seaduse § 44 lõikes 3 sätestatud ette korteriühistu pandiõiguse maksmapaneku (rahalised) piirid kinnistu müügist saadud raha jaotamisel.⁶⁰

Kuivõrd TMS § 158 lg 3 puudutab kõiki kinnistusraamatusse kantud õigusi,⁶¹ tuleneb selle sätte koosmõjust KrtS § 44 lg-ga 2 järeldus, et kõik kinnistusregistriosa III ja IV jakku kantud õigused (sh isiklik kasutusõigus) jäävad korteriühistu pandiõigusest järjekohas tahapoole ning

⁵⁵ RKTkm 28.01.2020, [2-19-6210/26](#), p 12.

⁵⁶ RKTkm 28.01.2020, [2-19-6210/26](#), p 13.

⁵⁷ RKTkm 16.03.2020, [2-19-9046/10](#), p 14; RKTkm 28.01.2020, [2-19-6210/26](#), p 14.

⁵⁸ RKTkm 28.01.2020, [2-19-6210/26](#), p 14.

⁵⁹ <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/Korteriomandi-%20ja%20korteri%C3%BChistuseadus>

⁶⁰ RKTkm 28.01.2020, [2-19-6210/26](#), p 15

⁶¹ KRS § 16 järgi kinnistusregistriosa IV jakku kantav hüpoteek ja KRS § 15 järgi III jakku kantavad teised piiratud asjaõigused (servituut (sh isiklik kasutusõigus), reaalkoormatis, hoonestusõigus ja ostueesõigus).

korteriühistul on võimalik pöörata sissenõue korteriomandile nii, et kõik järjekohta omavad eeltoodud õigused lõpevad ja need tuleb kinnistusraamatust kustutada.⁶²

TMS § 158 lg 4 kohaselt jäävad enampakkumisel püsima seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel kinnistusraamatusse kantud servituudid. Selliseks enampakkumisel püsima jäävaks õiguseks on nt kinnisasja omaniku talumiskohustuse alusel seatud servituut (AÕS § 158 lg 1 ja § 158¹ lg 1). TMS § 158 lg-t 4 tuleb kohaldada ka servituudile, millega lepatakse kokku avalikule teele juurdepääsu tingimused (AÕS § 156). Korteriomandile seatud õigused võivad jääda püsima ka TMS § 159 järgi, mille kohaselt võib lõppeva õiguse püsijäämise saavutada kinnisasja omandajaga sõlmitud sellekohase kokkuleppe alusel. Samuti on korteriomandile seatud õiguse omajal võimalus oma õiguse kustutamise vältimiseks enne enampakkumist korteriühistu nõue ise rahuldada.⁶³

Korteriühistu pandiõiguse rakendamine ei sõltu sellest, kas täitemenetlus on algatatud korteriühistu avalduse alusel või korteriühistu ühineb täitemenetlusega, milles pööratakse sissenõuet korteriomandile. Seda ei muuda ka see, kui korteriühistu ei ole esitanud tõendit sellises täitemenetluses, kus algseks sissenõudjaks on mõni muu isik (sellist juhtumit reguleerib TMS § 149¹), vaid on esitanud tõendi samas täitemenetluses, mis algatati varem tema enda avalduse alusel. TMS ei reguleeri selgelt tõendi esitamist sellisel juhtumil, tegemist on õiguslüngaga ning analoogia korras on võimalik kohaldada TMS § 149¹.⁶⁴

Korteriühistul on ka juhul, kui hüpoteek on seatud korteriomandile enne 1. jaanuari 2018. a, võimalik KrtS §-s 72 sätestatud tingimustel pöörata sissenõue korteriomandile nii, et varasem hüpoteek kustutatakse. Teiste korteriomandit koormavate õiguste puhul saab KrtS § 44 lg 2 järgset korteriühistu pandiõigust kohaldada vaid juhul, kui need õigused on kinnistusraamatusse kantud pärast 1. jaanuari 2018. a (st KrtS-i ei saa teistele korteriomandit koormavatele õigustele kohaldada tagasiulatavalt).⁶⁵

