

**RIIGIKOHTU LAHENDID
KORTERIÜHISTUTE ASJADES
2023. AASTAL**

Käsiraamat korteriühistule

RIIGIKOHTU LAHENDID KORTERIÜHISTUTE ASJADES 2023. AASTAL
Käsiraamat korteriühistule

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

Sisukord

| | |
|---|----|
| Õigusaktide lühendid..... | 5 |
| Hea lugeja!..... | 6 |
| 1. Kordusüldkoosoleku otsus, milles on muudetud esialgset päevakorda | 8 |
| 2. Korterühistu majandamiskulude jagamine korteriomanike vahel..... | 9 |
| 3. Korteriomanike poolt üldkoosoleku kokku kutsumine ilma juhatus teavitamata..... | 10 |
| 4. Kaasomandi eseme õigusvastane koormamine ... | 11 |
| 5. Üldkoosoleku otsuste vaidlustamine..... | 12 |
| 6. Kindlustuse kahju hüvitamise nõue seoses kahjujuhtumiga | 13 |
| 7. Kaamerate paigaldamine..... | 14 |
| 8. Koosoleku korraldamine..... | 15 |
| 9. Omaniku kohustused seoses ehitustööde läbiviimisega | 16 |
| 10. Omaniku teabeõigus..... | 17 |
| 11. Otsuse vaidlustamine | 18 |

Õigusaktide lühendid

| | |
|---------------------------------------|------|
| Asjaõiguseadus | AÕS |
| Kohtutäituri seadus | KTS |
| Korteriomandi- ja korteriühistuseadus | KrtS |
| Käibemaksuseadus | KMS |
| Mittetulundusühingute seadus | MTÜS |
| Tsiviilkohtumenetluse seadustik | TsMS |
| Tsiviilseadustiku üldosa seadus | TsÜS |
| Täitemenetluse seadustik | TMS |
| Võlaõiguseadus | VÕS |

Hea lugeja!

Teie ees on Eesti Korterühistute Liidu koostatud elektroonilise käsiraamatu "Riigikohtu lahendid korteriühistute asjades" XII osa. Kogumiku eesmärgiks on juhtida ühistujuhtide ja ühistu liikmete tähelepanu õigusvaidlustele, milles Riigikohus on lahendi teinud, aitamaks sel moel vältida tarbetuid ja pikki kohtuvaidlusi tulevikus. Käsiraamat on järg viimasel üheteistkümnel aastal valminud samateemalistele trükistele. 2012. aastal valmis I osa, milles olid kajastatud Riigikohtu lahendid aastast 1999 kuni 2012.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse jõustumisest on tänaseks möödunud kuus aastat. See on väga paljuski olnud kohanemise aeg ning võimalus seaduse erinevaid külgi praktikas rakendada. Kohtuveskid jahvatavad teatavasti põhjalikult ja pikkamööda, samas on hea tõdeda, et möödunud aastal tehti kaksteist korteriühistute ja korteriomandite valdkonda puudutavat lahendit.

Käsiraamat on koostatud 2023. aastal Riigikohtu kodulehel avaldatud kohtulahendite baasil. Kogumikust leiate Riigikohtu otsused ja määrused tsiviilasjades, milles tehtud kohtulahenditel on põhimõtteline tähendus õiguskindluse tagamiseks ja ühtse kohtupraktika kujundamiseks või õiguse edasiarendamiseks.

Käsiraamatus on järgmised riigikohtulahendites otsustatud teemad: kordusüldkoosoleku otsus, milles on muudetud esialgset päevakorda, korteriühistu majandamiskulude jagamine korteriomanike vahel, korteriomanike poolt üldkoosoleku kokku kutsumine ilma juhatus teavitamata, kaasomandi eseme õigusvastane koormamine, üldkoosoleku otsuste vaidlustamine, kindlustuse kahju hüvitamise nõue seoses kahjujuhtumiga, kaamerate paigaldamine, koosoleku korraldamine peale juhatuse liikmete volituste lõppemist, omaniku kohustused seoses ehitustööde läbiviimisega, omaniku teabeõigus, otsuse vaidlustamine.

Käsiraamatust leiab vastused alljärgnevatele märksõnadele:

Kordusüldkoosoleku otsus, milles on muudetud esialgset päevakorda.
Ka korduskoosoleku kutsele on võimalik lisada uusi päevakorrapunkte. Uute päevakorrapunktide lisamisel tuleb neid menetleda esmase üldkoosoleku reeglite kohaselt. Koosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine on see kui korduskoosoleku kokkukutsumise teates ei ole viidatud asjaolule, et korduskoosolek on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata.

Korteriühistu majandamiskulude jagamine korteriomanike vahel.
Kui põhikirjas on ette nähtud kulude jaotus vastavalt tegelikule tarbimisele, siis tuleb põhikirjas ette näha ka see, kuidas tehakse tegelik tarbimine kindlaks (nt mõõteseadmete abil). Ühise küttesüsteemiga kulud tuleb üldjuhul kõigil korteriomanikel kanda ühiselt.

