

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Hanna Maria Rütli

**OTSUSTE TEGEMINE KORTERIÜHISTUS:
ÜHINGUÕIGUSLIKUD JA ASJAÕIGUSLIKUD
ASPEKTID**

Magistritöö

Juhendaja
Dr.iur. Andres Vutt

Tartu
2022

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1 KORTERIÜHISTU JA SELLE VALITSEMINE	8
1.1 Korteriomand	8
1.1.1 Üldiselt korteriomandist	8
1.1.2 Eriomand.....	9
1.1.3 Kaasomand.....	11
1.1.4 Korteriühistu	14
2 ÜHINGUÕIGUSLIKUD ASPEKTID	18
2.1 Tavapärase valitsemise olemus	18
2.2 Korteriomanike üldkoosolek ja koosolekul vastuvõetavad otsused	19
2.2.1 Korteriomanike üldkoosoleku olemus ja pädevus	19
2.2.2 Kvoorumi- ja häälteenamuse nõue üldkoosolekul	20
2.2.3 Koosoleku protokoll	22
2.2.4 Kokkukutsumise korra rikkumine.....	23
2.3 Otsuste vastu võtmine koosolekut kokku kutsumata	25
2.4 Juhatuse ülesanded	27
2.4.1 Juhatusest üldiselt.....	27
2.4.2 Juhatuse liikme kohustused ja nende rikkumine	28
2.4.3 Pädevuse üleandmine juhatusle.....	29
2.4.4 Juhatuse liikme tagasikutsumine.....	29
2.4.5 Teabe andmise kohustus	30
2.5 Kohtupraktika tavapärase valitsemise küsimuste kohta	30
2.5.1 Majandandamiskulud.....	30
2.5.1.1 Majandamiskulude kehtestamise kord.....	30
2.5.1.2 Kulude kandmisest keeldumine.....	32
2.5.1.3 Majanduskava kehtestamine	33
2.5.2 Korteriomandi sundvõõrandamise otsustamine	33
2.5.3 Tehnosüsteemi renoveerimine	34
2.5.4 Parkimiskorra kindlaks määramine	35
2.5.5 Parkimisteenuse osutaja valimine	36
2.5.6 Õhksoojuspumba paigaldamine	36
2.5.7 Antennide paigaldamine	37
2.5.8 Haljastus.....	37
2.5.9 Hekk ja pesupuu.....	38
2.5.10 Kasutusotstarbeta keldriruum.....	38
2.5.11 Kaamerate paigaldamine.....	39
3 ASJAÕIGUSLIKUD ASPEKTID	41
3.1 Korteriomanike kokkulepe ja häälteenamus	41
3.2 KrtS § 9 lg-s 3 sätestatud häälteenamusega vastuvõetavad otsused	42
3.2.1 Renoveerimine	42
3.2.2 Küttesüsteemi renoveerimine.....	43
3.2.3 Korteriomandi eriomandis paiknevad elektrijuhtmed ja torustik.....	43
3.2.4 Parkla laiendamine	44
3.2.5 Õhksoojuspumba paigaldamine	45

3.2.6	Ehitise osaks olevad seinad.....	46
3.2.7	Piirdeaia rajamine.....	47
3.3	Kõikide korteriomaniike kokkuleppel vastuvõetavad otsused	47
3.3.1	Parkimiskohtade kindlaks määramine	47
3.3.2	Parkimiskohale eluruumi ehitamine	48
3.3.3	Abihoone taastamine	48
3.3.4	Vee- ja kanalisatsioonitorustik.....	49
3.3.5	Veeühenduse loomine.....	51
3.3.6	Muudatused küttesüsteemis	52
3.3.7	Ilu- ja isikuteenuste osutamine (kasutades ühist sissepääsu).....	53
3.3.8	Pööning.....	54
3.3.9	Keldris olevate ruumide kasutamine	55
3.3.10	Tualettruum.....	56
3.4	Asjale tehtud kulutused.....	56
3.5	Kasutuskord eriomandi sisuna ja korteriomaniiku tahteavalduse asendamine	59
3.5.1	Kasutuskorra kindlaks määramine	59
3.5.2	Kasutuskorra ja kaasomaniike kokkuleppe tahteavalduse asendamine.....	59
3.5.3	Varasema kasutuskorra kandmine kinnistusraamatusse	62
3.5.4	Eriomandist saadav kasu.....	63
3.5.5	Korteriomaniike kokkuleppe kinnistusraamatusse kandmine.....	63
	KOKKUVÕTE	64
	DECISION-MAKING IN APARTMENT ASSOCIATION: ASPECTS OF THE COMMERCIAL LAW AND THE LAW OF PROPERTY	68
	KASUTATUD ALLIKAD.....	74
	Kasutatud kirjandus.....	74
	Kasutatud õigusaktid.....	75
	Kehtivad õigusaktid	75
	Kehtetud õigusaktid	75
	Kasutatud kohtupraktika.....	76
	Riigikohtu lahendid.....	76
	Ringkonnakohtu lahendid.....	76
	Halduskohtu lahendid.....	77
	Maakohtu lahendid.....	77

SISSEJUHATUS

Alates 1.jaanuarist 2018 reguleerib korteriomandiga seotud õigussuhteis korteriomandi- ja korteriühistu seadus. Uue seaduse vastu võtmisega kaotasid kehtivuse varasem korteriühistuseadus ja korteriomandiseadus – nendes sisaldunud põhimõtted koondati kokku ühte seadusesse. Kehtiva seaduse kohaselt teostavad korteriomanikud korteriomandist tulenevaid õigusi ja täidavad oma kohustusi korteriühistu kaudu. Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeks on kõik korteriomanikud. Omavahelistes suhtes peavad korteriomanikud järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise huvidega. Kui uue seaduse jõustumise ajaks ei olnud korteriomanikud elamu majandamiseks korteriühistut loonud, siis lõi riik need ise automaatselt, eeldusel, et korteriomandid olid varasemalt kantud ka kinnistusraamatusse.

Korteriomandi osas saab eristada asjaõiguslikku ja ühinguõiguslikku korteriomandit. Isiku õigus eluruumile kui asja omaniku õigus asja suhtes iseloomustab asjaõiguslikku korteriomandit ehk korteriomanik on ühtlasi ka ehitise omanik (kogu kinnisasja, sh korterelamu kaasomanik). Ühinguõigusliku korteriomandit iseloomustab isiku õigus korterit kasutada liikmelisusest juriidilises isikus ehk korteriühistu kaudu. Seega korteriomanikule kuuluva korteriomandi puhul on oluline märkida, et korteriomand on kolmest osast koosnev õigus – eriomand, kaasomand ja liikmesus korteriühistus. Samas ei ole aga korteriomaniku õigus kasutada eriomandit absoluutne. Korteriomanikul on kohustus hoida eriomandi eset korras ning eriomandi eset ja kaasomandi eset kasutades hoiduda tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Samuti peab korteriomanik võimaldama kasutada eriomandi eset teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Elule korterelamus on seega iseloomulik, et korteriomanik peab lisaks oma isiklikele huvidele arvestama ka teiste korteriomanike huve ja kaasomandi kasutamisel peab arvestama seaduse, korteriomanike kokkulepete ja põhikirjaga.

Tulenevalt KrtS-is sätestatust teostavad korteriomanikud oma õigusi ja täidavad oma kohustusi korteriühistu kaudu. Korteriühistu olemasolu on korteriomanditeks jagatud kinnisasja puhul vältimatu ning korteriühistu liikmeteks on kõik korteriomanikud. Kuigi korteriühistu puhul on tegemist eriliigilise juriidilise isikuga, siis kohaldatakse lisaks KrtS-i sätetele ka järjepidavuse tagamiseks MTÜS-i sätteid. Korteriühistu otsuste vastuvõtmises osalemine on korteriomaniku õigus, kuid nad ei ole kohustatud osalema valitsemises. Et korterelamus saaks elu toimuda normaalselt ja et saaks otsuseid vastu võtta, on oluline, et korteriomanikud oleksid ikkagi aktiivsed oma seisukohtade esitamisel ning räägiks kaasa omandit puudutavates küsimustes.

Käesolevas töös keskendub autor sellele, kuidas võetakse korteriühistus otsuseid vastu, arvestades seejuures nii ühinguõiguslike kui ka asjaõiguslike aspektidega. Töö põhiliseks eesmärgiks on uurida, milliste küsimuste üle otsustamine kuulub korteriühistu valitsemisalas ja piisab korteriomanike häälteenamusest ning kas ja milliste küsimuste üle otsustamisel kohalduvad asjaõiguslikud kaasomandi sätted ja eeldavad seega korteriomanike kokkulepet. Töö eesmärgiks on ka uurida, millistel alustel piiritletakse vastavaid küsimusi.

Korteriühistu ja korteriomandi valitsemise üldpõhimõtte seaduse järgi on, et korteriomandite eset valitsetakse seadusest, korteriühistu põhikirjast, korteriomanike kokkulepetest ja korteriomanike huvidest lähtuvalt. KrtS § 35 lg-s 2 on sätestatud, millised küsimused on tavapärase valitsemisega seotud ning mida saab otsustada häälteenamusega. KrtS § 38 lg 1 alusel on suuremate ümberkorralduste jaoks vajalik korteriomanike kokkulepet. Oluline ongi hinnata juhtumipõhiselt, mida vastuvõetav otsus endast täpselt kujutab.

Autor püstitab hüpoteesi, et korteriühistu (sh ka korteriomandi) valitsemine on ammendavalt reguleeritud korteriomandi- ja korteriühituseaduses ja seega asjaõigusseaduse sätete kohaldamine ei ole üldse vajalik ning et nii korteriühistu kui ka korteriomandi kaasomandi osa valitsemisega seotud küsimused võetakse vastu korteriomanike üldkoosolekul häälteenamuse alusel. Autor püstitab ka teise hüpoteesi, et kohtupraktikas on välja kujunenud selged seisukohad, mille alusel eristada üksteisest korteriomandi tavapärase valitsemise ja tavapärasest valitsimisest väljuvaid küsimusi.

Töö koosneb kolmest osast. Esimeses peatükis on ülevaade korteriomandi olemusest üldiselt. Töö teine ja kolmas peatükk käsitlevad ühinguõiguslikke ja asjaõiguslikke aspekte suuremas osas kohtupraktika näitel.

Esimeses peatükis on lühike ülevaade korteriomandi olemusest ning millistest osadest see koosneb. Korteriomandi olemuse muudab keerukaks, et korteriomand koosneb eri osadest – eriomand, kaasomand ja liikmesus korteriühistus. Peatükis antakse ülevaade sellest, milline osa kuulub korteriomaniku eriomandisse ja millise osa puhul on tegemist kaasomandiga ning samuti on esimeses peatükis toodud põgusalt välja korteriomaniku kohustused seoses eriomandi eseme ja kaasomandi eseme kasutamise. Esimeses peatükis käsitletakse ka korteriühistu olemust ja rolli.

Teises peatükis on käsitletud ühinguõiguslikke aspekte otsuste vastuvõtmisel. Teise peatüki alguses on välja toodud tavapärase valitsemise olemus ning kuidas toimub selliste otsuste vastuvõtmine, mis jäävad tavapärase valitsemise piiridesse. Teises peatükis antakse ülevaade

korteriühistu üldkoosoleku olemusest, selle korraldamisest ning erinevatest nõuetest, mis on üldkoosoleku kokkukutsumisele ja läbiviimisele ette nähtud. Antakse ülevaade ka kvoorumi- ja häälteenamuse nõudest ning millised nõuded on koosoleku protokollil – mis tuleb protokollile kanda ja kuidas seda vormistada. Teises peatükis analüüsitakse ka seda, kuidas on võimalik korteriühistus otsuseid vastu võtta koosolekut kokku kutsumata (sh millised on nõuded elektrooniliselt läbiviidavale koosolekule). Samuti antakse teises peatükis ülevaade ka korteriühistu juhatuse rollist - juhatuse liikme valimisest, kohustustest (sh kohustuste rikkumisest) ning tagasi kutsumisest. Samuti on kohtupraktika põhjal toodud välja keeld üle anda juhatusele selliste otsuste vastu võtmine, mis on korteriomanike üldkoosoleku ainupädevuses. Kohtupraktika näitel tuuakse välja ka tavapärase kasutamise piiridesse jäävaid otsused, mille vastuvõtmine toimub korteriomanike üldkoosolekul häälteenamuse alusel.

Töö kolmandas peatükis on ülevaade asjaõiguslikest aspektidest. Kolmandas peatükis on uuritakse ja antakse ülevaade sellest, milliste otsuste vastuvõtmine väljub korteriühistu pädevuse piiridest ning milliseid kaasomandi sätteid tuleb kohaldada, et valitseda ja kasutada ühist kaasomandi eset ja sellest tulenevaid õiguseid. Kolmandas peatükis antakse ülevaade asjaõiguslikest aspektidest, mis on sätestatud lisaks asjaõiguseadusele ka kehtivas KrtS-is ning kohtupraktika põhjal tuuakse välja, milliste otsuste vastuvõtmine eeldab korteriomanike kui kaasomani ke kokkulepet ja milliste otsuste vastu võtmine toimub korteriomanike KrtS § 9 lg-s 3 sätestatud häälteenamuse alusel. Asjaõigusliku aspektina käsitletakse peatükis ka kasutuskorra kokkuleppe kindlaks määramist, selle kinnistusraamatusse kandmise olulisust, varasema kasutuskorra kokkuleppe kandmine kinnistusraamatusse ning kohtupraktika põhjal on välja toodud, mis saab olukorras, kus üks või mitu korteriomanikku ei anna vajalikku tahteavaldust korteriomanike kokkuleppe sõlmimiseks.

Kogu magistr töö koostamisel on põhiliseks kasutatud materjaliks Eesti siseriiklik kohtupraktika ja siseriiklikud õigusaktid. Kehtiv korteriomandi ja korteriühistuseadus on olnud kasutusel veidi üle 3 aasta ning selle aja jooksul on kirjutatud väga vähe teemakohaseid teadusartikleid õigusteadlaste poolt. Samas kohtupraktika annab sisuka ülevaate korteriühistus otsuste vastuvõtmisel tekkinud probleemidest ning seaduse kitsaskohtadest ning eelduslikult on kohtupraktika põhjal kujunenud välja asjaõiguslike ja ühinguõiguslike aspektide piiritlemise põhimõtted. Korteriühistu ja korteriomanike vaheliste suhete reguleerimise pinnalt on tekkinud väga palju vaidlusi ja seega on ka kohtupraktikat vaidluste lahendamise kohta rohkesti. Lisaks kohtupraktikale ja normatiivaktidele on kasutatud ka erialaseid artikleid.

Autor on valinud oma teemaks otsuste vastuvõtmise korteriühistus, sh ühinguõiguslike ja asjaõiguslike aspektide uurimise, sest olles tegutsenud juba mitu aastat ka ise ühes korteriühistus juhatuse liikmena ja osalenud korteriühistu üldkoosolekul volikirja alusel, on autor kokku puutunud mitmete erinevate probleemidega otsuste vastuvõtmisel. Juhatuse liikmena tegutsemise aja jooksul on autor näinud, kuidas korteriomanike vahel võivad tekkida pinged isegi kõige väiksemate küsimuste otsustamisel. Arvestades konkreetse korterelamu ja korteriühistu vanust, siis olid teatud põhikirjas kokku lepitud põhimõtted ajale jalgu jäänud ja vastuolus hetkel kehtiva seadusandlusega ning ei arvestanud kõikide korteriomanike õigustatud huvidega.

Magistritöös kasutab autor analüütilist meetodit – ühinguõiguslike ja asjaõiguslike aspektide eristamiseks ning nende sisustamiseks on autor analüüsinud Eesti siseriiklikku kohtupraktikat. Kohtupraktika analüüs on piiritletud 2018.a - 2022.a kohtulahenditega ning otsingu märksõnaks on valitud “korteriühistu” ning läbi on vaadatud väga suur hulk kohtulahendeid, millest on välja selekteeritud antud magistritööle teemakohased kohtulahendid.

Magistritöö märksõnad: korteriühistus, korterimand, kaasomand, asjaõigus, otsused.

1 KORTERIÜHISTU JA SELLE VALITSEMINE

1.1 Korteriomand

1.1.1 Üldiselt korteriomandist

Korteriomandi – ja korteriühistuseadusega¹ (KrtS) toimus korteriomandiõiguse kodifitseerimine. Kaks varasemalt kehtinud seadust – korteriomandi² (KOS) ja korteriühistuseadus³ (KÜS) liideti kokku ühte seadusesse. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirja kohaselt reguleeritakse uue seadusega kõik korteriomandiga seotud õigussuhted (nii asjaõiguslikud kui ka valitsemisega seotud ühinguõiguslikud küsimused) ning samuti luuakse ka korteriühistud, mille olemasolu varasemalt ei olnud kohustuslik. Seletuskirja kohaselt üritati seaduse loomisel säilitada olemasolevat regulatsiooni võimalikult palju ning muudatusi tehti seal, kus peeti seda vältimatult vajalikuks.⁴ Eesti Korteriühistute Liidu juhatuse esimees selgitas, et seni eksisteerinud korteriühistud jätkasid ka peale uue seaduse jõustumist oma tegevusega, kuid ühistu põhikiri kaotas kehtivuse ulatuses, milles ta oli seadusega vastuolus. Kui korteriomandite majandamiseks ei olnud seaduse jõustumise ajaks korteriomanikud korteriühistuid moodustatud, siis lõi riik need ise. Automaatselt tekkis korteriühistu üknes siis, kui korteriomandid olid kantud kinnistusraamatusse, uus seadus ei laienenud kaasomandis olevatele ehitistele.⁵

Tulenevalt õigusalasest kirjandusest põimuvad korteriomandi puhul nii asja-, võla- kui ka ühinguõiguse põhimõtted ning need kõik on olulise tähtsusega. Korteriomand koosneb eri osadest, mille hulka kuulub nii korter, maatükk kui ka korteriomanike erinevad õigused ja kohustused ning seetõttu võib korteriomandi kindlaksmääramine olla keerukas.⁶ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirjas on selgitatud, et korteriomandi osas saab eristada asjaõiguslikku ja ühinguõiguslikku korteriomandit. Asjaõigusliku korteriomandi puhul räägitakse isiku õigusest eluruumile kui asja omaniku õigusest asja suhtes ehk korteriomanik on ühtlasi ka ehitise ning maatüki omanik. Ühinguõigusliku aspektina on käsitletav isiku õigus

¹ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. – RT I, 09.10.2020, 5.

² Korteriomandiseadus.- RT I, 21.05.2014, 19.

³ Korteriühistuseadus. – RT I, 09.05.2017, 16.

⁴ Riigikogu. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE) seletuskiri, lk 1 ja 13. Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/Korteriomandi-%20ja%20korteri%C3%BChistuseadus/> (20.04.2022)

⁵ Jaadla, A. Korteriühistud muutuste tuules II. – Kuulutaja 24.03.2017. Arvutivõrgus: <http://www.kuulutaja.ee/korteriuhistud-muutuste-tuules-ii/> (20.04.2022)

⁶ Pärna, P. Korteriomanike ühisus. Ühisuse õigusvõime ja võimalikud teed korteriomandiseaduse muutmiseks. – Juridica 2008/1, lk 39-45.

korterit kasutada liikmelisusest juriidilises isikus ehk korteriühistus.⁷ Ühinguõigusliku omandi puhul on korteriomaniikul võimalus kaasa rääkida ja otsuseid vastu võtta korteriühistu kaudu. Asjaõigusliku korteriomandi puhul tegemist olukorraga, kus korteriomaniik saab rääkida kaasa ja otsustada küsimusi, mis jäävad korteriühistu pädevusest väljapoole ja on seotud korterelamuga, seda ümbritseva kinnisasjaga ja kinnisasjal paiknevate muude ehitiste ja rajatistega.

Tulenevalt KrtS-i üldsätetest on korteriomand eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub ning korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires. Seega ei ole võimalik ühiselt korteriomandeid luua kahele kõrvuti paiknevale kinnistule. Seaduses on sätestatud korteriomandi ja ka korteriühistu tekkimise alused. KrtS § 2 alusel luuakse korteriomandid ja korteriühistu kaasomanike vahel sõlmitud eriomandi loomise kokkuleppega või kinnisasja omaniku jagamisavaldusega. KrtS § 3 lg-te 1 ja 2 alusel võivad kinnisasja kaasomanikud sõlmida kaasomanike kokkuleppe, millega nähakse ette, et igal kaasomanikul tekib eriomand eluruumile või mitteeluruumile kinnisasjal olevas või sellele ehitatavas hoones ning sellisel juhul on nõutav ka vastava eriomandi loomise kande tegemine kinnisturaamatusse. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirja kohaselt on KrtS-is sätestatu eriregulatsioon asjaõiguseaduse⁸ (AÕS) suhtes ning see võimaldab kinnisasja kaasomanikel omavahelise kokkuleppega luua eriline kinnisomandi liik korteriomandi näol. Korteriomandi loomisega kaasneb vahetult ka juriidilise isiku ehk korteriühistu tekkimine. Seletuskirja kohaselt on korteriomand seega kolmest osast (kaasomand, eriomand ja liikmesus korteriühistus) koosnev õigus.⁹

1.1.2 Eriomand

Õiguskirjanduses on samuti, viidates eelnõu seletuskirjale, märgitud, et korteriomand oma olemuselt koosneb kahest osast – kaasomandist ja eriomandist ning eriomandi mõiste kasutusele võtmine ei muuda sisuliselt varem kehtinud põhimõtteid, vaid väljendab neid arusaadavamalt.¹⁰ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirjas on lahti seletatud ka eriomandi loomine. Eriomandit saab nimetada ka kaasomandist eraldatud omandiks, põhjusel, et kaasomanike kokkuleppega eraldatakse korteriomandi loomisel osa kaasomandis

⁷ Riigikogu. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE) seletuskiri, lk 9.

⁸ Asjaõiguseadus. – RT I, 08.12.2021, 3.

⁹ Riigikogu. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE) seletuskiri, lk 16.

¹⁰ Murumets, V. Uusi termineid korteriomandi- ja korteriühistuseaduses. - Õiguskeel 2014/3. Arvutivõrgus: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/vaike_murumets_uusi_termineid_korteriomandi-ja_korteriuhistuseaduses.pdf (20.04.2022)

olevast elamust ühele kindlaksmääratud kaasomanikule.¹¹ Õiguskirjanduses on lisaks veel märgitud, et kaasomandist korteriomandi loomise kokkuleppe sõlmimisel on üks kindel tingimus, mida kokkulepe peab kindlasti sisaldama. Selleks tingimuseks on, et kokkuleppes peab kajastuma hoone ruumiline jaotust korteriomandite vahel ehk peab olema selge, milline ruum kellelegi kuulub. Soovi korral võib kokkulepet täiendada ka muu sisuga.¹²

Eriomandi ese on reguleeritud kehtivas KrtS §-s 4, mille alusel on eriomandi ese ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteiluruum ning selle juurde kuuluvad hoone osad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniiku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Samuti on seaduses sätestatud, et eriomandi eseme hulka võib kuuluda ka eluruumi või mitteiluruumi koosseisus püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa. Kehtiv seadus näeb ette ka osad, mis ei ole eriomandi esemeks. Näiteks ei ole eriomandi esemeks seadmed, mis asuvad eriomandi esemeks oleva reaalse piirides, kuid mis on vajalikud korteriomaniike ühiseks kasutamiseks ning mis tagavad, et hoone püsiks või ei kujutaks endast ohtu (KrtS § 4 lg 3).

Eesti Korteriühistute Liidu juhatuse esimees on toonud välja korteriomaniiku õigused ja kohustused. Üheks välja toodud õiguseks on korteriomaniiku õigus kasutada ja valitseda oma eriomandit vabalt enda tahte kohaselt, arvestades seaduses sätestatuga ja samuti ka kolmandate isikute huvidega (sh teiste korteriomaniike huvidega). Lisaks oma eriomandile on korteriomaniikul õigus kasutada ka teisi kaasomandi osi, kui ta teeb seda otstarbekalt (nt õigus kasutada trepikoda või keldrit). Korteriomanikul on oma eriomandist tulenevalt ka teatud kohustused, millega tuleb arvestada. Korteriomanik peab hoidma oma eriomandi eset korras, sh tagama hea sisekliima ning hoiduma sellistest tegevustest, mis võivad kahjustada teiste korteriomaniike huve.¹³ Tsiviilasja nr 2-21-14885 asjaolude kohaselt oli korteriomaniikule tekkinud kahju teisest korteriomandist, tulenevalt probleemist veetoruga. Avaldaja viitas KrtS § 31 lg 1 p-le 1 ja sellest tulenevale kohustusele hoida eriomandi eset korras ning seda ja ka kaasomandi eset kasutades hoiduda tegevusest, mis ületavad omandi tavakasutusest tekkivaid mõjusid ja ühtlasi oli avaldaja ka seisukohal, et eriomandi kasutamisel tuleb vältida teisi kaasomanikke kahjustavaid tegevusi. Maakohus ei vaidlenud avaldaja seisukohtadele vastu ning märkis ühtlasi, et kahju hüvitamise eelduste esinemist on tõendatud, sh esineb põhjuslik seos vee voolamise ja kahju tekkimise vahel.¹⁴

¹¹ Riigikogu. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE) seletuskiri, lk 14

¹² Murumets, V. Uusi termineid korteriomandi- ja korteriühistuseaduses. - Õiguskeel 2014/3.