Tasakaalustamaks korteriühistu ja kinnistusraamatusse kantud, kuid täitemenetluse käigus kustutamisele kuuluvate piiratud asjaõiguse omajate huve, on asjaosalistel õigus kinnistusraamatusse kantud õiguste järjekohti AÕS § 60 lg 1 kohaselt muuta, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Ka korteriühistu saab AÕS § 60 lg-te 2 ja 4 järgi loobuda oma seadusest tulenevast pandiõiguse järjekohast, kui selline järjekoha muutmine ei kahjusta teiste õiguste omajate õigusi.⁶⁶

Riigikohus juhtis tähelepanu ka sellele, et korteriühistu pandiõigus võib kinnistusraamatusse kantavate õiguste omajatele kaasa tuua riske, millest teavitamisel on oluline roll tehinguid tõestavatel notaritel. Notari selgitamiskohustus on juhtida korteriomanditega tehtavate tehingute tõestamisel tehingupoolte tähelepanu korteriühistu pandiõiguse sätetele ja selgitada, millised õiguslikud tagajärjed võivad sellest tuleneda korteriomandile seatava õiguse omanikule, kui korteriomanikul tekib majandamiskulude võlgnevus ja tema vastu algatatakse korteriühistu nõude maksmapanekuks täitemenetlus.⁶⁷

⁶² RKTkm 16.03.2020, [2-19-9046/10](#), p 14.

⁶³ Samas, p 14.

⁶⁴ Samas, p 16.

⁶⁵ Samas, p 15.

⁶⁶ Samas, p 17.

⁶⁷ Samas, p 18.

1.6. Menetluslikud küsimused

1. jaanuaril 2018. a jõustunud TsMS § 613 lg 1 p 1 redaktsiooni järgi lahendab kohus hagita menetluses korteriomaniiku või korteriühistu avalduse alusel asja, mis tuleneb korteriomandist ja korteriomandi eseme valitsemisest ning puudutab korteriomaniike omavahelisi õigusi ja kohustusi ning korteriomaniike ja korteriühistu vahelisi õigusi ja kohustusi, välja arvatud nõue kohustada korteriomandit võõrandama (KrtS § 33). Kehtiv TsMS § 613 lg 1 p 1 on sõnastatud varasemast laiemalt, hõlmates sätte sõnastuse kohaselt asju, mis tulenevad korteriomandist ning puudutavad korteriomaniike omavahelisi õigusi ja kohustusi. Eeltoodust tulenevalt lahendatakse mh hagita menetluses ka korteriühistu rahalised nõuded korteriomaniiku vastu.

Riigikohus on leidnud, et **hagita menetluses tuleb lahendada** näiteks rikkumisele eelnenud olukorra taastamise nõue, mille alusena on tuginetud sellele, et korteriomaniik vastutab nõusolekuta tehtud kaasomandi eseme olulise muutmise tagajärgede likvideerimise (st endise olukorra taastamise) eest.⁶⁸ Samuti on Riigikohus osutanud sellele, et hagita menetluses tuleb lahendada ka korteriühistu vastu esitatud kohustuse täitmise nõue, kui kohustus, mille täitmist nõutakse, seostub kaasomandi esemega,⁶⁹ samuti kahju hüvitamise nõuded, mis tekivad selle tõttu, et üks korteriomandi omanik tekitab kahju teise korteriomandi omaniku eriomandile.⁷⁰ Ka vaidlus, mis tuleneb korteriomaniike kaasomandi esemeks olevate torude kahjustamisest, seega kaasomandi eseme valitsemisest, tuleb lahendada hagita menetluses.⁷¹ Korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse samuti hagita menetluses.⁷²

Menetlusosaliste ringi kohta hagita menetluses korteriomandi ja kaasomandi asjades on Riigikohus selgitanud järgmist.