Korteriomanike poolt üldkoosoleku kokku kutsumine ilma juhatus teavitamata. Ka juhul kui juhatuse volitused on lõppenud, tuleb üldkoosoleku kokku kutsumisesoovist teavitada registrisse kantud

juhatuse liikmeid. Kui korteriomanike üldkoosoleku kutsuvad kokku selleks õigustamata isikud, sh korteriomanikud ilma koosoleku kokkukutsumise nõuet juhatusel esitamata, on koosoleku kokkukutsumisel oluliselt rikutud seaduse või põhikirja nõudeid. Sellisel koosolekul tehtud otsused on tühiised.

Kaasomandi eseme õigusvastane koormamine. Munakivisillutise rajamine omal initsiatiivil ilma teiste korteriomanike ja korteriühistu nõusolekuta. Kuivõrd antud tegevusega ei säilitata kaasomandi eset, on munakivisillutise rajamine õigusvastane.

Üldkoosoleku otsuste vaidlustamine. Juriidilise isiku organi otsuse kui tehingu puudumise õiguslik tagajärg on sama mis tühiisel otsusel, st sellest ei teki õiguslikke tagajärgi. Seaduse eesmärk on tagada õiguskindlus, et pärast kaheaastase tähtaja möödumist saaks registrikandest juhinduda sõltumata sellest, kas kande aluseks on olemas vastav (kehtiv) otsus.

Kindlustuse kahju hüvitamise nõue seoses kahjujuhtumiga. Korteriomaniku vastutus. Kaasomandi puudustest tulenev kahjunõue esitatakse ühistu vastu. Ühistu tagasinõudeõigus.

Kaamerate paigaldamine. Valvekaametare paigaldamise alused. Kaamerate paigaldamise eeldused. Õigustatud huvi esineb turvalisuse tagamise vajadusel. Teave kaamerate kasutamise tingimustest tuleb tagada enne koosoleku toimumist.

Koosoleku korraldamine peale juhatuse liikmete volituste lõppemist. Koosoleku kokkukutsumine peale ametisuhte lõppemist. Korteriomanike võimalus koosolek ise kokku kutsuda. Koosoleku teate edastamata jätmise tagajärg. Hääleõiguse puudumine.

Omaniku kohustused seoses ehitustööde läbiviimisega. Ehitustööde talumine eriomandi esemel. Kaasomandi eseme korrashoiu- või remonttööd omaniku ainukasutataval kaasomandi osal. Tööde teostamise võimaldamisele suunatud nõuete eeldused.

Omaniku teabeõigus. Teabeõiguse alused. Eeldused kohtusse pöördumiseks. Millist teavet on omanikul õigus nõuda? Isikuandmeid sisaldavad dokumendid.

Otsuse vaidlustamine. Otsuse tühiisuse tuvastamine. Kehtetuks tunnistatav otsus.

Loodan, et käsiraamatu lugemine annab teile õiguskindlust ja julgust langetada seaduslikke otsuseid ning aitab korteriühistu töös lahendada juriidiliselt keerukaid olukordi.

Kasulikku lugemist!

Urmas Mardi
Eesti Korteriühistute Liidu õigusosakonna juhataja

1. Kordusüldkoosoleku otsus, milles on muudetud esialgset päevakorda

26.04.2023
[2-22-121 98/9](#)

Kui korduskoosoleku päevakorda on lisatud punkte, mida varasema, otsustusvõimetu üldkoosoleku päevakorras ei olnud, siis ei muuda see korduskoosolekul vastu võetud otsuseid koosoleku kokkukutsumise korra olulise rikkumise tõttu alati tühiseks. Uusi päevakorrapunkte on võimalik lisada tingimusel, et korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise teates on KrtS § 23 lg 1 teist lauset järgides selgelt märgitud, milliste küsimuste üle hääletamisel on korduskoosolek otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata ja milliste küsimuste (lisatud päevakorrapunktide) üle hääletamisel kehtib KrtS § 20 lg-s 2 nimetatud kvooruminõue. (p 11) Kui üldkoosoleku kokkukutsumise teatest on üheselt aru saada, et esmase üldkoosoleku päevakorras olnud küsimuste osas on tegu korduskoosolekuga ja mingite küsimuste osas esmase koosolekuga, siis ei ole täiendavate küsimuste lisamine uue üldkoosoleku päevakorda koosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine. (p 11) Koosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine KrtS § 29 lg 1 mõttes on see, kui korduskoosoleku kokkukutsumise teates ei ole KrtS § 23 lg 1 teist lauset järgides viidatud asjaolule, et korduskoosolek on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata. (p 12) Vt RKTko nr [3-2-1-89-14](#), p 32. (p 13) Kui seadus sätestab otsuse vastuvõtmiseks (nt põhikirja muutmiseks) kindla korra (mh KrtS § 20 lg 3), siis ei ole selle rikkumise korral tingimata tühised samal koosolekul vastu võetud ülejäänud otsused, kui ülejäänud otsuste puhul on vastuvõtmise korda järgitud. (p 13)

Ka korduskoosoleku kutsele on võimalik lisada uusi päevakorrapunkte.