¹³ Jaadla, A. Korteriühistud muutuste tuules VI. - Kuulutaja 28.04.2017. Arvutivõrgus: <http://www.kuulutaja.ee/korteriuhistud-muutuste-tuules-vii/> (20.04.2022)

¹⁴ VMKm 14.10.2021, 2-21-14885.

Tsiviilasjas nr 2-19-4390 oli avalduse ja ekspertiisi kohaselt puudutatud isik teinud elamu teisel korrusel muudatusi (sh näiteks lammutanud korteris vaheseinad, keskküttesüsteemi lahti ühendanud, ahi on muutunud kasutuskõlbmatuks, elektrisüsteem on ohtlik ning korteriomanik on teinud veel ka mitmeid teisi muudatusi). Avaldaja esitatud ekspertiisi aruandes oli ühe asjaoluna välja toodud, et lammutustööd rikkunud maja kandevõimet ja konstruktsioonide püsivust. Maakohus oli antud asjas seisukohal, et eriomandi eseme kasutamine ei toimunud nõuetekohaselt. Lähtudes esitatud aruandest, ei olnud puudutatud isik täitnud KrtS § 31 lg-st 1 ja 2 tulenevaid kohustusi hoida eriomandi eset korras. Korteriomanikul on KrtS § 30 lg 2 alusel seega õigus nõuda, et puudutatud isik kasutaks eriomandi eset seaduse kohaselt. Kuna puudutatud isik ei ole kõrvaldanud puuduseid, siis saab kohus kohustada teda seda tegema.¹⁵

Kohtupraktikat ja õigusakte analüüsid on töö autor maakohtu seisukohtadega nõus. Kuigi kokkuleppega määratakse kindlaks eriomandi ese, ei ole korteriomanikul piiramatut õigust kasutada eriomandi eset täpselt nii, kuidas ise tahab, arvestamata seejuures teiste elanike huvidega. Korteriomanik peab tagama, et tema poolt eriomandi kasutamine ei takistaks ka teistel eriomandi kasutamist otstarbe kohaselt. Ilmselt tuleb iga tegevuse puhul hinnata, millist mõju see teistele korteriomanikele ja eriomanditele avaldab.

1.1.3 Kaasomand

KrtS § 4 lg 4 alusel on korteriomandi kaasomandi osa esemeks maatükk ning hoone osad ja seadmed, mis ei ole ühegi eriomandi ese ega ka kolmanda isiku omandis, vaid see kuulub kaasomanikele tervikuna mõttelistes osades. Maakohus oli tsiviilasjas nr 2-19-10374 seisukohal, kui kaasomandiosa (nt keldrikorruse) kasutamist ei ole reguleeritud peab kasutuse õiguspärasuse puhul lähtuma kaasomandi eseme otstarbest, korteriomanike õigustatud huvidest, hea usu põhimõttest ning asjaoluga, et kasutusest tulenev mõju teistele korteriomanikele ei ületaks omandi tavakasutusest tekkivat mõju. Maakohtu hinnangul oli asjade keldrisse paigutamise puhul tegemist tavapärase olukorraga ning leidis, et õigusvastast kaasomandi osa kasutamist ei tähenda see, kui teised korteriomanikud keldrit ise ei kasuta või kasutavad vähem. Ringkonnakohus ei nõustunud maakohtu seisukohtadega ning lisas, et kaasomandis olevat asja võib võõrandada või koormata üksnes kõikide kaasomanike kokkuleppel ning samuti leidis ringkonnakohus, et tavapäraseks tegevuseks ei saa lugeda seda, kui keldrit ja selle vahekäike kasutatakse asjade hoidmiseks.¹⁶ Kohtupraktikas on leitud, et korteriomanikel on kaasomandi alalhoiu kohustus ehk kohustus hoida lisaks eriomandi esemele

¹⁵ HMKm 05.11.2019, 2-19-4390, p 13.

¹⁶ TlnRnKm 15.03.2021, 2-19-10374.

korras ka kaasomandi eset. Korteriomaniik ei tohi kaasomandi eset lõhkuda ega rikkuda ning ta peab jälgima ka kaasomandi osa seisukorda.¹⁷ Lisaks on kohus on kaasomandi kasutamise kohta selgitanud, et KrtS sätete kohaselt võivad kõik korteriomaniikud kasutada kogu kaasomandi eset. Üksnes korteriomaniike kokkuleppe alusel saab välistada kellegi õigust kaasomandi mingisuguse osa kasutamisel. Korteriomaniikul on võimalik leppida kokku ka kaasomandi osa andmine ühe korteriomaniiku erikasutusse.¹⁸ Õigusosalases kirjanduses on märgitud, et ühe uue mõistena võeti kasutusse ka erikasutusõiguse mõiste, mille alusel on võimalik sõlmida korteriomaniike kokkulepe, mille alusel antakse teatud osa kaasomandist konkreetse korteriomaniiku kasutusse. Eriikasutusõiguse termini asemel kasutatakse ka mõistet kasutuskorra kokkulepe ning et tagada erikasutusõigus ka oma erioigusjärglaste suhtes, siis tuleks vastav kokkulepe kanda ka kinnistusraamatusse.¹⁹ KrtS § 14 lg 1 alusel on erikasutusõiguse puhul tegemist olukorraga, kus korteriomaniike kokkuleppega antakse osa kaasomandi esemest igakordse korteriomaniiku erikasutusse, eeldusel, et erikasutusõigus ei ole vastuolus selle kaasomandi eseme otstarbega. Oma erikasutusõiguse teostamise võib korteriomaniik üle anda kolmandale isikule ilma ülejäänud korteriomaniike nõusolekuta. Samuti võib ka erikasutusõiguse anda teisele korteriomaniikule ilma teiste korteriomaniike nõusolekuta. Sellised õigused tulenevad KrtS § 14 lg-dest 2 ja 3.

Justiitsministeeriumi eraõiguse talitluse nõunik on selgitanud, mis erinevus on eriomandi kokkuleppel ja kaasomandi kasutuskorral. Kokkulepe on tervikuna korteriomandi sisu, mis kantakse sellisena ka kinnistusraamatusse. Kasutuskorra kokkulepe kantakse praegu kinnistusraamatusse kolmandasse jakku märkusena ja see võib näiteks täitemenetluses müügi korral kuuluda kustutamisele ja see ei ole sellisel juhul ka uue korteriomaniiku suhtes kehtiv.²⁰

Korteriomandite ja kaasomandi valitsemine on reguleeritud seaduses mõneti erinevalt. Ringkonnakohus on selgitanud, et korteriomandite puhul kohaldatakse eelkõige korteriomandi- ja korteriühistuseadus kui eriseadust ning korteriomandi koosseisu kuuluva kaasomandi osa suhtes rakendatakse ka asjaõigusseaduse kaasomandi sätteid ulatuses, mis on erinormidega KrtS-is reguleerimata.²¹ Riigikohus on asjaõigusseaduse sätete kohaldamise kohta öelnud, et suurem osa korteriomandit ja korteriomaniikevahelisi suhteid puudutavatest küsimustest on

¹⁷ HMKm 17.12.2021, 2-21-14597.

¹⁸ TlnRnKm 07.01.2021, 2-19-4385.

¹⁹ Mardi, U. Nõuandeid korteriühistutele: kuidas rakendada uut korteriomandi- ja korteriühistuseadust. Tallinn: Eesti Korteriühistute Liit 2018, lk 15.

²⁰ Murumets, V. Uusi termineid korteriomandi- ja korteriühistuseaduses. - Õiguskeel 2014/3. Arvutivõrgus: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/vaike_murumets_uusi_termineid_korteriomandi-ja_korteriuhistuseaduses.pdf (20.04.2022)

²¹ TlnRnKm 22.06.2021, 2-21-2495.

KrtS-is reguleeritud. Riigikohus lisas, et kui kohus kohaldab korteriomandite koosseisu kuuluva kaasomandi suhtes asjaõigusseaduses sätestatud norme, tuleb üldnormi rakendamise eeldusena tuua välja põhjendused selle kohta, et konkreetne küsimus on jäetud erinormidega reguleerimata.²²

Ringkonnakohtu seisukoha põhjal, on kaasomanikul ja korteriomanikul erinev roll hoone haldamisel. Korteriomaniku roll on piiratum ning otsustusõigust teostavad nad tavaliselt korteriomanike üldkoosolekul. Korteriühistu korrakohane toimimine on vajalik, et kaasomandi eset valitseda. Ringkonnakohus on selgitanud, et kaasomanike suhteid seadus ei reguleeri selliselt. AÕS § 72 lg 1 näeb ette, et kaasomandi puhul valdavad ja kasutavad kaasomanikud ühist asja kokkuleppel ning kaasomanike häälteenamusega võib otsustada selliseid küsimusi, mis jäävad ühise asja tavapärase valdamise ja kasutamise piiridesse. AÕS § 71 lg 4 alusel on kaasomanikul ühises asja suhtes kõik omaniku õigused ning ulatuslikum võimalus teatud otsuseid ise vastu võtta (nt kõrvaldada kinnistult puuduseid).²³ Riigikohus on eelnevalt mainitud ringkonnakohtu seisukoha täiendamiseks muuhulgas öelnud, et kaasomandi ühise majadamise puhul võivad tekkida kaasomanikul teise kaasomaniku suhtes ka nõuded, kui kaasomanikud üksteise huve kahjustavad.²⁴

Ringkonnakohus on väljendanud seisukohta, et korteriomanikud võivad kasutada kogu kaasomandi eset ning kui korteriomanikud soovivad välistada korteriomaniku õigust teatud kaasomandi osa kasutamisel, peavad korteriomanikud sõlmima selleks vastava kokkuleppe. Kokkuleppega on võimalik neil kindlaks määrata, kuidas ruume või maad kasutada. Seaduses on ettenähtav võimalus kohtu kaudu nõuda kokkuleppe tekkimise aluseks oleva tahteavalduse andmist, kui mõni korteriomanik ei ole nõus kokkulepet sõlmima. Korteriomanikel on õigus nõuda neile ainukasutusse jääva maa-ala asukoha täpset kindlaksmääramist ja ka vastavate kannete tegemist kinnistusraamatusse. Ringkonnakohus selgitas, et kokkuleppe sõlmimiseks tahteavalduse andmise kohustust ei oleks olukorras, kus nõue oleks kõiki asjaolusid arvestades vastuolus hea usu põhimõttega või kui see kahjustaks teiste korteriomanike õigustatud huve. Korteriomaniku huvide kaalumise on kohtu diskretsiooniotsus.²⁵

Eelnevalt märgitud kohtupraktika põhjal toob töö autor välja selle, et eriomandi kasutamisel ja kaasomandi osa kasutamisel kehtivad teatud osas samad põhimõtted. Mõlema osa kasutamise puhul on korteriomanikul kohustus arvestada teiste kaasomanike huvidega ning vältida selliseid

²² RKTkm 07.04.2021, 2-18-15391.

²³ TlnRnKo 14.02.2020, 2-18-9099.

²⁴ RKTko 17.06.2020, 2-18-9099, p 11.

²⁵ TlnRnKm 18.01.2022, 2-19-8447, p 8.

tegevusi, mis võivad piirata teise kaasomaniku võimalusi ühist asja kasutada. Nii eriomandi tekkimiseks kui ka kaasomandi osa kasutamise piiramiseks on vajalik kõikide korteriomanike sellekohane kokkulepe.

1.1.4 Korteriühistu

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirja kohaselt on korteriühistu olemasolu korteriomandite olemasoluga lahutamatu seotud, sest kehtiva seaduse alusel tekib kinniasja korteriomanditeks jagamisel ühtlasi ka eraõigusliku juriidilise isikuna korteriühistu, mille liikmeteks on kõik korteriomanikud ja mille kaudu nad ühist kinnisasja majandavad.²⁶ Maakohus on selgitanud, et tsiviilseadustiku üldosa seaduse²⁷ (TsÜS) § 24 alusel on juriidiline isik seaduse alusel loodud eraõiguslik või avalik-õiguslik õigussubjekt. Seega on ka korteriühistu puhul tegemist iseseiseva eraõiguslik õigussubjektiga, millel on TsÜS § 26 lg 1 alusel võime omada tsiviilõigusi ja kanda tsiviilkohustusi.²⁸ Eesti Korteriühistute Liidu (EKÜL) poolt välja antud nõuannetes korteriühistutele on märgitud, et 2018. aastal vastu võetud seaduse üheks suureks muudatuseks oli ka see, et korteriühistud ei ole enam mittetulundusühistud, kuid järjepidavuse tagamiseks säilitati siiski suures osas ka mittetulundusühingute seadusest²⁹ (MTÜS) tulenev regulatsioon.³⁰

KrtS § 1 lg 4 alusel korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirja kohaselt on korteriühistu eriliigiline juriidiline isik, ta ei ole käsitletav ühistuna Eesti õiguse kohaselt ning lisaks KrtS-i sätetele kohaldub talle ka mittetulundusühingute seadus. Korteriomanikuks olemisega kaasneb praegu kehtiva regulatsiooni alusel sundliikmesus korteriühistus, st et kõik korteriomanikud on automaatselt liikmeteks ka korteriühistus.³¹

KrtS § 19 lg 1 alusel koosneb korteriühistu nimi korteriomandite esemeks oleva kinnisasja aadressist ja täiendist „korteriühistu“. Eesti Korteriühistute Liidu õigusosakonna juhataja on selgitanud, et korteriühistu võib kasutada lisaks ka täiendavat nime (nö käibenime), mis tuleb ka registrisse kanda. Sellisel juhul kehtivad õiguslikult mõlemad nimed. Seadusjärgne nimi on korteriühistul alati, täiendav nimi võib olla lihtsalt lisaks.³² KrtS § 19 lg 6 alusel ei tohi ükski

²⁶ Riigikogu. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE) seletuskiri, lk 15.

²⁷ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 22.03.2021, 8.

²⁸ HMKm 20.09.2021, 2-20-15184, p 29.1.

²⁹ Mittetulundusühingute seadus. – RT I, 23.05.2020, 6.

³⁰ Mardi, U. Nõuandeid korteriühistutele: kuidas rakendada uut korteriomandi- ja korteriühistuseadust, lk 7.

³¹ Riigikogu. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE) seletuskiri, lk 15-16.

³² Mardi, U. Nõuandeid korteriühistutele: kuidas rakendada uut korteriomandi- ja korteriühistuseadust, lk 19.

muu isik oma nimes kasutada sõna „korterühistu“ ega ka lühendit „KÜ“. Maakohus on leidnud, et kui kinnistusraamatusse on kantud selline kinnisasi, mis ei ole jagatud korteriomanditeks, siis ei või ta ennast nimetada ka korterühistuks ning sellise äriühingu põhikiri ei ole vastavuses KrtS § 1 lg-ga 4. Kui põhikiri ei ole vastavuses seadusega ning ei sisalda nõutavaid sätteid, siis määratakse puuduste kõrvaldamiseks tähtaeg ning võib otsustada ka äriühingu sundlõpetamise äriseadustiku³³ (ÄS) § 59 lg 5 alusel.³⁴

KrtS § 12 alusel teostavad korteriomaniikud oma õigusi ja täidavad oma kohustusi korterühistu kaudu ning omavahelistes suhetes peavad nad järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huvidega. Korteriomandi- ja korterühistuseaduse rakendamise nõuannetes on koostaja märkinud, et see säte ei tähenda, et absoluutselt kõigi õiguste teostamine käiks korterühistu kaudu. Nendes küsimustes, mida seadus ei reguleeri, teostab iga korteriomaniik oma õigusi iseseisvalt. Üksteise huvidega arvestamise põhimõte tähendab, et korteriomaniikud peaksid käituma mõistliku inimese kombel.³⁵

Üldised põhimõtted korterühistu ja korteriomandite valitsemise kohta on sätestatud KrtS §-des 34 ja 35. Korteriomandite eset valitsetakse seadusest, põhikirjast, korteriomaniike kokkuleppest ja korteriomaniike huvidest lähtudes ning teatud kaasomandi osa eset valitsevad korteriomaniikud korterühistu kaudu. Seadusest tulenevalt otsustavad korteriomaniikud kaasomandi eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle häälteenamuse alusel. Samas nähakse ette ka võimalus põhikirjaga sätestada seadusest rangemad nõuded häälteenamusele.

Varasemalt koostatud teadustöös on märgitud, et korterühistu esmane funktsioon on majandada kogu kaasomandi osa tervikuna. See hõlmab endas korterühistuga seotud dokumentatsiooni koostamist, majandustegevuse kava täitmist ja vajalike maksete kogumist. Esmase funktsiooni alla kuuluvad ka kaasomandi eseme korrashoidmine, lepingute sõlmimine, kaasomandi eseme ajakohastamine ning muud tegevused, millega viiakse ellu korteriomaniike otuseid. Korteriühistu teiseks ülesandeks on esindada korteriomaniikke kui ühistu liikmeid, et hooldada ja majandada korterelamut, sh teha liikmete poolt otsustatud tehinguid.³⁶ Eelnevalt ei ole välja toodud kõik korterühistu ülesanded, korterühistul on lisaks veel hulgaliselt teisi ülesandeid, mis jäävad korteriomandite ühise valitsemise alasse. Seaduse ja kohtupraktika

³³ Äriseadustik. – RT I, 12.03.2022,12.

³⁴ HMKm 24.08.2020, 2-20-2912.

³⁵ Mardi, U. Nõuandeid korterühistutele: kuidas rakendada uut korteriomandi- ja korterühistuseadust, lk 14.

³⁶ Saulep, M. Korteriühistu üldkoosoleku otsuse vaidlustamine ja selle alternatiivid. Magistritöö. Tallinn 2015, lk 11-14. Arvutivõrgus: <https://digikogu.taltech.ee/et/Item/f91590d5-1a6a-4994-bdca-df78ffb25032> (20.04.2022)

kohaselt on korteriühistu ülesannete täitmise aluseks igal juhul korteriomanike huvid ning korteriomanike poolt vastu võetud otsused.

Eesti Rahvusringhäälingu ajakirjanik on kirjutanud problemist, kuidas võib korteriomanik muuta kortermajas elamise keeruliseks. Kuna korteriühistus toimub otsuste vastuvõtmine häälteenamuse alusel ning teatud küsimustes ka kõikide korteriomanike kokkuleppel, siis võivad kiuslikumad korteriühistu liikmed takistada erinevate otsuste vastu võtmist. Samuti ei ole kõik elanikud nõus järgima reegleid, mis on korteriomanike poolt vastu võetud.³⁷ Autor nõustub, et korteriühistus otsuste vastuvõtmine võib muutuda keeruliseks. Autori hinnangul on tavapärane, et kõik korteriomanikud ei suuda saavutada üksmeelt korteriühistut ja korteriomandit puudutavates küsimustes, kuid teatud juhtudel on see otsuse vastu võtmise aluseks. Korteriomandite hulgal on oluline tähtsus otsuste vastu võtmisel. Hääleenamusega tehtavate otsuste puhul ei pruugi üksikute korteriomanike kius nii suurt mõju avaldada, kui hoones on palju korteriomandeid. Samas aga võib olla olukord ka vastupidine – mida rohkem inimesi, seda rohkem võib olla ka korteriühistus ebameeldivaid korteriomanikke. Kuna korteriomandist tulenevate õiguste hulka kuulub ka liikmesus korteriühistus, siis ongi korteriomanikel õigus jääda oma seisukohtade juurde.

KrtS § 17 lg 1 alusel korteriühistul võib olla põhikiri. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse rakendamise nõuannetes on öeldud, et seaduse alusel ei ole põhikirja olemasolu korteriühistus kohustuslik. Samas on EKÜL õigusosakonna juhataja rõhutanud põhikirja olulisust. Põhikiri on korteriühistule vajalik ja see aitab oluliselt reguleerida omavahelisi suhteid ning on korteriomanikele paremini arusaadav kui seaduse teksti lugemine. Ka korteriühistute puhul kehtib põhimõte, et kõik, mis ei ole keelatud, on lubatud. Põhikiri võimaldab korteriomanikel reguleerida omavahelisi suhteid ja asju seaduses sätestatust erinevalt (kui seadus seda otse ei keela).³⁸ KrtS § 17 lg 2 alusel võib põhikirjaga ette näha tingimusi, mis ei ole vastuolus seadusega ega eriomandi kokkuleppega. Kui põhikirja säte on vastuolus seadusega, siis kohaldatakse seaduses sätestatut ja kui on vastuolus eriomandi kokkuleppega, siis kohaldatakse kokkuleppes sätestatut. Autor nõustub oma kogemustele tuginedes eelnevalt märgitud seisukohaga, et põhikiri võiks korteriühistul olemas olla. Omavaheliste suhte reguleerimine põhikirjaga on lihtsam ning kõigile korteriomanikele paremini arusaadav, samuti saab kehtestada otsuste vastuvõtmise kohta erinevaid tingimusi (arvestades seejuures konkreetse korteriühistu olemust ja korteriomandite hulka). Põhikirjaga saab reguleerida konkreetse

³⁷ Pärli, M. Elanik ühistu vastu: kiuslik või hoolimatu naaber võib kogu maja elu kibedaks teha. Arvutivõrgus: <https://www.err.ee/977463/elanik-uhistu-vastu-kiuslik-voi-hoolimatu-naaber-voib-kogu-maja-elu-kibedaks-teha> (20.04.2022)

³⁸ Mardi, U. Nõuandeid korteriühistutele: kuidas rakendada uut korteriomandi- ja korteriühistuseadust, lk 18.

korteriühistuga seotud aspekte paremini, kui seda teeb seadus. Samas on oluline, et põhikiri oleks ajaga kaasas käiv ning kõikide korteriomanike huve arvestav.

Nagu ka eelpool on välja toodud, siis korteriomanikud teostavad oma korterimandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi korteriühistu kaudu. Korteriühistu võtab otsuseid vastu üldkoosolekul. MTÜS § 18 lg 1 alusel on mittetulundusühingu kõrgeimaks organiks selle liikmete üldkoosolek. Kuigi kehtivas KrtS-is pole otseselt sellele MTÜS-i sättele viidatud, siis tegelikkuses on ka korteriühistu puhul kõrgeimaks organiks korteriomanike üldkoosolek, kus korteriühistu liikmed saavad otsuseid vastu võtta häälteenamuse alusel.

2 ÜHINGUÕIGUSLIKUD ASPEKTID

2.1 Tavapärase valitsemise olemus

Korteriomandi valitsemise puhul tuleb eristada, milliseid otsuseid saab teha korteriomanike üldkoosolekul häälteenamuse alusel ning milliste otsuste jaoks on vaja korteriomanike kokkulepet. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduses on kehtestatud üldised põhimõtted, mille alusel on võimalik eristada häälteenamusel vastuvõetavaid korteriomandi tavapärase valitsemise otsuseid ning milliste muudatuste jaoks on vajalik korteriomanike kokkulepe. Töös analüüsitud kohtupraktika põhjal on välja kujunenud mõningad seisukohad, mille põhjal on võimalik eristada tavapära valitsemist ehk milliste küsimuste üle otsustamine toimub ühinguõiguslike põhimõtete alusel.

KrtS § 35 lg-s 1 on sätestatud, et korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomanikud häälteenamuse alusel, kui põhikirjaga ei ole sätestatud sellest rangemaid nõudeid. Tavapärase valitsemisena käsitletavad olukorrad on sätestatud KrtS §-s 35 lg 2. Tavapärase valitsemisena on käsitatavad eelkõige kaasomandi eseme tavapärase korrashoid ja remont, korteriühistu kaudu tarbitavate teenuste jaoks lepingute sõlmimine, kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimine, korteriühistu vastutuse kindlustamine; kohase suurusega reservkapitali ja remondifondi loomine, laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmine, kui selle suurus ei ületa korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summat ning ka energiaauditi ja energiamärgise tellimine.