TsMS § 198 lg 1 p-i 2 kohaselt on hagita menetluses menetlusosalised avaldaja ja muud asjast puudutatud isikud. TsMS § 614 lg 1 täpsustab TsMS § 613 alusel esitatud nõuete kohta, et korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul kuuluvad menetlusosaliste hulka korteriomaniikud ja korteriühistu. TsMS § 614 lg-t 1 ja § 198 lg 1 p 2 tuleb koosmõjus tõlgendada selliselt, et korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul kuuluvad menetlusosaliste hulka üksnes asjast **puudutatud korteriomaniikud**. TsMS § 614 lg 1 ei eelda, et asja lahendamisse peavad alati olema kaasatud kõik korteriomaniikud. Näiteks kui üks korteriomaniik esitab teise korteriomaniiku vastu nõude esimese eriomandile tekitatud kahju hüvitamiseks, on puudutatud korteriomaniikeks eelduslikult vaid vaidlevad korteriomaniikud. Samas kui üks korteriomaniik nõuab teiselt **kaasomandi osa muutmist või taastamist**, siis on puudutatud **kõik korteriomaniikud**, kuivõrd kaasomandist kuulub osa kõigile korteriomaniikele. Sellisel juhul peab kohus kaasama teised korteriomaniikud menetlusse omal algatusel (vt TsMS § 198 lg 3). Sealjuures, kui korteriomand kuulub abikaasade ühisvara hulka, tuleb tulenevalt perekonnaseaduse § 29 lg-st 1 puudutatud isikutena menetlusse kaasata mõlemad abikaasad.⁷³

Igas konkreetsetes menetluses tuleb teha selgeks, millised korteriomaniikud ja mis ulatuses on sellest menetlusest puudutatud ja millised õigused tuleb neile tagada. Korteriomanikevahelise kahju hüvitamise nõude lahendamise menetlusse on otstarbekas kaasata üksnes need korteriomaniikud, kelle õigusi asja lahendamine otseselt puudutab. Kui kahjustatud korteri

⁶⁸ RKTko 14.11.2018, [2-12-24747/180](#), p 16.

⁶⁹ RKTkm 27.11.2019, [2-17-6423/54](#), p 16

⁷⁰ RKTko 14.11.2018, [2-12-24747/180](#), p 16.

⁷¹ RKTko 24.10.2018, [2-17-7999/68](#), p 18.

⁷² RKTko 03.03.2021, [2-17-13391/43](#), p 26.

⁷³ RKTko 14.11.2018, [2-12-24747/180](#), p 18.

omaniku kahju hüvitamise nõue põhineb KrtS § 12 lg-1 2 ning AÕS § 72 lg 5 teisel lausel ja § 75 lg-1 1, tuleb puudutatud isikuna kaasata menetlusse korteriühistu.⁷⁴

Üldjuhul ei ole hagita asja lahendamine hagimenetluses selline menetlusõiguse rikkumine, mis annaks aluse ainuüksi sel põhjusel kohtulahend tühistada, siis on kohtulahendi tühistamise aluseks olukord, kus kohus jätab oluliselt menetlusõiguse norme rikkudes kõik asjasse puutuvad korteriomanikud menetlusse kaasamata.⁷⁵

⁷⁴ Samas, p-d 20 ja 22.

⁷⁵ RKTko 11.09.2019, [2-16-19005/66](#), p 12. Vt ka RKTko 30.10.2013, [3-2-1-101-13](#), p 14.

LAHENDITE NIMEKIRI

RKTKo 16.06.2021, [2-17-9822/101](#)

RKTKm 22.04.2021, [2-18-12753/34](#)

RKTKm 07.04.2021, [2-18-15391/41](#)

RKTKo 19.03.2021, [2-18-13649/57](#)

RKTKo 03.03.2021, [2-17-13391/43](#)

RKTKm 29.10.2020, [2-18-11279/33](#)

RKTKm 15.05.2020, [2-19-10050/23](#)

RKTKm 16.03.2020, [2-19-9046/10](#)

RKTKm 29.01.2020, [2-19-10326/24](#)

RKTKm 28.01.2020, [2-19-6210/26](#)

RKTKm 27.11.2019, [2-18-10073/22](#)

RKTKm 27.11.2019, [2-17-6423/54](#)

RKTKm 11.11.2019, [2-17-5713/68](#)

RKTKo 23.10.2019, [2-17-131006/50](#)

RKTKo 11.09.2019, [2-16-19005/66](#)

RKHKo 26.03.2019, [3-14-52261/59](#)

RKTKm 16.01.2019, [2-18-10407/9](#)

RKTKo 14.11.2018, [2-12-24747/180](#)

RKTKo 24.10.2018, [2-17-7999/68](#)