Uute päevakorrapunktide lisamisel tuleb neid menetleda esmase üldkoosoleku reeglite kohaselt.

Koosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine on see kui korduskoosoleku kokkukutsumise teates ei ole viidatud asjaolule, et korduskoosolek on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata.

2. Korterühistu majandamiskulude jagamine korteriomanike vahel

24.05.2023
[2-20-119460/71](#)

Avalduse ja selle täienduste kohaselt on puudutatud isik alates 2017. a lõpust jätnud talle esitatud majandamiskulude arved iga kuu osaliselt tasumata. Perioodil 7. november 2017 kuni 9. juuni 2019 on avaldaja esitanud puudutatud isikule arveid kooskõlas sellel ajal kehtinud põhikirjaga, mille kohaselt kohustus ühistu liige koos perekonnaliikmetega kokkuhoidlikult kasutama kommunaalteenustena saadavaid materiaalseid ressursse ning tasuma nende eest õigel ajal kooskõlas tegeliku tarbimisega (põhikirja p 22.6). Tallinna Ringkonnakohus on 12. mai 2009. a otsuses tsiviilasjas nr [2-05-14486/26](#) tuvastanud, et puudutatud isiku saadav kogu soojusenergia võib olla 30% tavapäraselt neljatoalisele korterile kuluvast. Seega on varasema poolte vahel jõustunud kohtulahendiga tuvastatud, et puudutatud isiku tegelik soojusenergia tarbimine on 30%.

Selleks, et jagada majandamiskulud KrtS § 40 lg 2 alusel korteriomanike vahel teisiti, peab korteriühistu põhikirjas olema konkreetselt sätestatud, missugused kulutused jaotatakse erinevalt seaduses sätestatust ning milline on nende kulude arvestuse viis (vt RKTko nr [3-2-1-28-11](#), p 11). Kui põhikirjas on ette nähtud kulude jaotus vastavalt tegelikule tarbimisele, siis tuleb põhikirjas ette näha ka see, kuidas tehakse tegelik tarbimine kindlaks (nt mõõteseadmete abil). (p 16.1) Kortere lamu ühise küttesüsteemiga seotud kulud on üldjuhul korteriomanike ühised kulud elamu majandamisel ning neid tuleb kanda kõigil korteriomanikel ühiselt. (p 21) Kui korteriomanik või tema õiguseellane on otsustanud enda eriomandi elamu ühisest küttesüsteemist lahti ühendada, ei vabasta see teda või tema õigusjärglast elamu soojusenergia kulude kandmisest ning asjaolu, et korteriomaniku isiklik soojusenergia tarbimine seetõttu väheneb, ei muuda olukorda hea usu põhimõtte vastaseks (VÕS § 6). Mh ei tulene hea usu põhimõttest teistele korteriomanikele kohustust teha kõnealusele korteriomanikule erisusi elamu soojusenergia kulude kandmisel, kuid soovi korral võivad nad seda siiski teha. (p 23)

Kui põhikirjas on ette nähtud kulude jaotus vastavalt tegelikule tarbimisele, siis tuleb põhikirjas ette näha ka see, kuidas tehakse tegelik tarbimine kindlaks (nt mõõteseadmete abil).

Ühise küttesüsteemiga kulud tuleb üldjuhul kõigil korteriomanikel kanda ühiselt.

3. Korteriomanike poolt üldkoosoleku kokku kutsumine ilma juhatus teavitamata

10.07.2023
[2-21-16466/48](#)

12. augusti 2021. a erakorralise üldkoosoleku protokollis kohaselt peeti see Mai 4 aia lehtlas algusega 16.02 ning sellel osales ühistu kolmest liikmest kaks. Avaldaja hinnangul oleks pidanud osalema ka tema volitatud esindaja, kuid viidates põhikirja p-le 3.1.3, talle seda võimalust ei antud. Avaldaja hinnangul on tühised kõik koosolekul vastu võetud otsused. Koosoleku kutsus kokku üks korteriomanikest, kes ei olnud ametis olevale juhatusel samasisulist nõuet esitanud. Seega ei kohaldu põhikirja p 6.4. Esimese päevakorrapunktina kiideti heaks 8. juuli 2021. a ja 26. juuli 2021. a erakorralistel üldkoosolekutel vastuvõetud otsused. Sisuliselt sooviti seadustada eelmistel koosolekutel valitud juhatus, mis ei ole aga võimalik. Teise päevakorrapunktina arutati majandusaasta aruannet, kuid sellest otsusest ei ole võimalik tuletada, mis on selle sisu. Tegemist on tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 38 lg 2 mõttes tühise tahteavaldusega.