Tulenevalt korteriomandi ja korteriühistuseadusest valitsevad korteriomanikud korteriomandite eset seadusest, korteriühistu põhikirjast, korteriomanike kokkulepetest ja korteriomanike huvidest lähtuvalt ning kaasomandi osa eset valitsetakse korteriühistu kaudu. Varasemalt koostatud magistritöös on jõutud seisukohale, et KrtS-is on detailselt reguleeritud korteriomandite kaasomandi eseme valitsemine, kuid korteriomandite kaasomandi eseme kasutamist käsitlevates paragrahvides ei ole konkreetselt sätestatud, millistel juhtudel tuleb kaasomandi eseme kasutamises suhtes kokku leppida kokkuleppe, millisel juhul üldkoosoleku otsusega ja millistel juhtudel põhikirjaga. Üldine reegel oleks, et kui seadus või korteriomanike

kokkulepe ei nõua kõikide korteriomanike nõusolekut, siis võib otsustada nende küsimuste üle üldkoosolekul häälteenamuse alusel.³⁹

Tulenevalt KrtS § 38 lg-st 1 ei saa tavapärase valitsemise raames otsustada selliseid küsimusi, mis on suuremad kui kaasomandi korrashoiuks vaja. Selle jaoks tuleb sõlmida korteriomanike vahel kokkulepe. Tavapärase valitsemise raamest väljajäävaid küsimusi analüüsitakse põhjalikumalt töö kolmandas peatükis.

Samas on EKÜL esimees juhtinud tähelepanu sellele, et teatud toiminguid on võimalik teha ka ilma korteriomanike ja korteriühistu nõusolekuta (ei eelda häälteenamusel tehtud otsust ega ka korteriomanike kokkulepet), kui see on vajalik korteriomandi kaasomandi eseme säilitamiseks ning viivitus põhjustaks kaasomandi esemele olulist kahju. Sama õigus kehtib ka korteriühistu juhatusele.⁴⁰

2.2 Korteriomanike üldkoosolek ja koosolekul vastuvõetavad otsused

2.2.1 Korteriomanike üldkoosoleku olemus ja pädevus

Ühinguõiguslike aspektide hulka kuuluvad korteriomandi (sh korteriühistu) tavapärase valitsemise küsimused. Ühinguõiguslikud põhimõtted reguleerivad korteriomanike üldkoosoleku toimumise korda – üldkoosoleku kokku kutsumist, koosoleku läbiviimist, häälteenamuse ja kvooruminõudeid, samuti ka põhikirja koostamist ja vastu võtmist. Lisaks on ühinguõigusliku aspektina käsitletav ka teiste organite (juhatuse) tegevus, sh nõuded juhatuse liikmele, juhatuse valimine ja tagasi kutsumine jms.

KrtS §-i 20 alusel käesoleva seaduse või korteriomanike kokkuleppe kohaselt häälteenamusega tehtavad otsused võetakse vastu korteriomanike üldkoosolekul. Lisaks KrtS-le kohaldatakse korteriomanike üldkoosolekule ka mittetulundusühingute seaduse §-e 19 lg 1 p 1-5, § 20 ja 20¹, § 21 lg 3¹ ja lg 6-9, § 22 lg 1 ja 1¹, § 23 lg 1 ja 2 ning § 25 mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku kohta sätestatud. Kohtupraktika põhjal on kujunenud kindel seisukoht, et korteriühistu on eriliigiline juriidiline isik ning tema tegevusele kohaldatakse üksnes neid MTÜS-i sätteid, millele on KrtS-is viidatud ning sätete kohaldamisel tuleb arvestada KrtS-is sätestatud erisustega.⁴¹

³⁹ Tuuli, A. Korteriomanditeks jagatud kinnisasja kaasomandi eseme ainukasutusse andmine ja kasutuse reguleerimine korteriühistutes parkimise korraldamise näitel. Magistritöö. Tartu 2018, lk 68. Arvutivõrgus: http://dSPACE.ut.ee/bitstream/handle/10062/59974/arvi_tuuli.pdf (20.04.2022)

⁴⁰ Jaadla, A. Korteriühistud muutuste tuules X. – Kuulutaja 19.05.2017. Arvutivõrgus: <http://www.kuulutaja.ee/korteriuhistud-muutuste-tuules-x/> (20.04.2022)

⁴¹ RKTkm 16.02.2022, 2-20-17009.

Ühinguõiguslike aspektidena on KrtS § 20 ja MTÜS § 19 lg 1 p-de 1-5 alusel korteriomaniike üldkoosoleku pädevuses põhikirja muutmine, juhatuse liikmete määramine ja tagasikutsumine, volinike valimine ja tagasikutsumine, juhatuse või muu põhikirjaga ettenähtud organi liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses mittetulundusühingu esindaja määramine ning majandusaasta aruande kinnitamine. Samuti tuleb KrtS § 20 lg-st 1, et käesoleva seaduse kohaselt häälteenamusega tehtavad otsused võetakse vastu korteriomaniike üldkoosolekul. KrtS § 35 lg-s 1 on sätestatud, et korteriomandi kaasomandi eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustatakse häälteenamusega ja seega on sellise otsuse vastuvõtmine korteriühistu üldkoosoleku pädevuses.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse kommentaaride põhjal tugineb juriidilise organi otsus liikmete poolt antud häältel ja on suunatud juriidilise isiku tahte kujundamisele. Juriidilise organi otsuse kehtetusel on saab olla kaks liiki. Esiteks võib otsus olla tühine ja teisel juhul saab otsust kehtetuks tunnistada, sellises järjekorras kontrollitakse nende esinemist ka kohtumenetluses. Oluline on eristada, millisel juhul üldse on tegemist otsusega. Kehtetuks tunnistada või tühisust tuvastada saab selliste otsuste puhul, mis on kasvõi kaudselt käsitletavad otsustena, kuid millel esinevad formaalsed või materiaalsed puudused. Kui koosoleku kokkukutsumisel või selle toimimisel on oluliselt rikutud korda (nt puudub kvoorum, ei ole liikmeid teavitatud), siis ei saa rääkida otsusest, mille kehtivust oleks vaja eraldi vaidlustada.⁴²

2.2.2 Kvoorumi- ja häälteenamuse nõue üldkoosolekul

KrtS § 20 lg 2 alusel on korteriomaniike üldkoosolek otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomaniikele kuulub üle poole häältest ja üle poole kaasomandi osadest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti.

Kohtupraktikas on kindel seisukoht, et kvooruminõude täitmata jätmine ei ole seaduse järgi käsitletav tühisuse alusena. Kui kvooruminõue jäetakse täitmata, siis on tegemist olukorraga, kus tegelikkuses ei ole otsuseid vastu võetudki.⁴³ Kui otsust ei ole tegelikult isegi vastu võetud, siis järelikult ei ole korteriomaniikel kohustust ka kvooruminõude rikkumisel vastu võetud otsust täita.

⁴² Varul, P. TsÜS § 38/3.1 – Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010.

⁴³ HMKm 28.02.2022, 2-19-17795, p 9.

Kui üldkoosolekul ei ole täidetud kvooruminõue, siis on üldkoosolek otsustusvõimetu. Seadusest tulenevalt kutsub korteriühistu juhatus sama päevakorraga kokku uue üldkoosoleku, kui kvooruminõue pole täidetud (KrtS § 23 lg 1). Uus üldkoosolek on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata ning sellele asjaolule tuleb üldkoosoleku kutses kindlasti ka viidata. Järelikult on korduskoosoleku puhul on kvooruminõue täidetud isegi siis, kui sellel osaleb ainult üks korteriomanik ning korteriomanik saab üksi vastu võtta otsuseid.

KrtS § 22 lg 1 alusel annab korteriomanike üldkoosolekul iga korteriomanik ühe hääle, kuid ka siin võimaldab seadus põhikirjaga ette näha, et igal korteriomanikul on üks hääl sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust või et häälte arvu määrab korteriomandi kaasomandi osa suurus. Kaasomandi osa suuruse järgi häälte määramisel liidetakse poolt või vastu hääletanud korteriomanike mõttelisete osade suurused.

Tsiviilasjas nr 2-19-10326 oli vaidluse esemeks korteriühistu põhikirja punkt, millega oli kokkulepitud, et üldkoosolek on otsustusvõimeline kui sellel osaleb üle poole ühistu liikmetest. Asjaolude kohaselt esitas korteriühistu Tartu Maakohtu registriosakonnale kandeavalduse juhatuse liikme registrisse kandmiseks, kuid kandeavaldus jäeti rahuldamata, sest kohtuniku abi hinnangul peeti üldkoosolek vastuolus KrtS § 20 lg-s 2 sätestatuga. Koosoleku protokollis oli viidatud korteriühistu põhikirja punktile, milles oli kokku lepitud teistsuguses kvooruminõudes. Tartu Maakohtu registriosakonna kohtuniku abi leidis, et põhikirja punkt on vastuolus seadusega ja seega tuleb kohaldada seaduses sätestatut. Riigikohtu tsiviilkolleegium ei nõustunud sellise käsitlemisega. Kolleegium nõustus selles osas ringkonnakohtu seisukohaga, et seadus võimaldab näha põhikirjaga ette seadusest erineva kvooruminõude ja põhikiri ei ole vastuolus seadusega seetõttu, et seal on kvooruminõue erinevalt kehtestatud. Antud juhtumi puhul oli korteriühistu põhikirjas ettenähtud, et korteriühistu üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel osaleb üle poole ühistu liikmetest ning selline põhikirja punkt on igati kooskõlas seadusega. Samas asjas selgitas Riigikohus ka olukorda, kus ühele isikule kuulus kaks korteriomandit. Riigikohus on seisukohal, et iga isik saab olla vaid üks korteriühistu liige, sõltumata talle kuuluvate korteriomanike arvust.⁴⁴ Sellest tulenevalt mõjutab põhikirjas sätestatud erisus oluliselt koosoleku toimumist ja otsuste vastu võtmist. Kui antud juhul ei oleks põhikiri erinenud seaduses sätestatust, siis oleks tulnud arvestada KrtS § 22 lg-ga 1 ning korteriomanikul oleks olnud kaks häält (vastavalt tema korteriomandite arvule).

Kehtivas seaduses on ettenähtud ka võimalus korteriomanikul saata üldkoosolekule enda esindaja või osaleda esindajaga koos. See tuleneb KrtS § 22 lg-st 5, mille alusel võib

⁴⁴ RKTkm 29.01.2020, 2-19-10326.

üldkoosolekul osaleda korteriomanik ise või tema esindaja, kelle esindusõiguse olemasolu on kirjaliku dokumendiga tõendatud. Esindaja osavõtt üldkoosolekust ei võta korteriomanikult õigust osaleda üldkoosolekul.

Otsuse vastuvõtmisele kohaldatakse MTÜS § 22 lg-s 1 sätestatud, mille alusel on üldkoosoleku otsus vastu võetud, kui sellepoolt hääletab üle poole koosolekul osalenud mittetulundusühingu liikmetest. Kuna nimetatud säte kohaldub korteriühistu üldkoosolekule, siis tuleks autori hinnangul tõlgendada seda selliselt, et korteriomanike üldkoosolekul peab otsuse vastu võtmiseks hääletama otsuse poolt üle poole koosolekul osalenud korteriomanikest, mitte korteriühistu liikmetest. Seda on võimalik tuletada KrtS § 20 lg-dest 1 ja 2, milles räägitakse just korteriomanikest, mitte korteriühistu liikmetest.

Isiku valimistel ei kohaldata häälteenamuse nõuet, st isiku valimise poolt ei pea hääletama üle poole koosolekul osalenud korteriomanikest, vaid valituks loetakse see kandidaat, kes sai teistest enam hääli. Seadus iseenesest võimaldab selle puhul ette näha põhikirjas kõrgema häälteenamuse nõude (MTÜS § 22 lg 1¹ alusel).

Üldjuhul võetakse korteriühistus otsused vastu häälteenamuse alusel, kuid on ka teatud erandid, mille puhul on vajalik, et selle poolt hääletaks 2/3 üldkoosolekul osalenud liikmetest (nt põhikirja muutmise MTÜS § 23 lg 1 alusel). Laenu või muu rahalise kohustuse võtmise üle, kui see ületav korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summa, võib otsustada KrtS § 9 lg-s 3 sätestatud häälteenamusega ehk korteriomanike üldkoosoleku otsuse poolt peab olema üle poole kõigist häälest korteriomanike poolt, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest.

2.2.3 Koosoleku protokoll

Korteriühistu koosoleku protokollimisele kohaldatakse MTÜS § 21 lg-s 6 sätestatud. Protokoll kantakse üldkoosoleku toimumise aeg ja koht, liikmete arv, üldkoosoleku päevakord, hääletustulemused ja vastuvõetud otsused ning muud üldkoosolekul tähtsust omavad asjaolud. Riigikohtu selgituste kohaselt on korteriühistu protokollil puhul tegemist dokumendiga, mille põhiliseks eesmärgiks on kajastada koosoleku toimumise käik ja seal vastu võetud otsused. Kui pooled vaidlevad üldkoosoleku protokollis märgitu üle (sh kas protokollis on õigesti märgitud koosolekul vastu võetud otsused), peab kohus hindama protokollil kui ühte tõendit kogumis, arvestades seejuures muude kogutud tõenditega.⁴⁵

⁴⁵ RKTkm 16.04.2019, 2-18-7846.

Tulenevalt MTÜS-ist peab koosoleku protokoll olema liikmetele kättesaadav pärast 14 päeva möödumist üldkoosoleku lõppemisest. Tsiviilasjas nr 2-20-12206 tugines avaldaja muuhulgas väitele, et korteriomanike üldkoosoleku protokoll talle saatmise nõuet on rikutud. Avaldaja tagines oma seisukohtade esitamisel KrtS § 21 lg-le 4, mille alusel koostab juhatus hääletustulemuste kohta hääletusprotokoll ja saadab selle viivitamatult korteriomanikele. Maakohus selgitas, et nimetatud säte reguleerib üksnes otsuse vastuvõtmist koosolekut kokku kutsumata. Üldkoosolekul vastu võetud otsuse puhul kohaldatakse koosoleku protokollimisele ja protokoll kättesaadavaks tegemisele KrtS § 20 lg 1 alusel MTÜS § 21 lg-d 6 ja 7. Nende sätete kohaselt peab üldkoosoleku protokoll olema ühistu liikmetele kättesaadav pärast 14 päeva möödumist. Nii maakohus kui ka ringkonnakohus olid ühtsel seisukohal, et korteriomanik peab ise taotlema ühistult, et talle protokoll saadetakse. Korteriühistul ei ole kohustust ilma taotlust esitamata saata koosoleku protokoll kõikidele korteriomanikele.⁴⁶

2.2.4 Kokkukutsumise korra rikkumine

KrtS § 29 lg 1 alusel 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. Kohtud on mitmetes asjades analüüsinud kokkukutsumise korra rikkumist ning selgitanud, milliseid rikkumisi võib nimetada oluliseks.

Kohtupraktika kohaselt on kujunenud seisukoht, et kui korteriomanikud osalevad üldkoosolekul ja neil on võimalus esitada oma vastuväiteid, siis ei loeta kokkukutsumise korra mittejärgimist oluliseks rikkumiseks, sest tegelikkuses ei ole takistatud korteriomanikul koosolekul osalemist. Ringkonnakohus on väljendanud seisukohta, et koosolekul osalemisega parandavad korteriomanikud üldkoosoleku kokkukutsumise korra rikkumise.⁴⁷

Tsiviilasjas nr 2-20-11324 analüüsisid kohtud koosoleku koha toimumise asukoha muutust ja sellest teavitamist. Asjaolude kohaselt keelas Terviseamet vahetult enne koosoleku toimumist koosoleku pidamise endise katlamaja ruumis. Avaldaja väidete kohaselt ei täpsustatud korteriomanikele 7 päeva ette, kus täpselt koosolek toimub ning ebamäärana oli ka protokollis märgitu. Maakohus nõustus avaldajaga, et kui muudetakse üldkoosoleku toimumise kohta, siis tuleb korteriomanikele sellest muudatusest teatada samas korras nagu on ettenähtud koosoleku

⁴⁶ TrtRnKm 13.10.2021, 2-20-12206.

⁴⁷ TlnRnKm 27.01.2022, 2-20-16222.

kokkukutsumise teate saatmisele. Põhikirja järgi tuli vähemalt 15 päeva enne koosolekut korteriomanikele teavitada muu hulgas ka üldkoosoleku toimumise koht. Maakohus leidis, et korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise korda on oluliselt rikutud, sest koosoleku toimumise koht on oluline asjaolu ja seega on ka koosolekul vastu võetud otsused tühised KrtS § 29 lg 1 järgi. Ringkonnakohus ei nõustunud maakohtu seisukohaga ning märkis, et käesoleval juhul ei ole koosoleku koht tegelikkuses muutunud. Ringkonnakohus selgitas, et ühistu põhikiri ei sätesta, kui täpselt tuleb koosoleku toimumise koht määrata ja sellist sätet ei sisalda ka ükski õigusakt. Ringkonnakohus oli seisukohal, et sisuliselt toimus üldkoosolek samal aadressil nagu välja oli kuulutatud ning muudatuse teavitamise puhul ei olnud enam vajalik järgida 15 päevast tähtaega. Kohtu hinnangul oli lihtsalt oluline korteriühistu liikmeid teavitada toimumiskoha muutmisest, mida antud juhul oli ka tehtud.⁴⁸

Tsiviilasjas nr 2-20-11750 leidis maakohus muuhulgas, et kui põhikirjas on ettenähtud, et teade koosoleku toimumisest tuleb panna välja trepikotta nähtavale kohale ja postkastidesse, siis on kokkukutsumise korra oluline rikkumine ka see kui teateid postkasti ei panna. Isegi, kui korteriomanike vahel on välja kujunenud tava, et koosoleku teateid postkasti ei panna, siis kohtu seisukoha põhjal ei ole tavaga võimalik ümber kujundada põhikirjast tulenevat kokkukutsumise korda. Maakohus oli samas asjas ka seisukohal, et e-posti teel teadete kättesaamine KrtS § 20 lg 4 alusel eeldab selle kohta selget tahteavaldust. Ringkonnakohus ei nõustunud antud seisukohtadega. Ringkonnakohus selgitas, et kui korteriühistu saadab arveid või teavet korteriomanikule e-kirjaga, siis saab korteriomaniik eeldada, et tema aadress on teada ja seda ei ole vaja enam eraldi teavitada ning korteriühistul on tulenevalt KrtS § 20 lg-st 4 kohustus saata korteriomanike üldkoosoleku teade ja vajadusel ka muud dokumendid koeriomaniiku e-postile. Ringkonnakohus selgitas samuti seda, et KrtS § 20 lg 4 eiramine ei ole alati koosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine. Lähtuda tuleb sellest, kas korteriomaniik tegelikult sai koosolekust teada ja kas tal oli võimalik ette valmistuda.⁴⁹

Koosoleku kokku kutsumise korra rikkumist seoses koosoleku teate kättesaamisega on analüüsitud ka tsiviilasjas nr 2-20-5373. Maakohus leidis, et avaldaja suhtes oli rikutud koosoleku kokku kutsumise korda ja KrtS § 20 lg-s 3 märgitud dokumendite e-postile edastamise nõuet. Maakohus leidis, et üldkoosoleku teated ja vajalikud dokumendid oleks pidanud edastama avaldaja e-postile, et avaldaja saaks koosolekuks valmistuda ja informeeritult hääletada. Ringkonnakohus sellise käsitlemisega ei nõustu. Ringkonnakohus selgitas ka selles asjas, et KrtS § 20 lg 4 eiramine ei ole alati oluliseks puuduseks koosoleku kokkukutsumisel.

⁴⁸ TlnRnKm 10.12.2021, 2-20-11324.

⁴⁹ TlnRnKm 10.09.2021, 2-20-11750.

Antud juhul oli korteriühistul kohustus saata avaldaja e-postile omal algatusel koosoleku teade. Rikkumise olulisuse määratlemisel on aga oluline hinnata, kas avaldaja sai tegelikult õigeaegselt koosolekust teada ja kas tal oli võimalik ette valmistuda. Konkreetsetes asjas esindas avaldaja esindaja koosolekul teist korteriühitu liiget ning esindaja oli kinnitanud, et on saanud dokumentidega tutvuda enne koosolekut ning samuti esitas ta koosolekul ka avaldaja nimel oma seisukohad.⁵⁰

Seega kokkukutsumise korra rikkumise puhul on kohtupraktika kohaselt alati vaja hinnata tegelikku olukorda ning selgitada välja, kas korteriomanik on realselt teada saanud koosoleku toimumisest ning kas tal on olnud võimalus tutvuda enne koosolekut vajalike dokumentidega. Kuigi põhikirjaga võib ette näha teatud koosoleku kokkukutsumise tingimused, siis seadusest tulenevalt säilib korteriühistul kohustus saata koosoleku teade korteriomaniku e-postile, kui see on neile teada. Korteriühistu üldkoosolekule kohale ilmunisel näitab korteriomanik, et ta ikkagi koosoleku toimumisest teada saanud ning sellisel juhul kokkukutsumise korra rikkumine tema suhtes ei too kaasa otsuse tühisust.

2.3 Otsuste vastu võtmine koosolekut kokku kutsumata

Korteriomanike üldkoosolekut kokku kutsumata on ka võimalik otsuseid vastu võtta tulenevalt KrtS § 21 lg-st 1. Selleks saadab juhatus otsuse eelnõu kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kõigile korteriomanikele ning määravad vähemalt 7 päevase tähtaja sellele vastamiseks. Hääletamiseks teatavad korteriomanikud oma seisukoha hääletamisele pandud otsuse eelnõu kohta kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis juhatuse määratud tähtaja jooksul. Seadises ei ole ühtegi piirangut selle kohta, et sellisel viisil ei võiks vastu võtta ka põhikirja muutmise otsust. KrtS § 21 lg 3 kohaselt on korteriomanike otsus koosolekut kokku kutsumata vastu võetud, kui selle poolt on üle poole antud häältest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Riigikohus on seisukohal, et KrtS § 20 lg-s 1 viidatud MTÜS-i sätted kohalduvad ka siis, kui otsus võetakse vastu koosolekut kokku kutsumata ning samuti kohaldub ka KrtS § 20 lg 2.⁵¹ See kohtu seisukoht tähendab seda, et lisaks tuleb arvestada sättega, et korteriomanike üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub üle poolte häältest ja üle poole kaasomandi osadest. Seega peab ka ilma koosolekut kokku kutsumata otsuse vastuvõtmiseks olema oma seisukoha (nii poolt- kui ka vastuhääle

⁵⁰ TrtRnKm 02.07.2021, 2-20-5373.

⁵¹ RKTkm 16.02.2022, 2-20-17009, p-d 14-15.

andnud) avaldanud vähemalt nii palju korteriomaniikke, et neile kuuluks üle poole kõigist häälest ja üle poole kaasomandi osadest.⁵²

Riigikohus on selgitanud seda, et seadus ei sätesta üheselt mõistetavalt, kas ilma koosolekut kokku kutusmata tuleks arvestada ka korteriomaniike häälestega, kes oma seisukohta üldsegi ei esita kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Riigikohus oli antud küsimuses seisukohal, et korteriomaniike otsuse kirjalikust vastuvõtmisest osa võtnud korteriomanikuks saab lugeda üksnes need korteriomanikud, kes on korteriomaniike otsuse eelnõu kohta esitanud oma seisukoha kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning ei tule arvestada nendega, kes oma seisukohta ei esitanud. Häälteenamuse hindamisel ei võeta arvesse neid korteriomaniikke, kes seisukohta üldse ei esitanud. Kohus selgitas lisaks, et varem kehtinud redaktsioonis oli sätestatud, et korteriomaniike otsuse vastuvõtmiseks peab olema selle poolt üle poolte korteriomaniike häälest, kehtivas redaktsioonis arvestatakse üksnes antud häälestega. Hetkel kehtivas redaktsioonis on välja jäetud ka lause, mille alusel loeti, et korteriomaniik hääletab otsuse vastu, kui ta tähtaja jooksul oma seisukohta kirjalikult ei esita.⁵³ Autor nõustub antud seisukohaga, sest ka üldkoosoleku toimumisel ei ole alati kõik korteriomanikud kohal ning sellisel juhul ei arvestata ka nende häälestega. Samuti on üldkoosolekul osaledes võimalus jääda erapooletuks, st et ei pea hääletama otsuse poolt ega ka vastu.