MTÜS § 20 lg 3 kohane nõue on esitatud õigesti, kui korteriomaniikud esitavad selle korteriühistu registrist nähtuval juhatusel liikmele. Korteriomanikud võivad üldjuhul tugineda registrikandele sarnaselt muude isikutega (vt sarnaselt osaühinguga RKTko nr [3-2-1-116-10](#), p 27). (p 14) MTÜS § 20 lg 4 (koosmõjus KrtS § 20 lg-ga 1) sätestab, et kui juhatus ei kutsu üldkoosolekut korteriühistu liikmete põhjendatud ja kirjalikul nõudel (MTÜS § 20 lg 3) kokku, võivad taotlejad üldkoosoleku ise kokku kutsuda samas korras juhatusel. Muid võimalusi, mil koosoleku kokkukutsumise õigus saab minna juhatuselt üle korteriomaniikele, seadus ette ei näe. Isegi kui korteriühistu põhikirjas sisalduks säte, mis võimaldaks korteriomaniikel koosoleku kokku kutsuda ilma seda juhatusel enne nõudmata, siis oleks selline põhikirja säte vastuolus seadusega, mis puhul kohalduks seaduses sätestatu (KrtS § 17 lg 2). (p 16) Kui korteriomaniike üldkoosoleku kutsuvad kokku selleks õigustamata isikud, sh korteriomaniikud ilma koosoleku kokkukutsumise nõuet juhatusel esitamata, on koosoleku kokkukutsumisel oluliselt rikutud seaduse või põhikirja nõudeid. Sellisel koosolekul tehtud otsused on KrtS § 29 lg 1 teise lause järgi tühised. (p 17)

TsÜS § 38 lg 2 teise lause kohaselt saab huvitatud isik juriidilise isiku organi otsuse tühisusele tugineda, kui kohus on otsuse tühisuse tuvastanud. Organi otsuse tühisusel on seega õiguslik tähendus üksnes juhul, kui otsuse tühisust tuvastav kohtuotsus on jõustunud. Kui vastav jõustunud kohtuotsus puudub, tuleb korteriomaniike üldkoosoleku otsuste kehtivust hinnata lähtuvalt sellest, et korteriühistul oli koosolekute kokkukutsumise ajal juhatus olemas. (p 13)

Ka juhul kui juhatusel volitused on lõppenud, tuleb üldkoosoleku kokku kutsumise soovist teavitada registrisse kantud juhatusel liikmeid.

Kui korteriomaniike üldkoosoleku kutsuvad kokku selleks õigustamata isikud, sh korteriomaniikud ilma koosoleku kokkukutsumise nõuet juhatusel esitamata, on koosoleku kokkukutsumisel oluliselt rikutud seaduse või põhikirja nõudeid.

Sellisel koosolekul tehtud otsused on tühised.

4. Kaasomandi eseme õigusvastane koormamine

18.10.2023
[2-21-9042/57](#)

Avalduse kohaselt kuuluvad avaldajale korteriomandid aadressil Reinu tee 2-1 ja 2-2. Avaldaja on korteriühistu liige. Korteriühistu üldkoosolek otsustas 12. mail 2021 esitada avaldajale nõude likvideerida Reinu tee 2 kinnistult hiljemalt 10. juuniks 2021 munakivitee, mille avaldaja rajas sinna ebaseaduslikult. Avaldajat hoiatati, et kui ta tähtjaks nõuet ei täida, teeb seda korteriühistu avaldaja kulul.

Avaldaja leidis, et munakivisillutis on kaasomand, mida valitseatakse korteriühistu kaudu. 12. mai 2021 otsust ei saanud teha tavapärase valitsemise raames. Otsuse tegemiseks on vaja korteriomanike kokkulepet (korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 38 lg 1). KrtS § 39 ei kohaldu, sest isegi kui pidada kivisillutise eemaldamist kaasomandi eseme ajakohastamiseks, siis see riivaks avaldaja õigustatud huvi säilitada kivisillutis. Munakivisillutis on korralik ja tõstab teiste korteriomandite väärtust. Munakivisillutisega säilitati kaasomandit (parandati sissepääsutee olukorda) KrtS § 37 lg 1 kohaselt. Otsusega on rikutud häid kombeid, sest korraliku munakivisillutise ülesvõtmine ilma olulise põhjusega või kättemaksuna avaldajale, kes avaldas soovi kaasomandi lõpetamiseks ja taotles selle eest hüvitist, ei ole moraalselt aktsepteeritav. Munakivisillutis rajati juba 2015. aastal. Alternatiivselt tuleb 12. mai 2021 otsus kehtetuks tunnistada seetõttu, et otsus ei arvesta avaldaja kui korteriühistu liikme huvidega.

Otsuse puhul, mis on üksnes korteriomanikku hoiatav, st suunatud viimase mõjutamisele, ei saa rääkida kaasomandi eseme muutmise KrtS §-de 37–39 tähenduses. Sel juhul on tegemist seaduses reguleerimata küsimusega, mida korteriomanikud saavad KrtS § 35 lg 1 kohaselt otsustada üldkoosolekul tavapärase valitsemise raames. Kuna selline otsus on deklaratiivne ehk sellel puuduvad praktilised tagajärjed, ei pea korteriomanik seda iseenesest kohtus vaidlustama, kuigi selline õigus tal korteriühistu liikmena on. (p 14) Korteriomandite kaasomandi eseme õigusvastase muudatuse kõrvaldamist võivad korteriomanikud otsustada tavapärase valitsemise raames (KrtS § 35) ning seda isegi juhul, kui muudatuse kõrvaldamine kujutab endast olemuselt praktikas juba loodud olukorra olulist ümberkorraldust KrtS § 38 mõttes. Vastasel juhul tähendaks see sisuliselt õigusvastase muudatuse legitimeerimist, st ehkki olulise ümberkorralduse tegi mõni korteriomanik ainuisikuliselt, saaks seda kõrvaldada ainult korteriomanike kokkuleppel. (p 15.3)

Munakivisillutise rajamine omal initsiatiivil ilma teiste korteriomanike ja korteriühistu nõusolekuta

Kuivõrd antud tegevusega ei säilitata kaasomandi eset, on munakivisillutise rajamine õigusvastane.

Kuivõrd avaldaja rajas munakivisillutise kaasomandi esemele õigusvastaselt, võisid korteriomanikud selle kõrvaldamise otsustada muu hulgas ka üldkoosolekul tavapärase valitsemise raames.

5. Üldkoosoleku otsuste vaidlustamine

06.12.2023
[2-21-15434/22](#)

Avalduse kohaselt on avaldaja korteriühistu liige. 12. juulil 2021 saatis korteriühistu juhatus korteriomanikele e-kirja korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise kohta 27. juulil 2021. See üldkoosolek osutus otsustusvõimetuks kvoorumipuudumise tõttu, mistõttu saatis juhatus 3. augustil 2021 korteriomanikele e-kirja korduva üldkoosoleku kokkukutsumise kohta 12. augustil 2021 (korduskoosolek). Korduskoosoleku päevakorra raames võeti vastu mh otsused, millega kinnitati 2021. a haldus- ja hoolduskulu tariifiks 0,25 eurot/m² (p 5), 2021. a remondifondi tariifiks 0,25 eurot/m² (p 6), ühistu 2021. a majanduskava (p 9) ning otsustati ühistu juriidiliste ja kohtukulude hüvitamine vastavalt majanduskavale (p 10) (vaidlusalused otsused). Avaldaja palus tuvastada vaidlusaluste otsuste tühisus või alternatiivselt tunnistada need kehtetuks, kuna korduskoosoleku kokkukutsumisel ei järgitud koosolekust etteteatamise tähtaega, üldkoosoleku kokkukutsumise teates ja päevakorras puudusid punktid põhikirja muutmise kohta ning otsused on vastuolus seaduse ja põhikirjaga.

TsÜS § 38 lg 7 teisest lausest tulenev kaheaastane õigust lõpetav tähtaeg kohaldub ka olukorras, kui registrikanne on tehtud, ilma et juriidilise isiku organ oleks teinud kande aluseks oleva otsustuse. (p 13) Vaatamata sellele, et TsÜS § 38 lg 7 teises lauses sätestatud tähtaja möödumisel jääb põhikirjamuudatus kehtima põhikirja muutmise otsuse olemasolust või kehtivusest sõltumata, võib põhikirja kohaldamine siiski olla piiratud (vt KrtS § 17 lg 2, MTÜS § 7 lg 2, ÄS § 139 lg 2 ja § 244 lg 2, TÜS § 6 lg 2, sihtasutuste seaduse § 8 lg 2). (p 14)

Juriidilise isiku organi otsuse kui tehingu puudumise õiguslik tagajärg on sama mis tühisel otsusel, st sellest ei teki õiguslikke tagajärgi.

Seaduse eesmärk on tagada õiguskindlus, et pärast kaheaastase tähtaja möödumist saaks registrikandest juhinduda sõltumata sellest, kas kande aluseks on olemas vastav (kehtiv) otsus

6. Kindlustuse kahju hüvitamise nõue seoses kahjujuhtumiga

30.03.2023
[2-19-9500/62](#)

Kui kahjustav asjaolu lähtus korteriomandi eriomandi piirest, tuleb eeldada, et omanik rikkus oma kohustust ja see rikkumine ei olnud vabandav. Omanikule saaks ette heita üksnes kaasomandi eseme alalhoiu kohustuse rikkumist, mis tähendab eelkõige keeldu kaasomandi eset lõhkuda või rikkuda, samuti kohustust jälgida eriomandi piires asuva kaasomandi eseme seisukorda ning viivitusega teavitada korteriühistut kaasomandi eseme kahjustumisest või kahjustumise ohust.