Otsuse vastu võtmisel koosolekut kokku kutusmata on samuti oluline järgida teatud koosoleku kokku kutsumise nõudeid. Tsiviilasjas nr 2-20-10704 märkisid avaldajad, et korteriühistu oli teinud ettepaneku koosolekut kokku kutsumata otsustada teatud küsimuste üle (sh näiteks kinnitada majandustegevuse aruanne). Avaldajad olid seisukohal, et korteriühistu rikkus KrtS §-s 20 sätestatud, sest ei märkinud, kuidas ja kus oleks võimalik vajalike dokumentidega tutvuda. Maakohus leidis antud asjas, et korteriomaniike üldkoosoleku kokkukutsumisel seaduse, korteriomaniike kokkuleppe või põhikirja nõuete oluline rikkumine saab olla KrtS § 29 lg 1 järgi koosolekul vastu võetud otsuste tühisuse aluseks. Kohtu hinnangul on rikkumine oluline, kui tulenevalt sellest ei olnud korteriomaniikul võimalik koosolekuks piisavalt ette valmistuda ja hääletada dokumendiga kursis olles. KrtS § 20 lg 3 alusel tuleb märkida koosoleku teates koht ja kord, kus ja kuidas on võimalik tutvuda põhikirja või majanduskava eelnõuga või majandusaasta aruandega, kui üldkoosoleku päevakorras on nende kinnitamine. Ringkonnakohus oli maakohtu seisukohtadega nõus ja lisas, et KrtS § 20 lg 3 kehtib ka siis, kui korteriomanikud võtavad vastu otsused koosolekut kokku kutsumata. Otsuse tühisust ei muuda ka asjaolu, et dokumendid saadeti nendele, kes neid ise küsisid. Kohtud olid seisukohal, et

⁵² RKTkm 16.02.2022, 2-20-17009, p 17.

⁵³ RKTkm 16.02.2022, 2-20-17009, p 16.

koosoleku teates peab igal juhul olema märgitud dokumentidega tutvumise kord ning kohtupraktikas loetakse oluliseks rikkumiseks seda, kui enne koosolekut ei tehta kättesaadavaks otsuse eelnõusid ja dokumente, mille kinnitamist koosolekul hääletama hakatakse.⁵⁴

Otsuste vastu võtmisel koosolekut kokku kutsumata või koosoleku läbiviimisel elektrooniliselt on oluline roll erinevate pandeemiate (sh viiruspuhangute) korral. Endine Tallinna abilinnapea on enda koostatud artiklis märkinud, et elektrooniliselt läbiviidava üldkoosoleku puhul tuleb järgida samu reegleid, mis kehtivad üldkoosoleku pidamise kohta (sh ka koosoleku kokkukutsumise ja tähtaegade nõuded). Elektrooniliselt hääletamisel oleks korteriühistu juhatusel otstarbekas määrata kindel tähtaeg, mille jooksul saab isik edastada elektrooniliselt antud hääle. Eesti õiguse kohaselt on interneti teel hääletamine seadustatud ning hääletaja tuvastamiseks tuleks kasutada ID-kaarti või mobiil-ID-d. Kui ei ole võimalik kasutada elektroonilisi sidevahendeid, siis tuleks võimaldada edastada hääle ka paberil. Sellisel juhul peaks olema iga otsuse puhul kindlaks tehtav, milline on isiku seisukoht – kas ta hääletab otsuse poolt või vastu. Ühtlasi tuleks märkida ka kuupäev, korteriühistu liikme nimi koos korteriomandi aadressiga ning lisada oma allkiri.⁵⁵

2.4 Juhatuses ülesanded

2.4.1 Juhatuses üldiselt

KrtS § 24 lg 1 alusel on juhatus korteriühistu juhtorgan, kes esindab ja juhib korteriühistut. Korteriühistu juhatuses kohaldatakse mittetulundusühingute seaduse § 26 lõikes 2 ning §-des 27–29 ja 32 mittetulundusühingu juhatuse kohta sätestatud. Suuremas osas kohalduvadki juhatuse liikmele MTÜS-i sätted. KrtS-I erinormidega on reguleeritud väga väike osa juhatuse rollist. Tulenevalt KrtS-is sätestatust ei ole korteriühistu juhtuse olemasolu vajalik, kui korterelamus ei ole rohkem kui kümme korteriomandit või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Üldjuhul on juhatusel üks kuni kolm liiget, kuid samas on seadusega ettenähtud, et põhikirjaga võib määrata kindlaks erineva liikmete arvu.

EKÜL poolt välja antud nõuannetes korteriühistutele on märgitud, et kui korteriühistul juhatus ei ole, siis juhivad ja esindavad korteriomaniigid korteriühistut ühiselt - tehingute tegemisel peavad kõik korteriomaniigid väljendama oma tahet, kas isiklikult või esindaja kaudu.⁵⁶ Sama

⁵⁴ TrtRnKm 07.10.2021, 2-20-10704.

⁵⁵ Võrk, E. Korteriühistu tegutseb elektrooniliselt. – Keslinna sõnumid, 15.04.2020. Arvutivõrgus: <https://www.tallinn.ee/est/kesklinn/Keslinna-Sonumid> (20.04.2022)

⁵⁶ Mardi, U. Nõuandeid korteriühistutele: kuidas rakendada uut korteriomandi- ja korteriühistuseadust, lk 28.

on EKÜL poolt välja antud nõuannete koostaja märkinud ka teemakohases ajalehe artiklis. Korteriomaniikud loetakse ühise esindusõigusega juhatuse liikmeteks ning korteriühistu nimel tehingu tegemiseks on vaja kõigi korteriomanike nõusolekut. Juhatuse asemel võib ühistut juhtida ka valitseja, kelle tegevusele kohaldatakse juhatuse kohta sätestatud.⁵⁷

Juhatuse liikmele kehtivad osaliselt samad tingimused nagu on sätestatud ka mittetulundusühingute puhul. Juhatuse liige peab olema teovõimeline füüsiline isik ning ta peab olema tema juhatuse liikmeks määramisega nõus. Tahtevastaselt ei saa kedagi juhatuse liikmeks määrata. Kui mittetulundusühingu juhatuse liikmeks ei või olla isik, kelle suhtes on kohus kohaldanud juhatuse liikmena tegutsemise keeldu või ettevõtluskeeldu (MTÜS § 26 lg 2¹), siis korteriühistu juhatuse liikmele ei ole sellist tingimust kehtestatud. Juhatuse liige valitakse tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks, põhikirjaga võib määrata muu aja, kuid ametiaeg ei tohi olla pikem kui 5 aastat (MTÜS § 28 lg 1¹).

MTÜS-i § 27 kohaldamisel korteriühistu suhtes tuleneb, et juhatusel on õigus esindada korteriühistut kõikide tehingute tegemisel, kui seadusega pole teisiti reguleeritud. Juhatuse liikmed on kohustatud korteriühistu nimel tehingute tegemisel järgima põhikirja ja üldkoosoleku kehtestatud piiranguid. Juhatuse liige peab järgima tehingute tegemisel üldkoosolekul vastu võetud otsuseid.

2.4.2 Juhatuse liikme kohustused ja nende rikkumine

Tulenevalt MTÜS § 32 lg-dest 1 ja 2 on juhatuse liikmel kohustus täita oma kohustusi juhatuse liikmelt tavaliselt oodatava hoolsusega ning kui oma tegevusega tekitavad juhatuse liikmed korteriühistule kahju, siis vastutavad nad solidaarselt kahju hüvitamise eest. Vastutsest vabanemiseks peab juhatuse liige ise tõendama, et ta on oma kohustusi täitnud. KrtS § 20 lg 1 ja MTÜS § 19 lg 1 alusel kuulub üldkoosoleku pädevusse ka otsustada, kas pidada juhatuse liikmega õigusvaidlust.

Riigikohtu praktika kohaselt on välja kujunenud kindlad eeldused, mille esinemise korral on korteriühistul võimalik esitada kahju hüvitamise nõue juhatuse liikme või liikmete vastu. Korteriühistu poolt juhatuse liikme vastu kahju hüvitamise nõude esitamise eelduseks on juhatuse liikme poolt juhatuse liikme kohustuse rikkumine, varaline kahju on tekkinud või tekib ühistule, põhjuslik seos rikkumise ja kahju vahel ning ka juhatuse liikme vastutus rikkumise

⁵⁷ Mardi, U. Korteriühistu väikeses majas: millega arvestada?. – Nõmme Sõnumid 03.08.2018. Arvutivõrgus: <https://dea.digar.ee/?a=d&d=nommesonumid20180615.2.9&srpos=38&e=-----et-25--26--txt-txIN%7ctxTI%7ctxAU%7ctxTA-korteri%c3%bchistu-----> (20.04.2022)

est (st kui juhatuse liige ei ole järginud MTÜS § 32 lg 2 teises lauses sätestatud tavapärasest hoolsusstandardit). Kui juhatuse liikme vastu esitatakse kahju hüvitamise nõue, siis tuleb nõude esitajal ka tõendada, millist seadusest, ühistu põhikirjast, üldkoosoleku otsusest või muust poolte vahel sõlmitud kokkuleppes tulenevat kohustust on rikutud ning samuti tuleb tõendada ka seda, et just selle rikkumise tagajärjel on tekkinud kahju. Juhatuse liikmel on võimalus tõendada, et on tegutsenud hoolikalt. Kõige üldisem juhatuse liikme kohustus on hoolsuskohustus, mis tuleneb TsÜS §-st 35 ning mille alusel juhatuse liige peab tegutsema heas usus, informeeritult korteriühistu huvides.⁵⁸

2.4.3 Pädevuse üleandmine juhatusele

Tsviilasjas nr 2-21-3103 esitas avaldaja kohtule avalduse, milles palus tunnistada kehtetuks korteriühistu poolt vastuvõetud otsused. Korteriomanike koosolekut kokku kutsumata võeti vastu otsus anda juhatusele õigus sõlmida lepinguid ja võtta kohustusi ilma üldkoosoleku toimumiseta kuni 5000 euro suuruse kulutuse puhul, kui need kulutused on vajalikud või tavapärased või nende kulutuste eest on korteriühistu poolt mõne varasema otsusega põhimõtteliselt kokku lepitud. Ringkonnakohus selgitas, et KrtS § 37 lg 2 alusel võib korteriühistu juhatus otsustada vajalike toimingute tegemise ka ilma korteriomanike üldkoosolekuta, juhul kui viivitus võib tuua kaasa kaasomandi eseme olulise kahjustumise. KrtS § 35 lg 1 näeb ette tavapärase valitsemise küsimuste otsustamise korteriomanike häälteenamusega, mille hulka kuulub ka kaasomandi eseme tavapärase korrashoiu ja remondiga seotud küsimused, korteriühistu kaudu lepingute sõlmimine ning laenu või muu rahalise kohustuse võtmine. Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium oli antud asjas seisukohal, et eelnevalt nimetatud küsimused on seadusega antud korteriomanike pädevusse ja selliste küsimuste üle otsustamise üle andmine korteriühistu juhatusele ei ole seadusega kooskõlas ning selline otsus tuleks TsÜS § 38 lg 1 alusel kehtetuks tunnistada. TsÜS § 31 lg 3 teise lause alusel ei ole lubatud juriidilise isiku organi pädevust muule organile või isikule üle anda. Kehtiva seaduse alusel ei ole võimalik anda juhatusele üle selliseid kohustusi ja õigusi, mille üle otsustamine on korteriomanike üldkoosoleku ainupädevuses. Kohtu hinnangul on juhatuse ülesandeks eelkõige ellu viia üldkoosoleku poolt kujundatud korteriühistu tahet.⁵⁹

2.4.4 Juhatuse liikme tagasikutsumine

Korteriühistu juhatuse liikmed võib KrtS § 24 lg 1 teise lause ja MTÜS § 28 lg 2 alusel tagasi kutsuda üldkoosoleku otsusega. MTÜS § 28 lg 2 alusel võib juhatuse liikme kutsuda tagasi

⁵⁸ RKTko 04.03.2015, 3-2-1-169-14.

⁵⁹ TlnRnKm 24.01.2022, 2-21-3103.

üldkoosoleku otsusega igal ajal ja sõltumata põhjustst. Temaga sõlmitud lepingust tulenevad õigused ja kohustuse lõpevad vastavalt lepingule.

Tsiviilasjas nr 2-21-104209 on puudutatud isik palunud kohtul tagandada juhatuse esimees ja ka teised juhatuse liikmed nende ametikohalt. Ringkonnakohus oli seisukohal, et kohtu pädevuses ei ole korteriühistu esimehe ja teiste juhatuse liikmete tagandamine. KrtS § 25 alusel saab korteriomanik taotleda üksnes korteriühistu juhatuse asendusliikme määramist, kuid see ei võimalda vahetada välja korteriomanikule ebasobivat juhatust. Selle sätte vajalikkus seisneb üksnes selles, et tagada esindus-ja juhtimisorgani olemasolu, kui juhatuse muutunud juhtimisvõimetuks mingil põhjusel.⁶⁰

2.4.5 Teabe andmise kohustus

Tulenevalt KrtS §-st 45 on korteriomanikul õigus saada juhatuselt teavet korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda ka korteriühistu dokumentidega. Sellest tulenevalt on juhatuse kohustuseks ka vastavat teavet anda. Juhatuse võib keelduda teabe andmisest ainult siis, kui on võimalik, et teabe esitamine võib tekitada olulist kahju teise korteriomaniku või kolmanda isiku õigustatud huvidele. Kui juhatuse keeldub teabe andmisest või dokumentide tutvumisega võimaldamisest, siis võib korteriomanik nõuda, et üldkoosolek otsustaks tema nõude õiguspärasuse üle või pöörduda oma nõudega kohtusse.

Ringkonnakohus on olnud seisukohal, et korteriühistu liikme puhul teabeõiguse saamisel kehtib sama põhimõte, mis osaniku teabenõude esitamise puhul ning see on sätestatud ka KrtS § 45 lg-s 3.⁶¹ Seega kohtu kaudu teabe saamiseks peab korteriomanik olema pöördunud esmalt juhatuse poole teabe saamiseks ja teiseks peab juhatuse olema teabe andmisest või dokumentide tutvumisest esitamisest keeldunud (sõnaselgelt või vaikivalt, kui ei vasta teabenõudele mõistliku aja jooksul).⁶²

2.5 Kohtupraktika tavapärase valitsemise küsimuste kohta

2.5.1 Majandandamiskulud

2.5.1.1 Majandamiskulude kehtestamise kord

KrtS § 35 lg 1 alusel otsustatakse korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle häälteenamuse alusel. Tavapärase valitsemise hulka kuulub KrtS § 35 lg 2 p-i 2

⁶⁰ TlnRnKm 23.12.2021, 2-21-104209.

⁶¹ TlnRnKm 08.11.2021, 2-21-2788.

⁶² RKTkm 14.03.2018, 2-16-3492.

alusel ka korteriühistu kaudu tarbitavate teenuste jaoks lepingute sõlmimine. KrtS § 40 lg 1 alusel teevad korteriomaniikud majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. Sama paragrahvi lõike 2 alusel võib korteriomaniike kokkuleppe tingimusi arvestades korteriühistu põhikirjaga ette näha lõikes 1 sätestatud erineva kohustuste jaotuse aluse ja tasumise korra majandamiskulude kandmisel, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve. Eelkõige võib põhikirjaga ette näha, et tegelikult tarbimisest sõltuvad kulud tasub korteriomaniik pärast kulude suuruse selgumist vastavalt oma kaasomandi osa suurusele või vastavalt tema poolt tarbitud teenuse mahule.

Tsiviilasjas nr 2-18-12753 vaidlevad pooled selle üle, kas põhikirjaga on võimalik kõrvale kalduda KrtS § 40 lg-tes 1 ja 2 sätestatud või saab seda teha ainult korteriomaniike kokkuleppel. Avaldaja on seisukohal, et majandamiskulude jaotuse muutmiseks on vajalik korteriomaniike kokkuleppe ning hooldustasu ja remondikapitali maksete jagamine korteriomaniike vahel võrdselt on ebaõiglane väikeste korterite omanike suhtes. Antud asjas olid kohtute seisukohad erinevad. Maakohus oli seisukohal, et kulude jaotamine korteriomaniike vahel võrdselt ei ole kooskõlas KrtS § 40 lg-ga 1. Ringkonnakohus leidis aga, et KrtS § 40 lg-s 1 sätestatud erinev kulude jaotus toob kaasa selle, et paratamatult peavad osad korteriomaniikud tasuma rohkem ja osad vähem, võrreldes sellega, mida nad pidanuks tasuma KrtS § 40 lg 1 järgi ning makstavate kulude erinevus korteriomaniike vahel ei ole korteriomaniike õigustatud huvide ebamõistlik kahjustamine. Riigikohus nõustus antud asjas ringkonnakohtu seisukohaga selles osas, et seadus ei nõua korteriomaniike kokkulepet KrtS § 40 lg-s 1 sätestatud normaalregulatsiooni muutmiseks, kuid selle olemasolul tuleb kokkulepet arvesse võtta. Kohus selgitas, et varasemalt kehtinud KOS § 13 lg 1 alusel tasus korteriomaniik majandamise kulutused vastavalt talle kuuluva kaasomandi osa suurusega ning sellest oli võimalik kõrvale kalduda ainult korteriomaniike kokkuleppe alusel. Selle asemel on kehtestatud uus regulatsioon KrtS §-des 17 ja 40. Riigikohus ei nõustunud ringkonnakohtu seisukohtadega selles osas, mis käsitles haldus- hooldustasu ja remondikapitali jaotamist korteriomaniike vahel võrdselt. Riigikohus on seisukohal, et KrtS § 40 lg-s 2 sätestatud erandit (võimalust kokkuleppida kulude tasumises kaasomandi osa suurusel põhinevast maksmise korrast erinevalt) tuleb rakendada ainult erandjuhtudel. 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 eeldatakse, et jaotus kahjustab osade korteriomaniike õigustatud huve. Ebavõrdsed maksed ei ole lubatud, kui need kahjustavad ülemääraselt mõne korteriomaniiku huve. Riigikohus oli seisukohal, et korteriomaniike huvide kindlaksmääramisel ei ole olulist rolli konkreetse korteriomaniiku

majanduslikul seisundil, vaid tuleb hinnata konkreetse kululiigi põhiselt, kas seaduses sätestatud kõrvale kalduv regulatsioon kahjustab korteriomaniikke üldiselt.⁶³

Tsiviilasjas nr 2-20-12410 oli avaldaja seisukohal, et korteriomaniike üldkoosolekul vastu võetud otsus soojusenergia kulude jaotamise regulatsioon oli vastuolus KrtS §-ga 40, sest see kahjustab ülemääraselt avaldajate õigustatud huve ja oli vastuolus hea usu põhimõttega. Üldkoosolekul võeti vastu otsus, mille alusel jagatakse soojusenergia kulud vastavalt individuaalsete soojusenergia mõõturite süsteemi mõõtmistulemustele. Kohtu seisukoht antud asjas oli, et osade korteriomaniike küttekulude vähenemine individuaalsete mõõturite kasutamise tagajärjel on õiguspärane ja selles ei ole midagi heade kommete vastast. Korteriomanikud on vastava otsuse võtnud vastu häälteenamusega. Tegelikult tarbimisest lähtuv majandamiskulude tasumine pärast kulude suuruse selgumist vastavalt tarbitud teenuse mahule on mõistlik. Ringkonnakohus nõustus maakohtuga, et mõõturite kaudu saab korteriomaniike teadvustada nende soojatarbimist ning terve maja küttekulusid sellega vähendada ning seetõttu on ka tarbimisel põhinev küttekulude jaotus mõistlik.⁶⁴

Kohtud on selgitanud, et KrtS § 40 lg 1 ja lg 2 võimaldavad korteriühistu põhikirjaga pindalapõhisest arvestusest kõrvale kalduda – selleks, et jagada majandamiskulud korteriomaniike vahel võrdselt, peab olema korteriühistu põhikirjas endas konkreetselt sätestatud, missugused kulutused jaotatakse seaduses sätestatud teist moodi. Kui korteriühistu põhikirjas sätestatakse, et kulude jaotamise pindalapõhisest arvestusest võib kõrvale kalduda põhikirja muutmata, siis on kohtupraktika põhjal kujunenud seisukoht, et selline tingimus on vastuolus seadusega, sest ilma põhikirja muutmata ei või sätestada seaduses sätestatud erinevat majanduskulude jagamise korda ning selles osas on otsus vastuolus seadusega.⁶⁵

Seega kulude kandmise otsustamine seaduses sätestatud erinevalt kuulub korteriomandi ja korteriühistu tavapärase valitsemise alla. Kui kulude jaotus on sätestatud ka põhikirjas, siis sellest ja ka seaduses sätestatud erineva jaotamise otsustamiseks on vajalik muuta ka põhikirja, mis eeldab 2/3 suurust häälteenamust. Seaduses sätestatud võib kõrvale kalduda siis, kui sellega ei kahjustata korteriomaniike huve ülemäära palju.

2.5.1.2 Kulude kandmisest keeldumine

KrtS § 40 lg 3 alusel võib korteriomaniik keelduda kandmast kulusid, millega ta ei ole nõustunud, kui nende kangmise nõudmine temalt oleks vastuolus hea usu põhimõttega. Hea usu

⁶³ RKTkm 22.04.2021, 2-18-12753.

⁶⁴ TlnRnKm 09.07.2021, 2-20-12410.

⁶⁵ TrtRnKm 04.11.2021, 2-20-4168.

põhimõtte tuleneb TsÜS §-st 138. Kohus on asunud seisukohale, et korteriomanik on kohustatud kandma vastavalt seadusele ja ühistu põhikirjale kulusid seni, kuni isik kulude kandmisest üldkoosoleku otsusega vabastatakse. Näiteks, kui korteriomanik hangib endale isikliku prügikonteineri, siis on ta kohustatud tasuma ka korteriomanike ühiseid prügiveokulusid. Sellises olukorras ei ole hea usu põhimõtte vastane ühiste kulude eest tasu nõudmine, vaid hoopis see, kui korteriomanik nimetatud kulusid ei tasu.⁶⁶ Korteriomanik ei saa ise võtta vastu otsust tellida endale eraldi prügikonteiner ja keelduda seetõttu ühiste kulude tasumisest. Sellised otsused tuleb vastu võtta korteriomanike üldkoosolekul hääletenamuse alusel.

2.5.1.3 Majanduskava kehtestamine

KrtS § 41 lg 1 p-de 3 ja 4 alusel koostab korteriühistu majandusaastaks majanduskava, milles märgitakse ka korteriomanike kohustuse jaotuse majandamiskulude kandmisel ja ka reservkapitali ja remondifondi tehtavate maksete suurus. KrtS § 41 lg 2 alusel võib majanduskavas jätta kindlaks määramata üksnes tegelikust tarbimisest sõltuvad majandamiskulud, kui korteriomanike kokkuleppe või korteriühistu põhikirjaga on ette nähtud selliste kulude tasumine pärast kulude suuruse selgumist. Seaduse alusel kehtestab majanduskava korteriomanike üldkoosolek. Kohtupraktikas on oldud seisukohal, et vahetust tarbimisest mittesõltuvaid kulusi (nt remondifondi, haldus- ja hoolduskulu) määratakse kindlaks korteriomanike üldkoosolekul ja neid saab tõendada vastava üldkoosoleku otsusega. Kui põhikirjas on sätestatud majandamiskulude maksmine, siis peavad korteriomanikud seda korda järgima.⁶⁷ Majanduskava kehtestamiseks on vajalik korteriomanike hääletenamuse üldkoosolekul ning järelikult kuulub selle kehtestamine ka tavapärase valitsemise hulka.

2.5.2 Korteriomandi sundvõõrandamise otsustamine

Tsiviilasjas nr 2-19-12021 leiab avaldaja, et teda korteriomandit sundvõõrandama kohustatud üldkoosoleku otsus on vastuolus KrtS-i sätetega. Kohus kontrollis antud asjas otsuse tühisust KrtS § 29 lg 1 alusel ning lisaks kontrollis ka tühisuse alusena TsÜS § 38 lg-s 2 sätestatud. TsÜS § 38 lg 2 alusel võib korteriomanike üldkoosoleku otsus olla tühine, kui see on vastuolus heade kommetega või rikub võlausaldajate kaitseks vm avaliku huvi tõttu kehtestatud seaduse sätet või kui selle vastuvõtmisel rikuti oluliselt selleks ettenähtud korda. Antud asjas hindas kohus võimalikku vastuolu heade kommetega üksnes selle põhjal, kas sellist otsust võib põhimõtteliselt korteriomanike üldkoosolekul hääletada ja vastu võtta. KrtS § 32 lg 1 alusel kui korteriomanik on korduvalt rikkunud oma kohustusi teise korteriomaniku või korteriühistu

⁶⁶ HMKm 11.09.2020, 2-19-104610.