Korteriomaniku vastutus

Kui esineb mingi kahju põhjustanud mõjutus, mis lähtus kaasomandi esemest, saab kahjustatud korteri omanik alati esitada tema eriomandi esemele ning tema ainukasutusse antud kaasomandi esemele tekitatud kahju hüvitamise nõude ühistu vastu. Sellist liiki vastutuse tekkimiseks piisab sellest, et kahjulik mõjutus lähtus kaasomandi esemest eriomandi esemele ning tema ainukasutusse antud kaasomandi esemele on tekkinud kahju. Korteriühistul on pärast kahju hüvitamist VÕS § 137 lg 2 alusel õigus esitada tagasinõue isikute (sh korteriomanike) vastu, kes olid sama kahju põhjustamise eest kaasvastutajad kannatanu ees.

Kaasomandi puudustest tulenev kahjunõue esitatakse ühistu vastu

Ühistu tagasinõudeõigus

7. Kaamerate paigaldamine

12.04.2023
[2-20-2549/33](#)

Kui valvekaamerate paigaldamine riivab korteriomanike õigusi vähemal määral, võib nende paigaldamiseks piisata korteriomanike häälteenamusest. Korteriomanike kokkulepe võib olla vajalik juhul, kui kaasomandi esemel toimuvat jäädvustanud videomaterjali kasutamist ei piirata ja see riivab tugevamalt korteriomanike õigust privaatsusele.

Antud juhul võisid korteriomanikud KrtS § 35 lg 1 järgi otsustada korteriomanike üldkoosolekul häälteenamusega paigaldada majja valvekaamerad, tuginedes isikuandmete kaitse üldmääruse (Euroopa Parlamendi ja nõukogu 27. aprilli 2016. a määrus nr 2016/679) art 6 lg 1 p le f. Seda eeldusel, et sellise otsuse poolt hääletanud korteriomanikel oli valvekaamerate paigaldamiseks õigustatud huvi, valvekaamerate paigaldamine oli vajalik sellise õigustatud huvi teostamiseks ning avaldaja huvid või põhiõigused ja -vabadused ei kaalunud üles üldkoosoleku otsuse poolt hääletanud korteriomanike õigustatud huvi avaldaja isikuandmeid kõnealusel viisil töödelda.

Korteriühistu paigaldas valvekaamerad maja välisuste ja liftide juurde isikute turvalisuse ja kindlustunde tagamiseks, mh selleks, et tabada teolt võimalikud vargad. Valvekaamerate paigaldamine oli väidetavalt vajalik, sest tegemist on endise ühiselamu tüüpi hoonega, kus on kõrgendatud vajadus turvalisuse tagamiseks, sest paljud korterid on välja üüritud ning hoones on korduvalt nähtud liikumas narkomaane. Riigikohus leidis, et sellistel põhjendustel võis olla tegemist õigustatud huviga üldmääruse art 6 lg 1 p f mõttes.

Juhul, kui valvekaamerate paigaldamist plaanitakse otsustada korteriomanike üldkoosolekul häälteenamusega, tuleb kõigile korteriomanikele anda võimalus tutvuda enne üldkoosoleku toimumist valvekaamerate kasutamise plaanitavate tingimustega. See on vajalik selleks, et kõik korteriomanikud saaksid hinnata neid tingimusi ja kujundada enne üldkoosolekut seisukoha, kas nende arvates vastavad tingimused üldmääruses sätestatud nõuetele. Piisab sellest, kui üldkoosoleku kutses on viide selle, kus saavad korteriomanikud enne üldkoosoleku toimumist valvekaamerate kasutamise tingimustega tutvuda. Eeltoodud nõude rikkumine tähendab Riigikohtu arvates korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise korra olulist rikkumist, mis toob kaasa üldkoosoleku otsuse tühisuse KrtS § 29 lg 1 järgi.

**Valvekaameta
paigaldamise alused**

Kaamerate paigaldamise eeldused

Õigustatud huvi esineb turvalisuse tagamise vajadusel

Teave kaamerate kasutamise tingimustest tuleb tagada enne koosoleku toimumist

8. Koosoleku korraldamine

07.06.2023
[2-20-16710/30](#)

Avaldaja tugines üldkoosolekul vastu võetud otsuste tühisuse tuvastamise nõudes sellele, et üldkoosoleku kutsusid kokku juhatuse liikmed, kelle ametisuhe oli lõppenud. Riigikohus leidis, et olukorras, kus juhatuse liikmete ametisuhe on lõppenud ja korteriomanike üldkoosoleku kutsuvad kokku need juhatuse liikmed, kes viimati juhatuse liikmeks valiti, ei ole üldkoosoleku kokkukutsumise korda rikutud. Kui juhatuse liikmete ametiaeg on möödunud, on mõistlik, kui üldkoosoleku (nt uue juhatuse valimiseks) kutsuvad kokku need isikud, kes viimati olid juhatuse liikmed.