⁶⁷ TrtRnKm 04.02.2022, 2-20-7413.

suhtes ja kui korteriomanikud ei pea enam võimalikuks tema kuulumist korteriomanike hulka, võivad nad nõuda, et ta oma korteriomandi võõrandaks. KrtS § 32 lg 2 p-de 1-3 alusel võib võõrandamisnõude esitada eelkõige siis, kui korteriomanik on korduvalt jätnud täitmata KrtS §-s 31 sätestatud kohustused, on vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu või häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite teostamist. KrtS § 32 lg 3 alusel otsustatakse sundvõõrandamise nõude esitamise üle korteriomanikud häälteenamuse alusel. Kohus on seisukohal, et võõrandamisnõude esitamise eelduste loetelu on jäetud lahtiseks ning kui korteriomanike hinnangul esinesid alused võõrandamisnõude esitamiseks, oli neil õigus selline küsimus üldkoosolekul hääletusele panna ja kui otsus on kõiki teisi koosoleku pidamist ja otsuse vastuvõtmise korda arvestades nõuetekohaselt vastuvõetud, ei saa selline otsus iseenesest olla vastuolus heade kommetega.⁶⁸

Tsiviilasja 2-21-253 asjaolude kohaselt on hagejad otsustanud korteriomanike üldkoosolekul, et kostja peab talle kuuluva korteri võõrandama kolme kuu jooksul. Hageja on seisukohal, et korteriomanikul on küll õigus kasutada eriomandi eset oma äranägemise järgi, kuid ta peab järgima, et omandi kasutamine ei läheks vastuollu seaduse või teiste isikute õigustatud huvidega (KrtS § 30 lg 1 p 1). Antud juhul häiris kostja tegevus oluliselt teiste korteriomandite kasutamist. Kohus leidis, et KrtS § 32 lg-s 2 sätestatud võõrandamisnõude esitamise eeldused on antud asjas täidetud ning korteriomanikud võivad nõuda, et isik oma korteriomandi võõrandaks. Ka selles asjas on kinnitatud kohtupraktikat, et korteriomandi võõrandamise üle otsustavad korteriomanikud häälteenamuse alusel. Seadusest tuleneb, kui korteriomanik ei ole oma korteriomandit võõrandanud hiljemalt kolme kuu möödumisel, siis otsustab võõrandamise kohus vähemalt ühe korteriomaniku või korteriühistu hagi alusel. Kohus oli seisukohal, et kostja süstemaatiline tegevus müra tekitamisel näitab hoolimatust teiste korteriomanike suhtes. Korteri võõrandamine ei riku eproportsionaalselt kostja huve ning korteri võõrandamisel saadud rahast on tal võimalik muretseda endale teine elamispind.⁶⁹

2.5.3 Tehnosüsteemi renoveerimine

Tsiviilasjas nr 2-19-12050 leidis maakohus, et kortermaja tehnosüsteemid kuuluvad korteriomanike kaasomandi eseme hulka ning KrtS § 35 lg 1 alusel otsustavad korteriomanikud kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle häälteenamuse alusel (kui põhikirjaga ei näha ette rangemaid nõudeid). KrtS § 35 lg 2 p 1 alusel on tavapärase valitsemine ka kaasomandi eseme tavapärase korrashoid ja remont. Seega tehnosüsteemi kahjustamisel otsustavad korteriomanikud häälteenamusega selle remontimise vajalikkuse üle. Kui

⁶⁸ HMKm 19.01.2022, 2-19-12021.

⁶⁹ HMKo 22.10.2021, 2-21-253.

remontimisega viivituse korral võib asi põhjustada suurema kahju, siis võib KrtS § 37 lg 1 alusel korteriomaniik teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid ilma korteriomaniikelt ja korteriühistult nõusolekut saamata ja ta võib nõuda tehtud kulutuste hüvitamist korteriühistult.⁷⁰

2.5.4 Parkimiskorra kindlaks määramine

Tsiviilasja nr 2-21-111832 aluseks olevate asjaolude kohaselt oli kostja parkinud oma auto parklasse, kus on parkimine lubatud kirjaliku loa alusel. Kostja tõi ühe asjaoluna muu hulgas välja selle, et ta parkis oma sõiduautot maja juures, kus oli ka temale kuuluv korter ning parkimiskorra kindlaksmääramisel kortermaja juurde kuuluval maal, peavad selle poolt nõusoleku andma AÕS § 74 alusel kõik korteriomaniikud. Kohus ei nõustunud kostja väitega. Kohus kohaldas antud asja puhul varasemalt kehtinud KOS-i. KOS § 12 lg 2 alusel võisid korteriomaniikud otsustada elamu tavakasutuse piires küsimusi häälteenamusega. Samuti tulenes see ka KOS § 15 lg-st 3, mille alusel kokkuleppeid arvestades võivad korteriomaniikud häälteenamuse alusel otsustada küsimusi, mis jäävad tavapärase valitsemise piiridesse ning selle reguleerimist saavad korteriomaniikud otsustada häälteenamuse alusel. Kohus oli seisukohal, et parkimiskorra kindlaksmääramisel oli tegemist tavakasutusega ning kostjal oli kohustus järgida parkla tavapärase kasutamise kohta vastu võetud otsuseid olenemata sellest, kas talle need meeldisid või mitte.⁷¹ Kehtivas õiguses on korteriomandi tavapärase valitsemise sätestatud KrtS §-s 35. KrtS § 35 lg 2 p 2 alusel on tavapärase valitsemisena käsitletav korteriühistu kaudu tarbivate teenuste jaoks lepingute sõlmimine. Seega on ka kehtiva õiguse kohaselt korteriomaniikl võimalik häälteenamuse alusel korraldada kinnisasjal parkimist.

Töö auto nõustub eelneva maakohtu seisukohaga. Parkimiskorra kindlaks määramisel ei piirata korteriomaniiku õigust kinnisasja juures paiknevat parklat kasutada, vaid nõutakse lihstalt, et ta kasutaks parkimisel kirjalikku luba. Seetõttu on tegemist ka asja tavapärase valitsemisega. Antud asjaolude puhul tuli välja ka see, et tegelikkuses oli korteriomaniikul parkimisluba olemas. Samas aga autori hinnagul ei mõjutaks loa olemasolu otseselt võimalikku vaidlust, sest korteriomaniikuna on isik teadlik oma elamu juures toimuvast ning ilmselt oli võimaldatud talle ka seisukohtade esitamine parkimiskorra kindlaksmääramise üldkoosolekul (või on seda teinud eelnev korteriomaniik). Igal juhul peab korteriomaniik täitma tavapärase valitsemise käigus vastu võetud korteriomaniike otsust.

⁷⁰ HMKm 21.04.2020, 2-19-12050.

⁷¹ HMKo 04.02.2022, 2-21-111832.

2.5.5 Parkimisteenuse osutaja valimine

Tsiviilasjas nr 2-20-135372 on asjaolude kohaselt hageja vormistanud kostjale mitu leppetrahvi, sest kostja sõidukil ei olnud nähtaval kohal kirjalikku luba parkimiseks. Kostja on seisukohal, et kinnisasja ühe omanikuna on tal õigus kinnistut parkimiseks kasutada. Kostja väidab, et hoiab parkmisluba nähtaval kohal, kuid hageja selgituste kohaselt ei ole kostja sõidukile antud luba territooriumil parkimiseks (parkida on lubatud iga korteri kohta ühel autol väljastades selleks parkimisloa kinnitatud registreerimisnumbriga sõidukile). Antud asjas oli kohus seisukohal, et kinnisasja koosseisu kuuluv õueala on korteriomanike kaasomandis. Piiramatu õigus kinnistut parkimiseks kasutada saab tuleneda korteriomanike kokkuleppest või kostja kasuks seatud erikasutusõigusest (KrtS § 14 lg 1), mida antud kaasuse puhul ei olnud. Kohus oli antud asjas seisukohal, et parkimisteenuse osutaja valimine on korteriomandi tavapärase valitsemise, mis otsustatakse korteriomanike üldkoosolekul häälteenamuse alusel.⁷²

Antud kaasust lahendati varasemalt kehtinud KOS-i ja KÜS-i alusel, kuid kehtivas korteriomandi- ja korteriühistu seaduses on vastavad põhimõtted jäänud samaks. Seega on kinnisasjal piiramatu parkimise üle otsustamiseks vajalik kõikide korteriomanike kokkulepe, kuid kinnisasjal parkimisteenuse osutaja valimine ja temaga lepingu sõlmimine jääb korteriomanike tavapärase valitsemise piiridesse ning selle üle saab otsustada häälteenamuse alusel. Välja toodud kohtupraktika põhjal saab järeldada, et kui kinnistul reguleeritakse üksnes loa alusel vabalt valitud kohale parkimist ning ei määrata kindlaks parkimiskohtade jaotust korteriomanike vahel, siis on tegemist tavapärase valitsemisega seotud küsimusega. Parkimise korraldamine lubade alusel või teenuse osutaja valimine parkimise korraldamiseks ei piira ebavõrdselt ühegi korteriomaniku õigust asja kasutada.

2.5.6 Õhksoojuspumba paigaldamine

Tsiviilasjas nr 2-17-11887 esitasid avaldajad avalduse, et kohus kohustaks puudutatud isikut eemaldama hoone välisseinale paigaldatud õhksoojuspumba. Vaidlus tekkis selle üle, kas õhksoojuspumba paigaldamiseks on vaja kõikide korteriomanike nõusolekut ning kas on rikutud avaldajate ja teiste korteriomanike õigust vallata ja kasutada kaasomandis olevat elamu välisseina kaasomanike kokkuleppe järgi. Maakohus leidis, et puudutatud isiku korteris asuva ahju eelmaldamine ja õhksoojuspumba paigaldamine ei ole käsitletav ühise küttesüsteemi olulise muutmisena, milleks oleks vajalik kõikide korteriomanike nõusolekut. Kõikides korterites on eraldi ahiküte ja seega puudub kortermajas ühine küttesüsteem. Kohus oli

⁷² HMKo 01.04.2021, 2-20-135372.

seisukohal, et õhksoojuspumba paigaldamine hoonele ei kahjusta kaasomanike huve ning ei muuda ka majanduslikku otstarvet.⁷³ Riigikohus nõustus maakohtu seisukohtadega ja selgitas, et tuleb hinnata, kas kaasomandis olevat asja on oluliselt muudetud. Kolleegium nõustus, et õhksoojuspumba paigaldamine kaasomandis olevale elamuseinale ja maapinnale ei ole käsitatav asja või selle majandusliku otstarbe olulise muutmisena AÕS § 74 lg 1 tähenduses ning on kaasomandis oleva asja tavakasutus ning sellise küsimuse üle võivad korteriomaniikud otsustada häälteenamusega KOS § 12 lg 2 järgi. Sellise otsuse puhul tuleb lisaks arvestada ka sellega, et ei rikutaks vähemuses olevate kaasomanike õiguseid.⁷⁴ Kehtiva seaduse järgi tuleneb vastav põhimõtte §-dest 35 ja 31 ning sisuliselt ei ole hetkel kehtiva seadusega vastavat põhimõtet muudetud.

Seega tuleneb kohtupraktikast põhimõtte, et õhksoojuspumba paigaldamine oleneb tegelikult konkreetse korterelamu iseloomust. Kui õhksoojuspumbaga ei muudeta küttesüsteemi ning kui see ei riku maja välisilmet, siis jääb selle paigaldamine tavakasutuse piiridesse ning vajalik on üldkoosolekul häälteenamuse alusel vastuvõetav otsus. Käesoleva töö kolmandas peatükis analüüsitakse ka olukorda, kus õhksoojuspumba paigaldamine väljub tavapärase valitsemise piiridest.

2.5.7 Antennide paigaldamine

Tsiviilasjas nr 2-19-19442 on muu hulgas analüüsitud, kas korterelamu katusele antennide paigaldamiseks on vajalik korteriomaniike kokkulepe. Nii maakohus kui ka ringkonnakohus olid seisukohal, et antennide paigaldamine korterelamu katusele on käsitatav tavakasutuse ja korteriomaniikud saavad otsustada nende paigaldamise üle otsustada häälteenamusega. Antennide paiguts ja kinnitusviis ei muuda korterelamu või selle kasutuse majanduslikku otstarvet oluliselt asjaõigusseaduse tähenduses. Kohtud olid ka seisukohal, et tegemist ei olnud selliste sidemastidega, mille paigaldamiseks oleks vaja ehitusluba.⁷⁵

2.5.8 Haljastus

Tsiviilasjas 2-20-16222 on avaldaja muu hulgas tuginenud väitele, et otsused naaberkinnisasjaga kokkuleppe sõlmimiseks ja nõusoleku andmiseks raieloa taotlemiseks on vastuolus seadusega, sest otsustati selliseid küsimusi, mida saab otsustada ainult korteriomaniike kokkuleppega. Maakohus oli antud asjas seisukohal, et selliste kokkulepete sõlmimine ja samuti ka haljastuse muutmise ja uuendamise küsimused on KrtS § 35 lg 2 p 1

⁷³ TrtRnKm 24.04.2019, 2-17-11887.

⁷⁴ RKTkm 30.01.2019, 2-17-11887, p 14.

⁷⁵ TlnRnKm 31.03.2021, 2-19-19442.

alusel tavapärase valitsemisega seotud ja selliseid küsimusi võib otsustada KrtS § 35 lg 1 alusel häälteenamusega. Korterelamu ja seda ümbritseva kinnisajsa sihtotstarve ei muutu seoses haljastusega ning hoovi osaliselt kasutusse andmine ei piira ühelgi moel eriomandite eseme kasutamist. Ringkonnakohus nõustus antud asjas maakohtuga. Ringkonnakohus lisas, et AÕS § 147 kohase kokkuleppe sõlmimine kolmanda isikuga ei ole võrreldav korteriomanike vahel kasutuskorra kindlaksmääramisega ning ei eelda kõigi omanike kokkulepet.⁷⁶

2.5.9 Hekk ja pesupuu

Korteriomanike kokkulepet on vaja ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemiseks KrtS § 38 lg 1 alusel. Ringkonnakohus on seisukohal, et pesupuude likvideerimine ja heki rajamine on sellised ümberkorraldused, mis ei kuulu KrtS § 38 lg 1 kohaldamisalasse ja nende otsuste tegemiseks ei ole vaja korteriomanike kokkulepet. Pesupuude osas on tegemist kaasomandi eseme tavapärase korrashoiuga KrtS § 35 lg 2 p 1 mõttes. Ringkonnakohus leidis, et tähtsust ei oma ka asjaolu, et pesupuudel on ehituslik iseloom seoses betoonist alusega. Isegi, kui tegemist oleks kaasomandi eseme ajakohastamisest suurema muudatuse tegemisega, siis oleks saanud sellised otsused vastu võtta KrtS § 39 alusel § 9 lg-s 3 sätestatud häälteenamusega. Kohtud analüüsisid ka vastuolu hea usu põhimõttega ja õigustatud isiku huvidega, kuid leidsid, et otsus ei ole vastuolus kummagagi. Korteriomaniku soov kasutada pesupuid pesu kuivatamiseks ei kaalu üles teiste korteriomanike õigust korrastada oma hoov ja teha see väljastpoolt vaatlejatele atraktiivsemaks. Samale järeldusele jõudis kohus ka seoses heki rajamisega. Ka heki rajamisel piisab häälteenamusest ning huvide kaalumisel jõudis kohus samale järelduseni, et korteriühistu liikmete otsus ei riku avaldaja õigusi.⁷⁷

Mitmetes kohtuotsustes on kohtud asunud seisukohale, et kui häälteenamuse alusel võetakse korteriomanike üldkoosolekul vastu tavapärase valitsemise raames mingisugune otsus, siis tuleb sellegipoolest hinnata ka seda, et otsus ei kahjustaks vähemusse jäänud korteriomanike õigustatud huve.

2.5.10 Kasutusotstarbeta keldriruum

Tsiviilasjas nr 2-18-10073 taotles avaldaja kohtult tunnistada kehtetuks või tuvastada üldkoosoleku otsuse punktide tühisus, põhjusel, et üldkoosoleku otsusega muudetakse korteriomanike kaasomandis olevate ruumide kasutuskorda ning avaldaja on seisukohal, et

⁷⁶ TlnRnKm 27.01.2022, 2-20-16222.

⁷⁷ TlnRnKo 17.06.2020, 2-18-14762.

selle jaoks on vajalik kaasomanike kokkulepe. Kohus selgitas, et KrtS § 35 lg 2 p 1 alusel on kaasomandis olevas ruumis asuva keldriboksi lammutustööde tellimine jääb tavapärase valitsemise raamesse ning seda saab otsustada korteriomaniike häälteenamuse alusel, kui põhikirjaga ei ole ettenähtud teisiti. Riigikohus oli seisukohal, et erikasutusõigust saab lõpetada üksnes puudutatud korteriomaniiku nõusolekul ja ilma nõusolekuta tehtud erikasutusõiguse lõpetamisel ei ole toimet. Kohtud tuvastasid, et korteriomaniikud ei olnud sõlminud kokkulepet anda avaldajale vaidlusaluse keldriboksi ainukasutusõigus ning see ei tulenenud ka tavast. Riigikohus nõustub madalama astmete kohtutega, et korteriomaniikud võisid ilma kasutusotstarbeta keldriruumi võtta kasutusele jalgrataste hoiuruumina häälteenamuse otsusega, sest selle puhul on tegemist tavapärase valitsemisega. Vaidlusaluse otsusega ei tehtud suuremaid ehituslikke muudatusi ning seetõttu oli ka Riigikohus seisukohal, et selle otsusega ei muudetud ega lõpetatud kaasomandis oleva ruumi kasutusotstarvet või kasutusviisi. Kuna tuvastatud asjaoludel ei olnud avaldajal ainukasutusõigust keldriboksle, siis ei vähendatud ka tema õigusi. Riigikohus selgitas lisaks ka seda, et kui üks korteriomaniik kasutab mingit kaasomandis olevat hooneosa ilma õigusliku aluseta, siis võivad korteriomaniikud häälteenamuse alusel otsustada, et selline kasutus tuleb lõpetada ja võib korteriühistu juhatusele anda ülesandeks lõpetada selle korteriomaniiku õigusliku aluseta kasutamise lõpetamiseks.⁷⁸

2.5.11 Kaamerate paigaldamine

Tsiviilasjas nr 2-18-11279 esitas korteriühistu puudutatud isiku vastu avalduse, milles palus kohustada puudutatud isikut eemaldama valvekaamerad, mis ta oli paigaldanud maja kandeseintele ja sissekäigu juurde. Korteriomanike üldkoosolekul otsustati häälteenamusega, et korteriomaniikud ei ole nõus videokaamerate paigaldamisega. Puudutatud isik ei ole kaameraid eemaldanud. Antud asjas olid kohtute seisukohad erinevad. Maakohus oli seisukohal, et kaasomandi eset filmivate valvekaamerate paigaldamine ei ole kinnisasja otstarbekohane kasutamine, mida võiks korteriomaniik üksi otsustada. Kaamerate paigaldamise näol on maakohu hinnangul tegemist tavapärase valitsemise küsimus ning seda otsustatakse häälteenamusega. Kuna antud juhul ei ole vastavat otsust vastu võetud (tehtud on vastupidine otsus, millega korteriomaniikud ei nõustu kaamerate paigaldamisega) ning tegemist ei ole ka vajaliku toiminguga KrtS § 37 lg 1 alusel, siis oli kohtu seisukoht, et selliselt paigaldatud kaamerad tuleb eemaldada. Ringkonnakohus leidis, et tegemist on kaasomandi kasutamisega KrtS § 30 lg 1 p 2 mõttes ning et videokaameraid võib üks korteriomaniik paigaldada ilma teiste

⁷⁸ RKTkm 27.11.2019, 2-18-10073.

nõusolekuta enda ja oma vara kaitsmiseks. Riigikohus oli seisukohal, et kaamerate paigaldamine selliselt, et filmitakse kaasomandil toimuvat, ei ole kaasomandi eseme otstarbekohane kasutamine KrtS § 30 lg 1 p 2 mõttes ning korteriomaniik ei või paigaldada kaameraid ilma teiste korteriomaniike nõusolekuta.⁷⁹

Kolleegium selgitas videokaamerate paigaldamise kohta lisaks veel seda, et korteriomaniikud saavad KrtS § 35 lg 1 alusel häälteenamusel otsustada kaamerate paigaldamise üle siis, kui järgitakse korteriomandeid kasutavate isikute privaatsust tagavaid meetmeid ning kui korteriomaniike enam ei ole nõus kaameraid paigaldama, siis põhjendatud juhul on võimalik nõuda seda teistelt korteriomaniikelt. Kolleegium on seisukohal, et teatud olukorras võib kaamerate paigaldamine väljuda tavapärase valitsemise küsimusest ning nende paigaldamiseks oleks vajalik hoopis korteriomaniike kokkulepe. Kokkulepet oleks eelkõige vaja siis, kui kaasomandi esemel toimuvat jäädvutanud videomaterjali kasutamist ei piirata ja see riivab tugevamalt korteriomaniike privaatsust.⁸⁰

Seega on ka antud asjas jõutud seisukohale, et kaamerate paigaldamise puhul sõltub paigaldamise viisist ja videomaterjali kasutamisest see, kas otsuse vastuvõtmine jääb tavapärase kasutuse piiridesse või väljub piiridest. Kindlasti on vajalik vähemalt häälteenus, kuid teatud juhtudel on põhjendatud ka korteriomaniike kokkuleppe sõlmimise vajadus.

⁷⁹ RKTKm 29.10.2020, 2-18-11279.

⁸⁰ RKTKm 29.10.2020, 2-18-11279.

3 ASJAÕIGUSLIKUD ASPEKTID

3.1 Korteriomanike kokkulepe ja häälteenamus

KrtS § 13 lg-st 1 tulenevalt võivad korteriomaniigid kokkuleppel korraldada korteriomandist ja korteriühistust tulenevaid õigussuhteid KrtS-is sätestatust erinevalt. Kohtupraktika põhjal saavad korteriomaniigid sarnaselt AÕS-is reguleeritud kaasomandile seaduses sätestatust kokkuleppega kõrvale kalduda ning sellised kokkulepped kuuluvad ühtlasi ka eriomandi koosseisu. Kohtupraktika kohaselt on korteriomaniike kokkulepetega on võimalik reguleerida erinevaid aspekte (näiteks seda, et mingid kaasomandis olevad ruumid on ühe korterimaniiku ainukasutuses, välistades sellega teiste omanike kasutust). Samuti saab kokkulepetega reguleerida eriomandi või kaasomandi kasutuse keelamisest või vastupidi. Kokkulepetega võib kindlaks määrata, et majas olevaid eriomandeid ei tohi kasutada majandustegevuseks, majas ei tohi pidada loomi vms. Samuti võib kokkulepetega kindlaks määrata, et osa kinnisasja korrashoiutöid (nt majaesise kõnnitee korrashoid) teevad konkreetsed korteriomaniigid, mitte korteriühistu.⁸¹

AÕS § 72 lg 1 alusel kaasomaniigid valdavad ja kasutavad ühist asja kokkuleppel. Asjaõigusseaduse kommentaaride kohaselt eeldab kaasomandis oleva asja valdamine, kasutamine ja valitsemine sellekohast kaasomaniike vahelist kooskõlastamist. Ühine otsustamine saab toimuda kahel viisil – kaasomaniike kokkuleppel, mis eeldab kõikide kaasomaniike nõusolekut ja kaasomaniike enamuse otsusega, tingimusel, et neile kuulub kokku üle poole kaasomandist. Oluline on eristada neid kahte otsustamise viisi. Kaasomaniike kokkulepe on eelkõige vajalik kasutuskorra kesksete küsimuste lahendamiseks ning seaduses konkreetselt ette nähtud juhtude puhul. Enamuse otsusega saab teha ühise asja kasutamist puudutavaid otsuseid, mille puhul ei teha olulisi muudatusi nt majanduslikus otstarbes.⁸²

Korteriühistu puhul on on määratletud KrtS §-s 35, millised küsimused jäävad tavapärase valitsemise alasse ning mille üle otsustavad korteriomaniigid seega häälteenamuse alusel. KrtS § 35 lg-s 2 loetletud tegevuste puhul ei ole vajalik korteriomaniike kokkuleppe sõlmimine. Tavapärasest valitsemisest väljuvad küsimused on sätestatud KrtS § 38 lg-s 1. KrtS § 38 lg 1 alusel ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema

⁸¹ RKTkm 07.04.2021, 2-18-15391.

⁸² Varul, P. AÕS § 72/3.1.2 – Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-d 1–167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.