Koosoleku kokkukutsumine peale ametisuhte lõppemist

Ei ole välistatud, et viimati valitud juhatuse, kelle ametisuhe on lõppenud, passiivsuse tõttu või muus olukorras (nt kus juhatust või valitsejat ei ole kunagi valitudki) saavad üldkoosoleku kokku kutsuda ka korteriomanikud ise, st ilma selleta, et nad oleksid enne pöördunud üldkoosoleku kokkukutsumise taotlusega korteriühistu juhatuse poole. Selliselt üldkoosoleku kokkukutsumine ei kujuta endast üldkoosoleku kokkukutsumise korra rikkumist. Selline olukord võib tekkida nt ka siis, kui (ainus) juhatuse liige on surnud või valitseja (KrtS § 26) on lõppenud.

Korteriomanike võimalus koosolek ise kokku kutsuda

21.06.2023
[2-22-6949/37](#)

Olukorras, kus koosoleku kokkukutsumisest ei teavitatud kõiki selle organi hääleõiguslikke liikmeid, on eelduslikult rikutud oluliselt koosoleku kokkukutsumise korda, mis toob kaasa sellisel koosolekul vastu võetud otsuste tühisuse (TsÜS § 38 lg 2, vt ka mittetulundusühingute seaduse § 221 lg 2 ja KrtS § 21 lg 2). Sarnane tagajärg on ka kirjalikul hääletusel vastu võetud otsuse puhul, kui otsuse eelnõu ei saadeta nõuetekohaselt kõigile selle organi hääleõiguslikele liikmetele (vt ka RKTkm 21.12.2022, [2-20-11256/51](#), p 11.2). Hääleõigust ei ole isikutel, kelle volituste tähtaeg asjaomase organi (nt volinike koosolek) liikmena on möödunud.

Koosoleku teate edastamata jätmise tagajärg

Hääleõiguse puudumine

9. Omaniku kohustused seoses ehitustööde läbiviimisega

21.06.2023
2-21-11317/37

KrtS § 31 lg 1 p 3 esimese lause kohaselt on korteriomaniik kohustatud võimaldama eriomandi eset kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Viidatud sättest tuleneb Riigikohtu arvates mh korteriomaniiku kohustus taluda selliste ehitustööde tegemist tema korteriomandi eriomandi pinnal, mis on vajalikud nii kaasomandi eseme tavapäraseks korrashoiuks või remondiks (KrtS § 35 lg 2 p 1), sellest suurema ümberkorralduse tegemiseks (KrtS § 38 lg 1) kui ka kaasomandi eseme ajakohastamiseks (KrtS § 39).

KrtS § 31 lg 1 p 3 esimeses lauses sätestatu kohaldub analoogia alusel ka olukorrale, kus korteriomaniik valdab kaasomandisse kuuluvat hoone pinda kas teiste korteriomaniikega kokkuleppel või erikasutusõiguse (KrtS § 14) alusel ning selle pinna kasutamine on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks või remondiks, sellest suurema ümberkorralduse tegemiseks või ajakohastamiseks.

KrtS § 12 lg 1 kohaselt teostavad korteriomaniikud oma korteriomandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi käesolevas seaduses sätestatud ulatuses korteriühistu kaudu. KrtS § 30 lg 2 esimese lause kohaselt võib korteriomaniik nõuda, et eriomandi ja kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomaniike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt. KrtS § 30 lg 4 sätestab, et sama paragrahvi lõikes 2 sätestatud nõude võib esitada ka korteriühistu. Eeltoodud sätetest tuleneb Riigikohtu arvates korteriühistu õigus esitada hagita menetluse avaldus eriomandi eseme kasutamiseks ka KrtS § 31 lg 1 p 3 alusel. Sellise nõude esitamise eelduseks on samas see, et ehitustöö, mille tegemise huvides selline hagita menetluse avaldus esitatakse, on kas korteriomaniike vahel kokku lepitud või otsustatud (kooskõlas seaduse ja korteriühistu põhikirjaga) korteriomaniike üldkoosolekul. KrtS § 31 lg 1 p 3 esimese lause kohaldamise eeldusena ei pea korteriomaniikud olema üldkoosolekul vastu võtnud otsust selle kohta, et üldkoosoleku otsuse täitmiseks peavad korteriomaniikud võimaldama teha remonttöid nende eriomandi eseme või erikasutusõiguse eseme hulka kuuluvates ruumides.

Ehitustööde talumine eriomandi esemel

Kaasomandi eseme korrashoiu- või remonttööd omaniku ainukasutataval kaasomandi osal.