ümberkorralduse tegemist ei saa otsustada tavapärase valitsemise raames, vaid selleks on vaja korteriomanike kokkulepet.

Kui üldjuhul on tavapärase valitsemisest väljuvate küsimuste puhul vajalik korteriomanike kokkulepe, siis KrtS § 39 lg 1 näeb ette erandi, mille puhul kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sealhulgas energiatõhususe suurendamiseks, selliste vajalike muudatuste tegemise, millega ei muudeta eriomandi eseme otstarvet ega kahjustata muul viisil ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve, võib otsustada käesoleva seaduse § 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamusega. Sellise otsuse vastu võtmise jaoks tehtava üldkoosoleku otsuse poolt peab olema üle poole kõikidest korteriomanikest, kellele kuulub ka üle poole kaasomandi osadest. Selline asjaõiguslik regulatsioon on sätestatud ka AÕS §-s 72.

Varasemalt koostatud magistritöös on töö autor jõudnud järelduseni, et praktikas võib olla keeruline piiritleda, millised küsimused jäävad asjaõigusliku küsimusena korteriomanike kui kaasomanike pädevusse (eeldab kaasomanike kokkulepet) ja milline küsimus on korteriomanike üldkoosoleku pädevuses (häälteenamus).⁸³

3.2 KrtS § 9 lg-s 3 sätestatud häälteenamusega vastuvõetavad otsused

3.2.1 Renoveerimine

Tsiviilasjas nr 2-19-4390 esitas avaldaja taotluse kohtule, et kohustada puudutatud isikut muu hulgas andma nõusolekut elamu rekonstrueerimiseks mahus, mis on vajalikud elamu säilitamiseks. Maakohus selgitas, et KrtS § 38 lg 1 kohaselt ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemist ei saa otsustada tavapärase valitsemise raames, vaid selleks on vaja korteriomanike kokkulepet. KrtS § 39 kohaselt kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sealhulgas energiatõhususe suurendamiseks, selliste vajalike muudatuste tegemise, millega ei muudeta eriomandi eseme otstarvet ega kahjustata muul viisil ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve, võib otsustada KrtS § 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamusega. Maakohus oli antud asjas seisukohal, et kaasomandi osa säilitamiseks vajalike remonttööde tegemine on võimalik korteriomanike häälteenamuse alusel, sest nende teostamisega ei muudeta eriomandi esemete otstarvet ega kahjusta ka puudutatud isiku õigustatud huve. Antud kaasuse puhul muutis olukorda keerukamaks see, et elamus ongi vaid 2 korteriomandit ning seetõttu on tööde teostamiseks vaja mõlema

⁸³ Tuuli, A. Korteriomanditeks jagatud kinnisasja kaasomandi eseme ainukasutusse andmine ja kasutuse reguleerimine korteriühistutes parkimise korraldamise näitel. Magistritöö. Tartu 2018.

korteriomaniku nõusolekut ja seega oli ka põhjendatud kohustada puudutatud isikut andma nõusolek elamu säilitamiseks vajalike remonditööde tegemiseks.⁸⁴

3.2.2 Küttesüsteemi renoveerimine

Tsiviilasjas nr 2-18-113172 oli maakohus leidnud, et kaasomandi eseme ajakohastamine, sh kaasaegsete radiaatorite ja torude paigaldamine on eelduslikult kõikide korteriomanike huvides ning seda võis varem kehtinud KOS § 16¹ lg 1 p 1 alusel otsustada üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud üle poole kõigist häältest nende korteriomanike poolt, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest, eeldusel, et sellega ei muudeta korteriomandi reaalsosa otstarvet ega kahjustata muul viisil korteriomanike õigustatud huve. Kohus leidis antud asjas, et olemasoleva küttesüsteemi uuendamisega ei muudeta selle olemust.⁸⁵ Kuigi KOS ei kehti enam on sama põhimõtte sätestatud ka kehtivas KrtS-i §-s 39 ja § 9 lg-s 3. Ka kehtiva seaduse alusel ei ole küttesüsteemi ajakohastamiseks vajalik korteriomanike kokkulepe, kuid samas ei saa teha vastavat otsust üldkoosoleku tavalise häälteenamuse alusel.

3.2.3 Korteriomandi eriomandis paiknevad elektrijuhtmed ja torustik

Riigikohus selgitas tsiviilasjas nr 2-16-8344 varasemalt kehtinud KOS-i põhjal, et korterelamu ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed on tervikliku ühiskommunikatsioonina korteriomanike kaasomandis, kui korteriomaniku korteris asuv juhtmestik on lahutamatult seotud üldise elektrisüsteemiga ja olemuslikult ei ole võimalik neid eraldada. Korteriomaniku reaalsosas oleva elektrisüsteemiga saab olla tegemist siis, kui elektrijuhtmed on vajalikud üksnes ühe korteriomaniku elektritarbimiseks ning need on eemaldatavad, ilma et kaasomandit või teiste korteriomanike õigusi kahjustataks. Antud asjas läksid kõik kostja korterisisesed elektrijuhtmed kõigepealt korteri voolumõõtjani ja peakaitsmeni, millega saab korteri elektri välja lülitada. Riigikohus oli ringkonnakohtuda samal sesiukohal, et antud asjas kuulus korteris asuv juhtmestik kostja korteriomanid reaalsasse, sest see on eraldatav kortermaja üldisest süsteemist teisi korteriomanikke kahjustamata.⁸⁶

Sama põhimõtte kehtib Riigikohtu praktika kohaselt ka veetorude kohta, mis on vajalikud üksnes ühe korteri piires vee laialiviimiseks. Kui need on eemaldatavad ilma kaasomandi ja teiste korteriomandite õigusi kahjustamata, siis saavad kuuluda need korteriomandi eriomandi eseme hulka KrtS § 4 järgi.⁸⁷ Sellisel juhul ei pea korteriomanik saavutama kokkulepet ja

⁸⁴ HMKm 05.11.2019, 2-19-4390.

⁸⁵ HMKm 31.05.2019, 2-18-113172.

⁸⁶ RKTko 16.05.2018, 2-16-8344, p 11.

⁸⁷ RKTko 24.10.2018, 2-17-7999.

samuti ei ole tegelikkuses vajalik ka häälteenamus. Korteriomanikul on võimalus ise otsustada, kuidas oma eriomandi eset kasutab.

Tulenevalt eeltoodud kohtupraktikast on võimalik tuletada, et kui juhtmestikku ja torustikku ei ole võimalik eraldada ja muuta ilma, et sellega ei mõjutataks üldist tehnosüsteemi, siis on vajalik selline korteriomanike häälteenamus, mis on sätestatud KrtS § 9 lg-s 3.

3.2.4 Parkla laiendamine

Tsiviilasjas nr 2-17-16823 esitas hageja maakohtule hagi korteriühistu vastu üldkoosoleku otsuse tühistamiseks. Hagiavalduse kohaselt otsustas korteriühistu üldkoosolek korraldada sõiduautode parkimist elumaja taga korteriühistu haljasalal. Hageja on seisukohal, et otsus tuleb tühistada tühistamiseks, sest selle otsuse poolt ei olnud kõik korteriomanikud, vaid seda otsustati häälteenamuse alusel. Kolleegium selgitas, et korteriühistuga valitsetava kortermaja korteriomanike otsustatavate küsimuste puhul tuleb esmalt hinnata, kas korteriomanike lahendatavat küsimust saab otsustada korteriühistu üldkoosolek põhikirjajärgse häälteenamusega või on tegemist kaasomandi kasutamise seotud küsimusega, milleks on vaja kõikide kaasomanike kokkuleppe sõlmimine. Korteriühistu liikmete üldkoosolek ei saa otsustada häälteenamusega selliseid küsimusi, mille jaoks on vajalik korteriomanike kui kaasomanike kokkulepe. Antud asjas leidis kohus, et vaidlus parkla laiendamise üle ei ole korteriomandi valitsemise küsimuseks, mida sätestas tollal korteriomandiseadus (hetkel sätestab valitsemise küsimusi KrtS). Kolleegium jääb seisukoha juurde, et vaidlus parkla ehitamise üle ei ole korteriomandi valitsemise küsimus, vaid sellele kohalduvad asjaõiguseaduse kaasomandi reguleerivad sätted. AÕS § 72 lg 1 alusel valdavad ja kasutavad kaasomanikud ühist asja kokkuleppel ning kaasomanike häälteenamusega tehtava otsusega võib otsustada küsimusi, mis jäävad ühise asja tavapärase valdamise ja kasutamise piiridesse. AÕS § 74 lg 1 järgi võib kaasomandis oleva asja võõrandada või koormata, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel. Parkla laiendamise puhul selgitas kolleegium, et selle üle, millal on tegemist AÕS § 72 lg 1 ja § 74 lg 1 järgi kaasomanike häälteenamusega tehtava otsusega või kõigi kaasomanike kokkuleppel tehtava otsusega, tuleb otsustada iga asja puhul konkreetsetest asjaoludest. Seega ka parkla ehitamise või laiendamise üle otsustamisel sõltub nende sätete kohaldamine sellest, kui suur on tuvastatud asjaoludel parkla kasutusse minev maa-ala ning kas muudetakse selle varasemat otstarvet.⁸⁸ Varasemas praktikas on leitud, et näiteks parkla laiendamine 2,5 meetri pikkuse

⁸⁸ RKTko 03.04.2019, 2-17-16823.

haljasala riba vähendamise, ei ole majandusliku otstarbe oluline muutmine ning sellist küsimust võib otsustada korteriomanike enamuse otsusega.⁸⁹

AÕS § 74 lg 1 kohaldamiseks tuleb hinnata, kas parkla rajamine haljasalale toob kaasa kogu haljasala kadumise või säilib korterelamu ümbruses teatud ulatuses ka haljasala. Nii parkimisvõimalused kinnisasjal kui ka korterelamut ümbritsev haljasala on vastavuses kinnisasja sihtotstarbega. Kui parkla rajamine ei too kaasa sedavõrd olulist majandusliku otstarbe muutumist, siis ei oleks alust kohaldada ka AÕS § 74 lg-t 1.⁹⁰

3.2.5 Õhksoojuspumba paigaldamine

Kui käesoleva töö punktis 2.5.6 välja toodud kohtupraktikas on leitud, et õhksoojuspumba paigaldamine jäi eseme tavapärase valitsemise piiridesse, siis tulenevalt erinevatest asjaoludest on maakohus asjas nr 2-18-15310 asunud vastupidisele seisukohale. Kohus oli asjaolude hindamisel seisukohal, et tegemist ei olnud tavakasutusega, sest puudutatud isik ei kasutanud ühist küttesüsteemi, õhksoojuspumbad paigaldati maja tänavapoolsele seinale (rikuvad välisilmel) ja ei arvestatud maja kogu elektrivõimsusega. Kohus oli seisukohal, et väär on seisukoht, mille alusel ei oleks vajalik kaasomanike kokkulepe või nõusolek õhksoojuspumba paigaldamiseks ning rikutud on muuhulgas ka AÕS §-i 72. Kohus leidis, et kuigi kütte vajadus korteris on esmatähtis, siis tuleb ikkagi valida selleks lahendus, mis arvestatks maksimaalselt kehtivate nõuete kui ka kaasomanike põhjendatud huviga. Kohus on seisukohal, et kui korterelamu iga korteriomanik toimiks korteriomanike kaasomandi mõttelise osa suhtes oma äranägemise järgi teiste kaasomanike huve arvestamata, siis kaotaks korteriühistu igasuguse mõtte.⁹¹

Seega õhksoojuspumba paigaldamisega küsimustes on kohtupraktika küll erinev, kuid samas on võimalik nendest tuletada ka seisukoht, et korterelamu fassaadile millegi paigaldamine (antud juhul õhksoojuspumba) sõltub sellest, kui olulise muudatusega on tegemist. Olulise muudatusena tuleb hinnata, kas esiteks on õhksoojuspumba paigaldamine seotud küttesüsteemist eraldumisega või selle muutmise ja teiseks, kas õhksoojuspump muudab oluliselt korterelamu välisilmel. Kui küttesüsteemi ei muudeta ning ei rikuta ka hoone välisilmel, siis on tegemist tavakasutusega ja piisab ka korteriomanike üldkoosolekul vastu võetud hääleteenamusest.

⁸⁹ RKTko 15.04.2015, 3-2-1-29-15.

⁹⁰ TrtRnKo 20.04.2018, 2-17-1555.

⁹¹ VMKm 23.07.2019, 2-18-15310.

3.2.6 Ehitise osaks olevad seinad

Riigikohtu praktika põhjal on kujunenud seisukoht, et ehitise osaks olevad kõik seinad (nii välisseinad kui ka siseseinad) korteriomanike kaasomandis sõltumata sellest, kas need asuvad korteriomandi reaalosas või mitte. Seega on seina avasuse tegemiseks vajalik kõikide kaasomanike nõusolek juhul, kui tegemist on asja olulise muutmisega. Tähtsust ei oma ka see, kui ehituseks on olemas ehitusluba, ehitusluba ei asneda kaasomanike nõusolekut AÕS § 74 mõttes.⁹²

Teatud juhtudel on võimalik otsustada välisilme muutmisega seotud küsimuste üle häälteenamusega. Tsiviilasjas nr 2-18-5875 on vaidlus korterelamu fassaadiga seoses. Puudutatud isikud on välisfassaadil asuva akna avasuse asendanud uksega ja ehitanud ukse ette trepi ning seoses sellega on kinni müüritud üks keldrikorrusel asuv aken. Kohus on antud asjas analüüsinud seda, kas seina avasuse tegemise on asja oluliselt muudetud ning kas on ületatud KrtS § 38 lg 1 alusel ületatud tavapärase kasutamise piire ning selle tuvastamisel tuleb hinnata, kas oli olemas kaasomanike nõusolek. Kohtu hinnangul tuleb olulisuse kriteeriumi sisustamisel lähtuda sellest, millist mõju see konkreetses hoone osas avaldab. Kohus leidis kõiki asju kogumis hinnates, et tegemist ei olnud olulise muudatusega. Kohus tõi välja, et kinni müüritud aken oli juba osaliselt ka varem suletud, ümberehitise puhul oli arvestatud fassaadi omapära ja stiili ning see oli kooskõlas muinsuskaitseenõuetega ja muudatus ei rikkunud hoone välisilmet. Samuti leidis kohus, et muudatus ei avalda teistele korteriomanikele olulist mõju ning viitas ka sellele, et korteriomanikud ei vaidlustanud ümberehituseks antud ehitusluba. Seega oli antud asjas kohtu seisukoht, et tegemist ei olnud kaasomandis oleva seina olulise muutmisega AÕS § 74 lg 1 alusel ning vajalik ei olnud ka kõikide kaasomanike kokkulepe. Kohus analüüsis muul alusel asja lahendamise võimalusi. AÕS § 72 lg 1 alusel kaasomanikud valdavad ja kasutavad ühist asja kokkuleppe või kaasomanike enamuse otsuse kohaselt, kui enamusele kuulub suurem osa ühises asjas. KrtS § 35 lg 1 alusel korteriomandi kaasomandi eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomanikud häälteenamuse alusel, kui korteriühistu põhikirjaga ei nähta ette rangemaid nõudeid. Antud juhul ei olnud küll tegemist olulise muudatusega, mis eeldaks kõikide kaasomanike nõusolekut, kuid vajalik oleks olnud häälteenamuse alusel vastu võetud otsus. Korteriomanik ei saa ainuisikuliselt otsustada ka sellist mitteolulise muudatuse tegemist.⁹³

⁹² RKTko 27.03.2015, 3-2-1-155-14.

⁹³ HMKm 07.11.2019, 2-18-5875.

3.2.7 Piirdeaia rajamine

Tsiviilasjas nr 3-19-1017 oli poolte vahel vaidlus muu hulgas ka selles, kas kinnistule piirdeaia rajamine on korteriomandi kaasomandi eseme tavapärane valitsemine või suurem ümberkorraldus, mis eeldaks kõikide korteriomanike sellekohast kokkulepet. Antud asjas leidis halduskohus, et piirdeaia püstitamine väljub tavapärase valitsemise küsimusest ning selles osas tuleb kohaldada AÕS § 72 lg 1 esimest lauset ning KrtS § 38 lg 1. Kohus leidis, et tegemist ei ole KrtS § 35 lg-s sätestatud tegevusega, sest piirdeaia rajamine on suurem ümberkorraldus ja toob kaasomanikele kaasa oluliselt suurema rahalise kohustuse ning see ei ole vajalik kaasomandi eseme säilitamiseks. Uue piirdeaia püstitamist ei saa käsitleda korrashoiuks vajaliku tegevusena, kui varasemalt ei ole kaasomandit aed selliselt ümbritsenud. Aia rajamisest ei sõltu kaasomandi säilimine, ohutus või korrashoid.⁹⁴

Ringkonnakohus oli antud asjas erineval seisukohal. KrtS § 38 lg 1 alusel ei saa ehituslikud või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemist otsustada tavapärase valitsemise raames ehk selleks ei piisa korteriomanike üldkoosoleku hääleteenamusest, vaid vajalik on korteriomanike kokkulepe. Antud asjas leidis ringkonnakohus, et tuginedes varasemale Riigikohtu praktikale on piirdeaia ehitamine kaasomandi eseme tavapärane valitsemine. Kui ümberkorraldus on vajalik kaasomandi eseme ajakohastamiseks ja sellega ei muudeta eriomandi otstarvet ega kahjustata ülemäära ühegi korteriomaniku õigustatud huve, siis piisab selleks KrtS § 9 lg-s 3 sätestatud hääleteenamusest. Kohus selgitas, et piirdeaia rajamine ei kahjusta ühegi korteriomaniku õigustatud huve ülemäära KrtS § 39 tähenduses.⁹⁵

3.3 Kõikide korteriomanike kokkuleppel vastuvõetavad otsused

3.3.1 Parkimiskohtade kindlaks määramine

Kohtupraktika kohaselt on igal korteriomanikul tulenevalt KrtS § 30 lg 1 p-st 2 kasutada korteriomandite koosseisu kuuluvat kaasomandit selle otstarbe kohaselt. Kui kehtestatakse reeglid, mille kohaselt võivad korteriomanikud parkida üksnes kindlaks määratud kohtadele või kui välistatakse kaasomandi eseme hulka kuuluva parkla kasutamine, siis kaldutakse sellega kõrvale seaduses sätestatud kasutusest. Kui soovitakse välistada ühe või mitme korteriomaniku

⁹⁴ TlnHKo 22.01.2020, 3-19-1017.

⁹⁵ TlnRnKo 15.05.2020, 3-19-1017.

õigus kaasomandi osa kasutamisel, peavad korteriomanikud sõlmima omavahel kokkuleppe. Kui korteriomanik jäetakse ilma kaasomandi kasutamise õigusest, siis ei saa selle puhul tegemist olla tavakasutusega. Vastavad põhimõtted tulenevad KrtS § 13 lg-st 1 ja § 35 lg-st 1. Igal korteriomanikul on õigus kaasomandisse kuuluvat parklet kasutada. Kaasomanikul on õigus nõuda parkla kasutuskorra kindlaksmääramist KrtS § 9 lg 2 ja § 13 lg-te 1 ja 2 alusel.⁹⁶

3.3.2 Parkimiskohale eluruumi ehitamine

Tsiviilasjas nr 2-17-3654 esitati hagi kostja vastu, et kostja taastaks kinniasjal asuva hoone nullkorruse parkimiskohad ja neid läbivad trassid endisel kujul. Hagiavalduse kohaselt oli kostja ehitanud parkimiskohtade asemele eluruumi ja loonud selle jaoks ka ühenduse vee-, kanalisatsiooni- ja kütetrassiga ning ka elektrisüsteemiga. Kostjal puudus ümberehituseks kaasomanike nõusolek ja häälteenamusega otsus. Maakohus rahuldab selles osas hagi. Maakohus oli seisukohal, et ümberehitustöödeks peab olema AÕS § 74 lg 1 alusel teiste kaasomanike nõusolek ning kuna nõusolek puudus, siis peab kostja taastama endise olukorra. Ringkonnakohus nõustus maakohtu seisukohtadega. Ringkonnakohus lisas, et parkla kandvad tugipostid, mille vahele kostja eluruumi seinad ehitab, kuuluvad kaasomandisse ning vajalik on kõikide kaasomanike nõusolek, sest tegemist on asja olulise muutmisega, ümberehitus väljus asja tavapärase kasutamise piiridest. Korteriomanik ei või omavoliliselt muuta korteriomandi otstarvet ja ehitada ühendusi tehnosüsteeme. Kuna tegevus oli vastuolus ka seadusega, siis kohtu seisukohal alusel ei olnud vajalik eraldi hinnata seda, kas ümberehitused rikuvad teiste korteriomanike õiguseid või mitte.⁹⁷

Parkimisega seotud vaidlused on ühed sellised, mille kohta on tekkinud erinev kohtupraktika. Samas on aga asjaolud ka iga juhtumi puhul olnud erinevad. Autori hinnangul tuleks üldiselt lähtuda põhimõttest, et kui otsusega määratakse kindlaks parkimiskohad või piiratakse oluliselt isiku õigust kinnisasjal parkida, siis on tegemist otsusega, mille jaoks on vajalik kaasomanike kokkulepe. Kui aga otsustatakse parkimiskorra kindlaks määramine (nt parkimislubade kasutamine) või parkimisteenuse ostaja, siis on tegemist tavapärase häälteenamusega vastuvõetava otsusega.

3.3.3 Abihoone taastamine

Tsiviilasjas nr 2-17-9580 on poolte vahel muu hulgas vaidlus selles, kas abihoone lammutamiseks oli vajalik kaasomanike kokkulepe või kas abihoone lammutamine oli

⁹⁶ TlnRnKm, 07.06.2018, 2-16-5173.

⁹⁷ TlnRnKo 24.05.2018, 2-17-3654.

põhjendatud tulenevalt selle seisukorrast. Kohus oli seisukohal, et nii KOS § 12 kui ka AÕS § 72 lg 1 sätestatust tulenes, et korteriomanikest kaasomanikud valdavad ja kasutavad ühist asja kokkuleppel, kaasomanike enamuse otsuse kohaselt võib teha selliseid otsuseid, mis jäävad tavapärase kasutamise piiridesse. AÕS § 74 lg 1 alusel võib kaasomandis olevat asja võõrandada või koormata, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel. Kohus on seisukohal, et abihoone lammutamise puhul on tegemist korteriomandi eseme tavapärasest valitsemisest väljuva tegevusega (tavakasutus võiks olla näiteks abihoone värvimine või katkiste osade väljavahetamine). Antud juhul on tegemist ka kinnisasja olulise muutmisega AÕS § 74 tähenduses, sest abihoone on kinnisasja oluliseks osaks ning see lammutati täielikult. Kohus leidis, et isegi kui olla seisukohal, et tegemist oli kasutuskõlbmatu, varisemisohtliku ja tegelikkuses mittekasutatava kuuriga ning selle lammutamine ei välju kinnisasja tavakasutuse korras tehtava korrashoiu piiridest või ei olnud tegemist kinnisasja olulise muutmisega, oleks selliseks tegevuseks pidanud olema vähemalt kaasomanike häälteenamus AÕS § 72 lg 1 alusel.⁹⁸

3.3.4 Vee- ja kanalisatsioonitorustik

Tsiviilasjas nr 2-17-8809 on kohus selgitanud, et maja vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuuluvad eelduslikult kaasomandi koosseisu ja kõigile korteriomanikest kaasomanikele KrtS § 4 lg-te 3 ja 4 alusel. Kohus on seisukohal, et korteriomandi eriomandi eset teenindava torustiku korrashoid, asendamine ja uue torustiku paigaldamine on lubatud korteriomanike kokkuleppe alusel. 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 nõuda, et eriomandi ja kaasomandi eset kasutataks seaduse, korteriomanike kokkuleppe ja põhikirja kohaselt ning lähtudes korteriomanike huvidest. Korteriomanik on kohustatud hoidma KrtS § 31 lg 1 järgi eriomandi eset korras ja võimaldama eriomandi eset kasutada ka teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Sarnane kohustus tuleneb ka asjaõigusseadusest ja varem kehtinud korteriomandiseadusest. Kohus oli antud asjas seisukohal, et korteriomanikul ei ole õigust torusid kõrvaldada, läbi lõigata või muul viisil taksistada teistel korteriomanikel torude kasutamist, olenemata sellest, kas torud on kaasomandi esemeks või kuuluvad ühe korteriomandi eriomandi eseme koosseisu. AÕS § 89 alusel on omanikul õigus nõuda oma omandiõiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist ja rikkumisest hoidumist.⁹⁹

⁹⁸ TMKo 28.08.2018, 2-17-9580.