Tööde teostamise võimaldamisele suunatud nõuete eeldused

10. Omaniku teabeõigus

21.06.2023
[2-21-3906/31](#)

KrtS § 45 lg 1 kohaselt on korteriomaniikul õigus saada ühistu juhatuselt teavet korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda korteriühistu dokumentidega. Korteriomanik võib juhul, kui juhatus keeldub teavet andmast või ei võimalda dokumentidega tutvuda, (kuni 31. jaanuarini 2023. a kehtinud) KrtS § 45 lg 3 alusel nõuda, et tema nõudmise õiguspärasuse üle otsustaks korteriomaniike üldkoosolek, või esitada kahe nädala jooksul juhatuse keeldumise saamisest arvates või nelja nädala jooksul taotluse esitamisest arvates, kui juhatus sellele ei ole vastanud, hagita menetluses kohtule avalduse juhatuse kohustamiseks teavet andma või dokumentidega tutvumist võimaldama.

KrtS § 45 lg 3 järgi on kohtu kaudu teabe saamise esmaseks eelduseks see, et korteriomaniik on taotlenud teavet või dokumentidega tutvumise õigust korteriühistult. Teiseks peab juhatus olema teabe andmisest või dokumentide tutvumiseks esitamisest sõnaselgelt või vaikivalt keeldunud.

Korteriomanikul on eelduslikult õigus tutvuda korteriühistu kõigi dokumentidega. Seejuures on omanikul õigus nõuda tutvumist üksnes selliste dokumentidega, mis on korteriühistul olemas, vaidluse korral peab korteriomaniik põhistama dokumendi olemasolu. Korteriühistut ei saa dokumentidega tutvumise nõude raames kohustada koostama korteriomaniiku jaoks selliseid dokumente, mida korteriühistu muidu koostama ei peaks.

Juhul, kui korteriomaniik nõuab korteriühistult selliste dokumentidega tutvuda võimaldamist, mis sisaldavad teiste korteriomaniike või kolmandate isikute isikuandmeid, võib dokumentidega tutvuda võimaldamine olla piiratud isikuandmete kaitse vajadusega. Korteriühistu kui isikuandmete vastutava töötaja peab hindama, kas korteriomaniikul dokumentidega, millest nähtuvad teiste isikute isikuandmed, tutvuda võimaldamine on kooskõlas eesmärgiga, mida korteriomaniik dokumentidega tutvumisega saavutada soovib.

Ehkki korteriomaniik ei pea KrtS § 45 lg 1 alusel esitatava teabenõude puhul põhjendama oma õigustatud huvi korteriühistu dokumentidega tutvumiseks (vt käesoleva määruse p 12), peab ta juhul, kui need dokumendid sisaldavad teiste isikute isikuandmeid, siiski põhjendama oma huvi dokumentidega tutvumiseks viisil, kus ta saab tutvuda isikuandmetega. Kui korteriomaniik oma sellist huvi ei põhjenda, ei tohi korteriühistu KrtS § 45 lg-st 2 tulenevalt siiski keelduda korteriomaniikule dokumentidega tutvuda võimaldamisest täielikult. Sel juhul peab korteriühistu, juhul, kui korteriomaniik seda soovib, võimaldama viimasel tema nõutud dokumentidega tutvuda viisil, kus neis on teiste isikute isikuandmed kinni kaetud.

Teabeõiguse alused

Eeldused kohtusse pöördumiseks

Millist teavet on omanikul õigus nõuda?

Isikuandmeid sisaldavad dokumendid

11. Otsuse vaidlustamine

04.10.2023
[2-22-5382/27](#)

Kohus võib otsuse tühisuse tuvastada isegi siis, kui avaldaja on esitanud otsuse kehtetuks tunnistamise nõude, kuid asjaolud, millele avaldaja on otsuse vaidlustamisel tuginenud, on sellised, et need toovad nende tuvastamise korral kaasa otsuse tühisuse (vt RKTko 03.03.2021, [2-17-13391/43](#), p 27). Sel juhul tuleb kohtul esmajärjekorras kontrollida otsuse tühisuse aluste esinemist, sest kui otsus on tühine, ei saa seda enam kehtetuks tunnistada (vt RKT-Km 30.01.2013, [3-2-1-187-12](#), p 14). Kui aga avaldaja ei ole otsuse tühisusele viitavaid asjaolusid kohtu ette toonud, ei saa kohus otsuse tühisuse aluste esinemist kontrollida. See aga ei võta avaldajalt õigust vastavate asjaolude ilmnemisel hiljem uuesti kohtusse pöörduda, et nõuda otsuse tühisuse tuvastamist.

Otsuse tühisuse tuvastamine

Otsus, mille vastuvõtmisel on rikutud häälteenamuse nõudeid, on olemuselt seaduse või põhikirjaga vastuolus ning üksnes kehtetuks tunnistatav (TsÜS § 38 lg 1 esimene lause; vt ka RKTko 27.03.2013, [3-2-1-16-13](#), p 12).

Kehtetuks tunnistatav otsus

Eesti Korterühistute Liit

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