⁹⁹ HMKm 04.11.2020, 2-17-8809.

Maja ühiskommunikatsioonid (mh vee- ja kanalisatsioonitorustikud) kuuluvad eelduslikult kaasomandi koosseisu ja kõigile korteriomanikest kaasomanikele. Korteriomanike kaasomandis on korteriomanidite ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed. Kui läbi ühe korteri jookseb ka teiste korterite kanalisatsioon, siis on tegemist kaasomandi esemega, olenemata sellest, et toru asub korteriomandi eseme reaalosa piirides. Tsiviilasjas nr 2-17-7999 oli vaidlus kostja korterist läbiviidud torude eemaldamisega. Kostja lõi oma korteris läbi torud, mille tulemusena katkes vee- ja kanalisatsioonivarustus ülemiste korruste korteritele. Hageja leidis, et nii vee- kui ka kanalisatsioonitorud on kortermaja tehnosüsteemi osad ning need kuuluvad korteriomanike kaasomandisse ning muudatuste tegemine eeldab kõigi korteriomanike nõusolekut. Vaidluses kohaldati varasemalt kehtinud KOS-i. Maakohus leidis, et kostja korterist torude läbiviimine on muudatus, mis eeldas korteriomanike kokkulepet (KOS § 16 lg 1). Puudub õiguslik alus, et kostja peaks enda korteris vaidlusaluseid vee- ja kanalisatsioonitorusid taluma. Varem ei ole kostja korterit piiratud asjaõigustega koormatud selliselt, et kostja peaks taluma kolmanda isiku isiklikku kasutusõigust vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, mis tagaks torustiku toimimise. Kostjat ei saa kohustada hoiduma ebaseaduslikult paigaldatud torustiku kahjustamisest. Kostja käitumine ei ole vastuolus seaduse ja kolmanda isiku õigustatud huvidega. Tehnosüsteemide lahenduse tegemisel on lähtunud pigem teiste korteriomanike huvidest, mitte kostja huvidest. Ringkonnakohus nõustus maakohtu otsuse põhjendustega.¹⁰⁰

Riigikohus selgitas, et KOS § 15 lg-s 1 oli sätestatud, et kaasomandi eset valitsevad korteriomanikud ühiselt, kui seaduse või korteriomanike kokkuleppega ei ole ette nähtud teisiti. Sama paragrahvi lõike 2 alusel võis korteriomanik teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste nõusolekuta ning lõike 3 alusel võis häälteenamusega otsustada küsimusi, mis jäävad tavapärase valitsemise piiresse ning KOS-i sätetest tulenes ka teatud talumiskohustus. KOS § 16 lg 1 alusel ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemiseks on vaja korteriomanike kokkulepet ning kokkuleppe puudumise korral ei saanud nõuda ka talumiskohustuse järgimist. Antud juhul ei saanud kohaldada ka KOS § 16 lg 1 teist lauset, mis sätestas, et ümberkorraldusi võib teha ilma selle korteriomaniku nõusolekuta, kelle õigusi ümberkorraldus ülemäära ei kahjusta. Antud juhul torude läbiviimine kostja korterist kahjustaski eelkõige just tema õigusi. Kolleegium selgitas, et ka kehtiva KrtS-i alusel oleks torude läbiviimine kostja korterist keelatud.¹⁰¹

¹⁰⁰ RKTCo 24.10.2018, 2-17-7999.

¹⁰¹ RKTCo 24.10.2018, 2-17-7999.

Samad valitsemise põhimõtted tulenevad KrtS-i §-dest 35-39. KrtS § 38 lg 1 alusel on ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemiseks vajalik korteriomanike kokkulepe. Riigikohtu praktikas kohaselt tuleb arvestada ka KrtS §-ga 39, millest tuleneb, et isegi kui tegemist on olulise ümberkorraldusega KrtS § 38 lg 1 tähenduses, ei ole selleks vaja korteriomanike kokkulepet (piisab ka KrtS § 9 lg-s 3 sätestatud häälteenamusest) kui ümberkorraldus on vajalik kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sellega ei muudeta eriomandi otstarvet ega kahjustata ülemäära ühegi korteriomaniku õigustatud huve. Riigikohtu hinnangul on elamu rekonstrueerimistööd on käsitatavad kaasomandi eseme ajakohastamisena KrtS § 39 tähenduses. Kui ei tuvastata, et teise korteriomaniku korterist uute vee- ja kanalisatsioonitorude läbiviimine oleks olnud vajalik elamu rekonstrueerimise eesmärgil (torude läbiviimine kostja korterist oli tingitud elamu laiendamisest, mis ei ole käsitatav kaasomandi eseme ajakohastamisena), siis on sellise ümberkorralduse jaoks vajalik korteriomanike kokkulepe. Riigikohus on leidnud, et kui torud ei ole paigaldatud teise korteriomaniku korterisse õiguspäraselt, puudub tal siiski õigus neid ise läbi lõikama asuda. KOS § 11 lg 1 p 1 alusel oli korteriomanik kohustatud hoidma korteriomandi reaalosa korras ning nii reaalosa kui ka kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab tavakasutusest tekkivad mõjud. Samuti tuleb AÕS § 72 lg 5 alusel käituda lähtuvalt hea usu põhimõttest. Torude läbilõikamisega kahjustab korteriomanik ikkagi kaasomandi eset, kahjustamise asemel saaks nõuda torude eemaldamist (pöördudes vajadusel kohtusse olukorra taastamise nõudega).¹⁰²

3.3.5 Veeühenduse loomine

Tsiviilasjas nr 2-17-6479 on esitatud kohtule hagi, milles palustakse tuvastada kohtul kostja kohustus anda nõusolek kaevetööde tegemiseks. Hageja soovib ühendada korterit erineva üldtrassiga. Hageja on seisukohal, et ükski õigusakt ei keela eraldi liitumist ning see ei oleks kahjulik ka teistele korteriomanikele. Kostja on esitanud vastuväite, sest kõik vajalikud vee- ja kanalisatsioonitrassid ja torustik on kõikidele korteriomanditele sihtotstarbeliseks kasutamiseks välja ehitatud. Kostja on seisukohal, et uute trasside rajamine koormab kinnistut. Kohus asus antud asjas seisukohale, et ühele korteriomanikule eraldi veeühenduse loomine on tegevus, mis väljub ühise asja tavapärase valdamise ja kasutamise piiridest AÕS § 72 lõike 1 ja KrtS § 38 lõike 1 mõttes. Sellise tegevuse jaoks on vajalik kõigi kaasomanike nõusolekut seaduse tähenduses. Kaevetööde tegemine ja torude vedamine ei ole asja säilitamiseks vajalik toiming, vaid pigem hageja enda mugavusotsuse realiseerimine. Kortermajade puhul on tavapärase

¹⁰² RKTCo 24.10.2018, 2-17-7999.

omada üht liitumispunkti vee- ja kanalisatsioonühenduste jaoks. Täiendavate veeühenduste loomine ja kaevetööd häirivad tavapärase elu ja võivad ka tulevikus olla takistuseks vajalike rajatiste paigutamisele kinnistule. Asjaolu, et hageja on nõus katma kõik nimetatud töödega tehtavad kulud ja kinnitab, et kellegi eriomandit ei kahjustata, ei asenda kaasomaniku nõusolekut kõnealuseks tegevuseks ega saa olla aluseks kohtulahendiga sellise nõusoleku asendamisele.¹⁰³

3.3.6 Muudatused küttesüsteemis

Tsiviilasjas nr 2-21-13742 eraldas puudutatud isik enda korteri korterelamu ühtsest küttesüsteemist ning asendas enda korteris seni olnud küttesüsteemi gaasiküttega. Avaldaja on seisukohal, et selline eraldamine ühtsest küttesüsteemist on omavoliline. Kohus märkis antud asjas, et Riigikohus on oma varasemas praktikas (RKTko 3-2-1-50-11¹⁰⁴, 3-2-1-115-14¹⁰⁵) korduvalt selgitanud, et elamu ühiseks kasutamiseks vajalikud ühiskasutuses olevad torustikud (sh keskküttesüsteem) kuuluvad korteriomanike kaasomandisse sõltumata sellest, et need läbivad korteriomandi reaalosa. Korteri elamu üldisest küttesüsteemist eraldamise puhul on tegemist seega ühise asja olulise muutmisega ning tegemist on küsimusega, mis tuleb lahendada korteriomanike (kaasomanike) kokkuleppe alusel. AÕS § 72 lg 1 alusel kaasomanikud valdavad ja kasutavad ühist asja kokkuleppel ning hääletamusega otsustatakse ainult neid küsimusi, mis jäävad asja tavapärase kasutamise piiridesse. Korteriomanike kokkuleppega on võrdsustatav selline korteriühistu üldkoosoleku otsus, mille poolt on hääletanud kõik korteriomanikud.¹⁰⁶

Samuti on tsiviilasja nr 2-20-17526 asjaolude kohaselt puudutatud isik eraldatud kaugküttesüsteemist. Puudutatud isik oli seisukohal, et juba korteri omandamise hetkel puudus korteris keskküte ning seetõttu on see ka seaduslik. Kohus oli seisukohal, et KrtS § 4 lg 4 alusel kuulub küttesüsteem korteriomanikele ühiselt. Vastavalt AÕS § 72 lg-e 3 on kaasomanikul õigus ühist asja kasutada niivõrd, kui võrd see ei takista teiste kaasomanike kaaskasutust. Samuti tulenevalt AÕS § 72 lg-st 5 on kaasomanikul õigus nõuda teistelt kaasomanikelt, et kaasomandis oleva asja valdamine ja kasutamine toimuks vastavalt kõigi kaasomanike huvidele ning kaasomanikud peavad üksteise suhtes käituma hea usu põhimõtteid järgides. Hea usu põhimõtte on sätestatud ka KrtS § 12 lg-s 2. AÕS § 74 lg 1 alusel võib kaasomandis olevat asja võõrandada või koormata ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel. Asja tavapärase valdamise ja

¹⁰³ TlnRnKm 15.01.2019, 2-17-6479.

¹⁰⁴ RKTko 18.07.2011, 3-2-1-50-11.

¹⁰⁵ RKTko 11.02.2015, 3-2-1-115-14.

¹⁰⁶ HMKm 16.12.2021, 2-21-13742.

kasutamise piiridesse jäävaid otsuseid võib otsustada kaasomanike häälteenamusega. Kohus tugines varasemale Riigikohtu praktikale ning leidis, et korteri eraldamine elamu üldisest küttesüsteemist on ühise asja oluline muutmine, mida saab lahendada üksnes kaasomanike kokkuleppel. Eraldamine korterelamu üldisest süsteemist ei ole toimunud seaduslikult, kui selle jaoks ei ole sõlmitud korteriomanike (kaasomanike) kokkulepet. Isikul ei ole ka õiguslikku alust kaugküttega seonduvalt majandamiskulu tasumisest keeldumiseks.¹⁰⁷

3.3.7 Ilu- ja isikuteenuste osutamine (kasutades ühist sissepääsu)

Tsiviilasjas nr 2-16-12144 palus hageja tuvastada, et üldkoosoleku otsus, millega anti nõusolek osutada korteris iluteenuseid selliselt, et sissepääs teenuse osutamise ruumidesse pole elamu sissepääsust eraldi, vaid kasutatakse teiste korteritega ühist sissepääsu. Hageja taotles otsuse tühisuse tuvastamist ja alternatiivselt otsuse kehtetuks tunnistamist, sest ilusalongi tegevuse alustamiseks korterimajas peab olema kõigi korteriomanike kokkulepe, kui eluruum muudetakse äriruumiks. Ringkonnakohus selgitas, et varasemas praktikas on korduvalt juhitud tähelepanu sellele, et korteriühistuga valitsetava kortermaja puhul tuleb esmalt hinnata, kas lahendatavat küsimust saab otsustada korteriühistu liikmete üldkoosolek häälteenamusega või on tegemist kaasomandi kasutamise keskse küsimusega, mille jaoks on vajalik kaasomanike kokkulepe asjaõigusseaduse järgi. Kaasomandiga seotud kõige olulisemad küsimused saab lahendada üksnes korteriomanike kokkuleppel. Iluteenuste osutamise puhul oli antud asjas olulise tähtsusega Sotsiaalministri määrus nr 86¹⁰⁸, mille § 2 lg 3 alusel võib ilu- või isikuteenuseid osutav ettevõtte asuda elamus üldjuhul siis, kui sissepääs teenuse osutamise ruumidesse on elamu sissepääsust eraldi, samas kõigi korteriomanike või korteriühistu üldkoosoleku kirjalikul nõusolekul on lubatud ka ühine sissepääs. Kohtu hinnangul ei tulene sõnaselgelt, et korteriühistu olemasolu korral on vaja üldkoosoleku otsuse vastuvõtmiseks kõigi korteriomanike nõusolek, kuid võõrastele isikutele ilu- ja isikuteenuste osutamiseks elamu trepikoja kaudu juurdepääsu võimaldamine väljub kohtu hinnangul korteriomandi kaasomandi eseme tavakasutuse piiridest. Korteriomanikud peavad küll taluma, et kaasomandis olevat trepikoda kasutavad teiste korteriomandite omanikud, perekonnaliikmed ja nende külalised, kuid ühe korteriomandi omaniku majandustegevuse raames tekkivaid mõjusid, sh klientide poolt trepikoja kasutamist ei pea korteriomanikud tavakasutuse raames taluma. Seetõttu tuleb Sotsiaalministri määruse nr 86 § 2 lg-t 3 tõlgendada selliselt, et korteriühistu saab sellist

¹⁰⁷ VMKm 31.05.2021, 2-20-17526.

¹⁰⁸ 20.detsembri 2000.aasta Sotsiaalministri määrus nr 86. Tervisekaitsenõuded ilu- ja isikuteenuste osutamisele.

kasutust lubada üksnes kõigi korteriomanike nõusolekul, st kui kõik korteriomanikud otsustavad ühehäälselt koosolekul selle poolt.¹⁰⁹

3.3.8 Pööning

Tsiviilasjas nr 2-20-4 esitas hageja hagiavalduse kaasomandi lõpetamiseks. Korteriühistu üldkoosolekul oli vastu võetud otsus võimaldada kortermaja teise korruse korteriomanikel laiendada oma korteripinda kasutuseta seisva pööningukorruse arvelt ning sõlmida selleks kaasomandi lõpetamise ja eriomandi suurendamise tehingud. Hageja ehitas välja ka kõrvalkorterite pealset osa, kavatsusega maksta teistele kaasomanikele hüvitist selle eest, kui kaasomandi osa muutub eriomandi osaks. Hageja taotles kohtult kaasomandi lõpetamist jätmisega ühe kaasomandi omandisse ja teistele hüvitise määramisega selliselt, et kinnisaja pööningukorruse kaasomand lõpetatakse hageja kasuks elamiskõlbmatuks muudetud osas.¹¹⁰

Maakohus selgitas, et AÕS § 76 alusel on kaasomanikul õigus igal ajal nõuda kaasomandi lõpetamist. Kui kaasomanikud ei saavuta kokkulepet jagamise viisi suhtes, siis AÕS § 77 lg 2 alusel otsustab seda kohus. Kui isik on kohustatud tegema kindla sisuga tahteavalduse, siis saab seda asendada jõustunud või viivitamata täitmisele kuuluva kohtulahendiga, millega isikut kohustatakse vastavat tahteavaldust andma. KrtS § 9 lg 1 kohaselt asjassepuutuvate korteriomanike omavahelisel kokkuleppel võib muuta olemasolevate eriomandite ulatust, sh luua uue korteriomandi. Antud asjas ei vaidlenud pooled selle üle, kas hageja on laiendanud enda korteriomandit pööningupinnal olevale kaasomandi osale. Kohus analüüsis antud asjas seda, kas laiendus on tehtud õiguspäraselt ja heas usus ning kas teostatud laiendust on võimalik jätta hageja ainuomandisse korteriomandi eriosana kogu selle ulatuses või tuleb hagejat kohustada tehtud laiendust eemaldama. Kohus oli seisukohal, et pööning kuulub kõikide korteriomanike kaasomandisse ning seetõttu tuleb selle laiendamiseks saada ka nõusolek kõikidelt korteriomanikelt, et korteriomanikud saaksid hinnata kas ehitus on nende kõigi huvides. Kuigi pööningul tehtud ehitustegevus ei ole halvendanud pööningu senist olukorda ja eelduslikult ei ole see korteriomanike huve kahjustanud, siis ei vasta ehitus siiski nõuetele. Kõikide kaasomanike nõusolek ja huvidega kooskõlas olemine peab olema saavutatud enne ehitustegevusega alustamist. Hageja ei saanud eeldada, et vastava nõusoleku saab, kui laiendamise on lõpetanud. Selline suhtumine ei ole kaasomandil põhinevas suhtluses jätkusuutlik. Kuigi ehitustegevus ei ole õiguspärane, ei pea laiendatud ehitist maha lammutama.

¹⁰⁹ TlnRnKo 29.01.2018, 2-16-12144.

¹¹⁰ VMKo 02.03.2021, 2-20-4.

Kui ühe kaasomaniku kaasomandi osa on vähendatud (laiendatud pind läheb hageja ainuomandisse), siis tuleb kaasomanikele maksta selle eest õiglane hüvitis.¹¹¹

3.3.9 Keldris olevate ruumide kasutamine

Tsiviilasjas nr 3-2-1-175-15 oli vaidlus keldris asuvate ruumide kasutamise üle. Kostja hõivas keldris kolm ruumi, et kasutada neid laona ning lukustas ukсед, et hagejal ja teistel korteriomanikel ligipääs puuduks. Teised korteriomanikud ei ole kostjale andnud nõusolekut ruumide kasutamiseks. Kostja leidis, et korteriomanikud ei ole sõlminud kaasomandis oleva asja kasutamise kokkulepet, aga kuna ruumid on kostja ja tema perekonnaliikmete kasutuses olnud, siis on välja kujunenud sellist kasutust kinnitav praktika ja teised korteriomanikud on oma tegevusetusega ka väljendanud tahet sõlmida vaikiv kokkulepe ruumide kostja kasutusse andmiseks. Maakohus rahuldab hagi ning kohustas kostjat andma korteriomanike kaasvaldusesse välja keldris olevad ruumid, mida ta kasutas. Samuti leidis kohus, et kostjal on AÕS § 71 lg 2 ja KÜS § 2 lg 1 järgi õigus nõuda alates hagi esitamisest kuni valduse üleandmiseni kasutuseelise hüvitamist aegumata osas. Ringkonnakohus jättis maakohtu lahendi muutmata ning lisas, et ruumide pikaajaline valdamine ei muuda ebaseaduslikku valdust seaduslikuks ning teised korteriomanikud ei pea seda taluma.¹¹²

Riigikohus nõustus kokkuleppe osas madalama astmete kohtutega. Riigikohus lisas, et AÕS § 72 lg 1 kohaselt valdavad ja kasutavad kaasomanikud ühist asja kokkuleppe või kaasomanike enamuse otsuse kohaselt, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas. Ka KOS § 12 lg 1 järgi võivad korteriomanikud kaasomandi eseme kasutamist reguleerida kokkuleppega ja otsustada KOS § 11 lg 1 p-s 1 silmas peetud tavakasutuse küsimusi häälteenamuse alusel. Sõltumata sellest, kas kaasomanikud majandavad kinnisasja kaasomanikena asjaõigusseaduse alusel, korteriomanikena korteriomandiseaduse alusel või korteriühistu liikmetena korteriühistuseaduse ja korteriomandiseaduse alusel, kuulub maatükk ning ehitise osad ja seadmed, mis ei kuulu ühegi korteriomandi reaalosa hulka, neile tervikuna mõttelistes osades. Seda silmas pidades tuleb arvestada, et AÕS § 72 lg 3 järgi on kaasomanikul õigus ühist asja vallata ja kasutada niivõrd, kui see ei takista teiste kaasomanike kaasvaldust ja -kasutust. Sama paragrahvi lõige 5 alusel on kaasomanikul õigus nõuda teistelt kaasomanikelt, et kaasomandis oleva asja valdamine ja kasutamine toimuks vastavalt kõigi kaasomanike huvidele, ning kaasomanikud peavad üksteise suhtes käituma lähtuvalt hea usu põhimõttest, eelkõige hoiduma teiste kaasomanike õiguste kahjustamisest. Sama sisuga põhimõte on ka

¹¹¹ VMKo 02.03.2021, 2-20-4.

¹¹² RKTko 24.03.2016, 3-2-1-175-15.

KOS-is, mille § 10 lg 2 kohaselt on korteriomaniikul õigus kasutada kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt ning KOS § 12 lg 3 järgi võib korteriomaniik nõuda, et kaasomandi eset kasutatakse seaduse ning korteriomaniike kokkulepete ja otsuste kohaselt. Sellest tuleneb põhimõtte, et seni kuni kaasomanikud ei ole ühise asja kasutamises kokku leppinud, lähtutakse korteriomaniike huvidest ja kaasomandiks olevate ühiste ruumide kasutamisel kehtib režiim, mille järgi on kõigil korteriomaniikel võrdne õigus ühiseid ruume kasutada ning üks kaasomanik ei või takistada ühise ruumi või selle osa kasutamist.¹¹³

3.3.10 Tualettruum

Tsiviilasjas nr 2-21-11025 oLI avaldaja muuhulgas seisukohal, et korteriomaniike üldkoosolekul ei saa otsustada häälteenamusega kaasomandis oleva tualettruumi sulgemise üle. KrtS §38 lg 1 alusel ehitusliku või muu kaasomandi korrashoiuks vajalikust suurema ümberkorralduse tegemist ei saa otsustada tavalise valitsemise raames. Selleks on vajalik korteriomaniike kokkulepe. Muudatuse jaoks ei ole vaja korteriomaniiku nõusolekut siis, kui muudatused ei puuduta tema õiguseid üle määra. Kohus oLI antud asjas seisukohal, et selline otsus on vastuolus seadusega, sest otsusati lõpetada korteriomaniiku kasutusõigus lõplikult kaasomandil asuvale tualettruumile. Kohtu hinnangul oli tegemist kaasomandi osa eseme tavapärasest valitsemisest väljuva küsimusega ning seda ei või otsustada häälteenamusega. Üldkoosoleku otsusega muudeti kaasomandis oleva ruumi kasutusotstavet või lõpetati selle kasutusviis ning selle jaoks on vajalik kõikide korteriomaniike kokkulepe. Tavapärase valitsemise piiridesse oleks jäänud see otsus siis, kui oleks otsustatud tualeti remontimise küsimust.¹¹⁴

3.4 Asjale tehtud kulutused

AÕS § 72 lg 4 alusel on kaasomanikul õigus teha asja säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste kaasomanike nõusolekuta. Sellest normist tuleneb eelkõige kaasomaniku õigus nõuda teistelt kaasomanikelt remondikulude hüvitamist võrdeliselt nende kaasomandi suurusega. K.Paal on seisukohal, et asja säilitamiseks vajalike toimingute mõiste on väga lai ja see võib viia selleni, et iga kaasomanik hakkab tegema ulatuslikke muudatusi ja nõuab vastavate kulude hüvitamist teistelt kaasomanikelt. Samuti võib tekkida olukord, kus mitu kaasomanikku teostavad töid samaaegselt või järgemööda viisil, kus ühe kaasomaniku tööd muudetakse või tehakse ümber, kuid sellegipoolest nõutakse kulutuste hüvitamist teistelt. AÕS § 72 lg 4 alla kuuluvad lisaks

¹¹³ RKTko 24.03.2016, 3-2-1-175-15.

¹¹⁴ HMKm 27.08.2021, 2-21-11025.

remondi tegemisele ka muud toimingud, mis on vajalikud asja säilitamiseks. Selle sätte kohaldamise puhul tuleb arvestada ka asja kiireloomulisusest. Pikas perspektiivis on elamu säilitamiseks vajalikud ka nt katuse vahetamine ja muud parandused, kuid ei saa tekitada olukorda, kus selliste otsuste vastuvõtmiseks ei oleks vaja kaasomanike kokkulepet. Hinnata tuleb asja kiireloomulisust ehk kas teostatava tööga viivitamine võib viia asja kahjustumiseni.¹¹⁵ Korteriomandi puhul on selline asjaõiguslik regulatsioon ja vajalike kulutuste hüvitamine sätestatud §-s 37. Korteriomanikul on õigus teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid ilma teiste nõusolekuta ja nõuda seejuures vajalike kulutuste hüvitamist. Sama õigus on ka korteriühistu juhatusel.

Tsiviilasjas nr 2-20-17404 on hageja esitanud kostjate vastu nõude seoses maja ehitustööde teostamisega. Hagiavalduse kohaselt on hageja teinud remonttöid, mis vajasid kiiret teostamist, et ära hoida hoone edasine kahjustumine ja kahju tekkimine korteriomanikele. Maakohus selgitas, et AÕS § 72 lg 4 alusel on kaasomanikul õigus teha asja säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste kaasomanike nõusolekuta, kuid ta võib teistelt kaasomanikelt nõuda asja säilitamiseks vajalike kulutuste hüvitamist vastavalt nende kaasomandi osadele. Katuse remontimis- ja soojustamistöid saab üldjuhul lugeda vajalikeks kuludeks. Maakohus viitas varasemale praktikale, mille alusel ei ole vaja korteriomanike kokkulepet või korteriühistu üldkoosoleku otsust, kui tegu on vajalike kulutustega. Kulutuste hüvitamine on reguleeritud ka kehtivas KrtS § 37 lg-s 1. Asjas viidatud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirja kohaselt on kaasomandi säilitamiseks vajalikud toimingud sellised, mille tegemata jätmisel asja seisund halveneks oluliselt enne, kui on võimalik otsustada säilitamiseks vajalike toimingute tegemine tavapärasel viisil. Tekkinud kulude hüvitamise osas on korteriomanikul nõue korteriühistu vastu, mitte vahetult teiste korteriomanike vastu. Kohus leidis asja sisuliselt lahendades, et kui katuse remontimise asemel otsustab kaasomanik vahetada välja kogu katuse, siis on selle jaoks vajalik korteriomanike kokkulepe KrtS § 38 lg 1 alusel, sest tegemist oleks juba tavapärasest valitsemisest suurema ümberkorraldusega.¹¹⁶

Samuti on tsiviilasjas nr 2-20-12782 muu hulgas analüüsinud korteriomaniku nõuet teise korteriomaniku suhtes tulenevalt teostatud remonttöödest. Kohus leidis, et tulenevalt KrtS § 37 lg-st 1 on korteriomanikul õigus teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste korteriomanike ja korteriühistu nõusolekuta ning ta võib nõuda korteriühistult vajalike kulutuste hüvitamist. Kulutuste puhul tuleb hinnata seda, kas kulutused olid vajalikud TsÜS § 63 p 1 mõttes. Vajalikud on eelkõige sellised kulutused, millega säilitatakse eset või kaitstakse

¹¹⁵ Paal, K. Asja säilitamiseks vajalike toimingute tegemine kaasomandis oleva asja suhtes. – Juridica 2016/4.

¹¹⁶ TMKo 01.10.2021, 2-20-17404.

seda täieliku või osalise hävimise eest. Teistele korteriomanikele kui kaasomanikele tuleb KrtS § 37 lg-st 1 ja AÕS § 72 lg-st 4 kohustus ühiselt need kulud hüvitada sõltumata nõusolekust, selliste vajalike kulutuste tegemiseks ei ole vaja korteriomanike kokkulepet või korteriühistu koosoleku otsust.¹¹⁷

Tsiviilasjas nr 2-19-11261 vaidlustab avaldaja üldkoosoleku otsust, millega otsustati tema korterimandi sundvõõrandamine põhjusel, et avaldaja on teinud teiste korteriomanike nõusolekuta ehitustöid (nt ehitanud kergkamina ahju asemele, ehitanud ventilatsioonisüsteemi ja viinud korstna läbi maja katuse jms). Puudutatud isik tõi muu hulgas välja lisaks selle, et avaldaja ei täitnud oma kohustusi. Kohus on seisukohal, et korteriomanik ei saa otsustada üksi selliseid küsimusi, mis puudutavad kaasomandi osa eseme valitsemist. KrtS § 35 lg 1 alusel otsustavad korteriomanikud häälteenamuse alusel korterimandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle. Kui küsimused ületavad tavapärast valitsemist, siis saab neid otsustada üksnes korteriomanike kokkuleppega KrtS § 38 lg 1 alusel. Kuigi teised korteriomanikud väidetavalt ei esitanud tööde teostamisele vastuväiteid, ei saa tuletada sellest, et korteriomanikud oleksid tahtnud sõlmida sama sisuga otsust või kokkulepet.¹¹⁸

Tsiviilasjas nr 2-18-19201 selgitas kohus, et korteriühistu liikmed kohustatud täitma põhikirjast ja korteriomanike üldkoosoleku otsustest tulenevaid kohustusi. KrtS § 31 lg 1 p 3 alusel on korteriomanik kohustatud võimaldama eriomandi eset kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Maa- ja ringkonnakohus olid samal seisukohal, et eeltoodust tulenevalt ja ka AÕS § 72 lg-st 5 on korteriomanikul kohustus tagada juurdepääs korterisisestele küttepüstikutele süsteemi renoveerimiseks. Antud asjas tagas puudutatud isik küll ligipääsu korterisse, kuid mitte korterisisestele küttepüstikutele ning seetõttu ühendas töövõtja alumise ja ülemise korruse uued torud puudutatud isiku korteri vanade torudega. Maakohus leidis antud asjas, et ajutise ühenduse loomisega seotud teenused on paratamatud maja küttesüsteemi toimimise ajutiseks tagamiseks ja selliseid kulusid saab lugeda puudutatud isiku tegevusest tingitud kahjuks. Korteriühistu tellis töid, mis on olnud vajalikud puudutatud isiku korteris küttepüstikutele ligipääsu tagamiseks ja küttepüstikute vahetamiseks (sh mööbli lahti tegemise ja kokkupanemise).¹¹⁹

Analüüsitud kohtupraktika kohaselt ongi välja kujunenud, et korteriomanikel on õigus teha kulutusi, kui need on vältimatult vajalikud. Autor nõustub selles osas kohtute seisukohtadega, et korteriomanikud ei või teha selliseid ümberkorraldusi ilma teiste nõusolekuta, mille tegemata

¹¹⁷ TlnRnKo 29.12.2021, 2-20-12782.

¹¹⁸ TlnRnKm 15.04.2021, 2-19-11261.

¹¹⁹ TlnRnKm 22.12.2020, 2-18-19201.

jätmine ei mõjuta korteriomandi seisukorda. Vastasel juhul võiksid kõik korteriomaniigid teha oma äranägemise järgi muudatusi ja nõuda nende hüvitamist teistelt. Samas on aga igati põhjendatud kahju tekkimise tõenäosuse puhul see, et korteriomaniik kõrvaldab puuduse ise. Koosoleku kokku kutsumine ja tööde teostamine võib olla liiga ajakulukas.

3.5 Kasutuskord eriomandi sisuna ja korteriomaniiku tahteavalduse asendamine

3.5.1 Kasutuskorra kindlaks määramine

Asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes on selgitatud, et kui kaasomandis olev kinnisasi ei ole jaotatud korteriomanditeks, kuid kinniasjal paikneb elamu, siis kõigepealt tuleb kasutuskorrana kindlaks määrata, millist osa elamust keegi kaasomanikest kasutab ja kuidas maatükki kasutatakse. Sellist kasutuskorda saab kokkuleppida ainult kõikide kaasomanike nõusolekul. Kasutuskord reguleerib suurt osa küsimusi seoses ühise kaasomandi eseme kasutamisega. Kasutuskorra määramisel tuleb arvestada sellega, et ei piirataks ühegi korteriomaniiku õigustatud huve ning samuti ei saa kasutuskorraga reguleerida seda, kuidas korteriomaniik enda eriomandi eset kasutab. Erandina on võimalik häälteenamusel otsustada kasutuskorras kindlaks määratud kaasomaniku osavaldusest tulenevate kahjulike mõjutuste keelamises või piiramises. Kaasomanike kokkulepete puhul tuleb kindlaks teha, kas tegemist on kasutuskorra kokkuleppega või mõne muu võlaõigusliku lepinguga.¹²⁰

3.5.2 Kasutuskorra ja kaasomanike kokkuleppe tahteavalduse asendamine

Tsiviilasjas nr 2-18-15391 esitas avaldaja maakohtule avalduse kinnisasja kaasomandis olevate osade kasutuskorra kindlaksmääramiseks avalduses märgitud viivisil ja palus tuvastada puudutatud isikute kohustus anda nõusolek kasutuskorra kohta kinnistusraamatatusse märkuse sissekandmiseks. Avalduse kohaselt on avaldaja korteriomandi omanik (korteriomandi koosseisus on mõtteline osa kinnistus ja reaalosana eluruum) ja talle kuulub ka kinnistuga piirnev kinnistu. Avaldaja taotles kinnistul asuva hoone keldriruumide ja pööningu kasutuskorra kindlaksmääramist. Puudutatud isikud taotlevad lisaks parkimiskohtade kasutuskorra kindlaksmääramist. Antud asjas määras maakohus kindlaks korteriomandite koosseisu kuuluva kaasomandi kasutuskorra, tuvastas puudutatud isikute kohustuse anda nõusolek kinnistusraamatatusse sellekohase märkuse sissekandmiseks ning määras, et märkus tuleb kanda kinnistusraamatu kolmandasse jakku. Samuti määras maakohus kindlaks

¹²⁰ Varul, P. AÕS § 72/3.2.1 – Varul, P jt (toim.). Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-d 1-167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.

korteriomanikele seaduses sätestatust erinevad kohustused kaasomandiosade hooldamisel. Riigikohus oli antud asjas seisukohal, et kohus ei saa kindlaks määrata kaasomanikevahelist kasutuskorda. Kasutuskorra kokkuleppe sõlmimist sooviv kaasomanik saab üksnes nõuda kokkuleppe sõlmimisega mittenõustunud kaasomanikelt kokkuleppe sõlmimise eelduseks olevate tahteavalduste andmist. Selline nõudeõigus tuleneb kaasomandis oleva asja puhul AÕS § 72 lg-st 5. Seega on Riigikohtu seisukoha alusel kohtul üksnes võimalus kohustada kokkuleppe sõlmimisest alusetult keeldunud kaasomanikke andma kokkuleppe sõlmimise eelduseks olevad tahteavaldused. Kohus ei saa määrata kindlaks korteriomandite koosseisu kuuluva kaasomandi kasutuskorda ega määrata korteriomanikele seaduses sätestatust teistsuguseid kohustusi. Riigikohus selgitas, et korteriomanikele on ette nähtud võimalus korraldada korteriomandist ja korteriühistust tulenevaid suhteid KrtS-is sätestatust erinevalt vastava kokkuleppe sõlmimisega, mis eeldab kõikide korteriomanike sellekohast tahteavaldust (Krt § 13 lg 1). Kui mõni korteriomanik ei ole nõus kokkuleppe sõlmimise avaldust andma, võib korteriomanik nõuda vastava tahteavalduse andmist Krt § 13 lg-st 2 tulenevalt Krt § 9 alusel. Korteriomanike kokkulepe kehtib korteriomaniku eriõigusjärglase suhtes üksnes juhul, kui see on kantud kinnistusraamatusse eriomandi sisuna.¹²¹

Riigikohus selgitas lisaks ka seda, et korteriomaniku seaduses sätestatust erineva kasutuse nõudmise korral tuleb kohtul kohustada ülejäänud korteriomanikke andma üldjuhul kaks tahteavaldust. Esiteks tuleb teistel korteriomanikel anda tahteavaldus, mis on vajalik kokkuleppe tekkimiseks, millega kaldutakse seaduses sätestatust kõrvale. Teiseks on vaja teiste korteriomanike nõusolekut kinnistusraamatu kande tegemiseks. Riigikohtu seisukohtade põhjal ei ole kohtul pädevust ise määrata kinnistusraamatusse kokkulepet kajastava kande tegemist. Samuti ei saa kohtumäärusega korteriomanike kokkulepet asendada. Riigikohtu praktika kohaselt tekib eriomandi muutmise kokkulepe selliselt, et kokkuleppe sõlmimisega mittenõustunud korteriomanike tahteavaldusi asendab kohtulahend, millega kohustatakse isikuid vastavaid tahteavaldusi andma ning korteriomanikul tuleb kokkuleppe tekkimise eelduseks olev tahteavaldus anda ise. Kuna eriomand on iga korteriomandi kohta kajastatud kinnistusraamatu esimeses jaos, tuleb ka korteriomanikevaheline kokkulepe kajastada eriomandi sisuna kinnistusraamatu esimeses, mitte kolmandas jaos. Juhul kui korteriomanike kokkuleppega antakse mingi õigus teiste korteriomanike arvel ühe korteriomandi omanikule, tuleb kokkulepe kajastada mitte üksnes selle korteriomandi registriosas, mille kasuks õigus

¹²¹ RKTkm 07.04.2021, 2-18-15391.

antakse, vaid ka kõikide nende korteriomandite registriosades, mille õigusi kokkuleppega kitsendatakse, st kõikide kokkuleppega puudutatud korteriomanike registriosades.¹²²

Tsiviilasjas nr 2-19-4385 soovis avaldaja, et maakohus määraks kindlaks õuala erikasutuskorrana selle, kus tema kasutusse jääv ala paikneb. Maakohus rahuldas avalduse ja määras kindlaks kinnisasja erikasutusõiguse korra ja kohustas andma puudutatud isikuid tahteavaldusi erikasutusõiguse kokkuleppe sõlmimiseks ja kande tegemiseks kinnistusraamatusse. Avaldaja oli esitanud nõude hooviala erikasutuskorra kindlaks määramiseks ning esitanud oma nägemuse selle kohta, mida maakohus ka arvestas. KrtS § 14 lg 1 alusel võib korteriomanike kokkuleppega anda osa kaasomandi esemest igakordse korteriomaniku erikasutusse. Ringkonnakohus kordas kohtupraktikat, et kui korteriomanikud vastavat nõusolekut ei anna, siis võib nõuda kokkuleppe tekkimise aluseks ja kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks olevate tahteavalduste andmist. Kohus oli puudutatud isikutele andnud võimaluse esitada enda poolne nägemus erikasutusõiguse kohta. Ringkonnakohus oli seisukohal, et sellise avalduse läbivaatamise ja tahteavalduse andmiseks kohustamise puhul peab kohus hindama seda, kas erikasutusõigus on kooskõlas hea usu põhimõttega ja kas see kahjustab ülemäära teiste korteriomanike õigustatud huve. Huvide kaalumise on kohtu enda diskretsiooniotsus ning tuleb lähtuda iga juhtumi puhul esitatud asjaoludest.¹²³

Tsiviilasjas nr 2-20-9418 oli avaldajate sooviks korrastada korterelamu juures paiknev parkimisala ning selle jaoks oli vajalik puudutatud isikutelt vastava korteriomanike kokkuleppe sõlmimiseks vajalike tahteavalduste andmine. Korteriomanike vahel oli sõlmitud notariaalne kasutuskord, mille alusel oli kõigi hoovi planeerimisega seotud küsimuste osas vaja kõigi korteriomanike nõusolekut. Kohtud olid seisukohal, et kasutuskorras on kaasomanikud kokku leppinud üksnes autode parklimiskohtade asukohas ja selle kauguses korterelamust, kuid kasutuskorraga ei reguleerita parkimisalale juurdepääsu. Ringkonnakohus nõustus maakohtu seisukohaga, et kohus saab puudutatud isikuid kohustada andma oma nõusolek korteriomanike kokkuleppe sõlmimiseks avaldajate taotletud tööde osas ning asendada vastava nõusoleku kohtuotsusega, kui on täidetud kaks eeldust. Esiteks kui olemasoleva olukorra säilitamine oleks kõiki asjaolusid arvestades vastuolus hea usu põhimõttega ning teiseks ei tohi muudatustega kahjustada ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve. Kohus tuvastas, et mõlemad eeldused olid täidetud ning kohustas puudutatud isikuid andma tööde tegemiseks (kokkuleppe

¹²² RKTkm 07.04.2021, 2-18-15391, p 13.

¹²³ TlnRnKm 07.01.2021, 2-19-4385.

sõlmimiseks) tahteavaldused, kuid tööde tegemisega seotud detailid tuleb pooltel otsustada seaduses või korteriomanike kokkuleppes sätestatud korras.¹²⁴

3.5.3 Varasema kasutuskorra kandmine kinnistusraamatusse

Riigikohus on tsiviilasjas nr 2-19-5506 selgitas ühtse kohtupraktika kujundamiseks, et kui korteriomanikud on varem sõlminud kehtiva kokkuleppe, millega on antud osa kaasomandi eseme hulka kuuluvast pinnast ühe korteriomaniku erikasutusse KrtS § 14 mõttes ja erikasutusõigust ei ole kinnistusraamatusse kantud, on erikasutusõiguse omajal õigus hagita menetluse korras nõuda teistelt korteriomanikelt nõusolekut erikasutusõiguse kohta sõlmitud kokkuleppe kinnistusraamatusse kandmiseks. Selline kokkulepe erikasutusõiguse kohta tuleb kajastada eriomandi sisuna kinnistusraamatus kõikide korteriomandite registriosade esimestes jagudes. Varasem erikasutusõiguse kokkulepe saab olla kinnistusraamatusse kande tegemise aluseks ainult siis, kui selle on sõlminud isikud, kes on kande tegemise ajal nende korteriomandite omanikud, mida see erikasutusõigus puudutab. Riigikohus selgitas, et kui korteriomanikud on enne KrtS-i jõustumist sõlminud kasutuskorra kokkuleppe, kuid selle kohta puudub kinnistusraamatus kolmandas jaos sisse kantud märkus, ei kehti see kokkuleppe korteriomanike eriõigusjärglaste suhtes. Kui mõni korteriomanik valdab kaasomandi hulka kuuluvat pinda üksi, omamata selleks teiste korteriomanike nõusolekut, saavad teised korteriomanikud nõuda KrtS § 30 lg 2 alusel, et kaasomandi eset kasutataks selliselt, et kõikidele korteriomanikele oleks tagatud kaasomandi ühine valdus AÕS § 72 lg 3 mõttes.¹²⁵

Riigikohus selgitas veel, et varasemaid kasutuskorra kokkuleppeid ei saa pidada erikasutusõiguse kokkuleppeks KrtS § 14 mõttes. Sellest tulenevalt ei ole korteriomanik ka alust nõuda, et kinnistusraamatus korteriomandite registriosade kolmandatesse jagudesse kantud märkused kaasomandi kasutuskorra kohta kantaks sisse esimestesse jagudesse kui erikasutusõiguste kokkulepped. Kaasomandi eseme ühine valdamine ja kasutamine on sätestatud seaduses ning seega kui korteriomanikud leiavad pärast KrtS-i jõustumist, et nende huvides on jätkuvalt kaasomandiosade ühine kasutus (ilma, et selle jaoks oleks sõlmitud kokkulepe) ei teki neil vajadust eraldi sellist kokkulepet sõlmida.¹²⁶

¹²⁴ TlnRnKm 07.12.2021, 2-20-9418.

¹²⁵ RKTkm 07.12.2021, 2-19-5506, p 17.

¹²⁶ RKTkm 07.12.2021, 2-19-5506, p 17.

3.5.4 Eriomandist saadav kasu

Kohtupraktikas on asunud seisukohale, et kasutusse andmise kokkulepet tuleb tõlgendada selleks, et välja selgitada, kas kaasomandiosa ainuvaldaja võib endale jätta ka sellelt saadava kasu. Selleks tuleb lähtuda poolte ühisest tegelikust tahtest võlaõigusseaduse¹²⁷ (VÕS) § 29 alusel. Riigikohtu seisukohta põhjal eeldatakse, et kokkulepe annab korteriomanikule ka õiguse saada vastava kaasomandiosa kasutusest tuleneva vilja, kui teistsugust poolte ühist tahet ei saa kindlaks teha. Samuti tuleb ainukasutusõiguse saanud korteriomanikul tagada, et vastav kaasomandiosa oleks korras hoitud.¹²⁸

3.5.5 Korteriomanike kokkuleppe kinnistusraamatusse kandmine

AÕS § 79 lg 2 alusel kui kaasomandis on kinnisasi, siis kehtivad kaasomanikevahelised kaasomandi valdamist, kasutamist ja kaasomandi lõpetamist puudutavad kokkulepped kaasomanike õigusjärglaste suhtes vaid juhul, kui need on kantud märkusena kinnistusraamatusse. Asjaõigusseaduse kommentaaride kohaselt on selle sätte eesmärgiks tagada kaasomandis oleva asja stabiilne kasutuskord ja stabiilsus kaasomanikevahelistes suhetes ka kaasomanike õigusjärglaste puhul. Kui mõni kaasomanik vahetub, siis ei peaks nendega uut kokkulepet sõlmima ja saab nõuda uuelt omanikult kasutuskorrast tulenevate kokkulepete täitmist. Samuti saab kaasomandi osa omandaja juba eelnevalt olla kursis kasutuskorra kokkuleppega ja otsustada enne kaasomandi osa omandamist, kas talle on kasutuskord vastuvõetav.¹²⁹ Sarnase sisuga on norm KrtS § 13 lg 3, mille alusel kehtib korteriomanike kokkulepe korteriomaniku eriõigusjärglaste suhtes üksnes siis, kui see on kantud ka kinnistusraamatusse eriomandi sisuna. Töö autori arvates on võimalik tõmmata teatud paralleele mainitud sätete vahel ning KrtS § 13 lg 3 eesmärgiks on samuti tagada korteriomanike vahel sõlmitud kasutuskord, kui korteriomanikud peaksid vahetuma.

¹²⁷ Võlaõigusseadus. – RT I, 15.03.2022, 14.

¹²⁸ RKTkm 07.04.2021, 2-18-15391.

¹²⁹ Varul, P. AÕS § 79/1-3.1 – Varul, P jt (toim.). Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-d 1–167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.

KOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärgiks oli uurida, kuidas võetakse korteriühistus otsuseid vastu, arvestades seejuures nii ühinguõiguslike kui ka asjaõiguslike aspektidega. Töö põhiliseks eesmärgiks oli uurida, milliste küsimuste üle otsustamine kuulub korteriühistu valitsemisalasse ja piisab korteriomaniike häälteenamusest ning kas ja milliste küsimuste üle otsustamisel kohalduvad asjaõiguslikud kaasomandi sätted ja eeldavad seega korteriomaniike kokkulepet. Töö eesmärgiks oli ka uurida seda, millistel alustel piiritletakse selliseid otsuseid.

Töö alguses püstitas autor hüpoteesi, et korteriomandi valitsemine on ammendavalt reguleeritud korteriomandi- ja korteriühituseaduses ja seega asjaõigusseaduse sätete kohaldamine ei ole vajalik ning et nii korteriühistu kui ka korteriomandi kaasomandi osa valitsemisega seotud küsimused võetakse vastu korteriomaniike üldkoosolekul häälteenamuse alusel. Antud hüpotees koosneb eriosadest, mida autor analüüsib.

Esiteks on antud hüpoteesi puhul oluline, et kõikide küsimuste üle otsustamiseks ei ole vaja korraldada korteriomaniike üldkoosolekut. KrtS §-i 20 alusel võetakse seaduse või korteriomaniike kokkuleppe kohaselt häälteenamusega tehtavad otsused vastu korteriomaniike üldkoosolekul. Samas on võimalik ka otsuseid vastu võtta korteriomaniike üldkoosolekut kokku kutsumata tulenevalt KrtS § 21 lg-st 1. Selleks saadab juhatus otsuse eelnõu kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kõigile korteriomaniikele ning hääletamiseks teatavad korteriomaniikud oma seisukoha hääletamisele pandud otsuse eelnõu kohta kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis juhatuse määratud tähtaja jooksul. Samuti on võimalik ka olukord, kus korteriomaniik otsustab üksi teatud küsimuse üle KrtS § 37 lg 1 alusel, kui ta teeb kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid. Sama põhimõtte tuleneb AÕS § 72 lg-st 4. Kulutuste puhul tuleb hinnata seda, kas kulutused olid vajalikud TsÜS § 63 p 1 mõttes eseme säilitamiseks või kaitsmiseks osalise või täieliku hävimise eest. Vajalike kulutuste tegemiseks ei ole vaja korteriomaniike kokkulepet ega ka korteriühistu üldkoosoleku otsust. Korteriomanike üldkoosolekut ei ole vaja ka korteriomaniike kokkuleppe sõlmimiseks. Kuigi korteriomaniike kokkuleppe sõlmimine üldkoosolekul on võimalik kui seal osalevad kõik korteriomaniikud, siis ei ole üldkoosoleku toimumine kokkuleppe sõlmimiseks otseselt vajalik.

Uurimistöö põhjal jõudis autor järelduseni, et valdav osa korteriomandit ja korteriomaniikevahelisi suhteid puudutavatest küsimustest on KrtS-is ammendavalt reguleeritud, kuid sellegi poolest tuleb AÕS-i sätteid teatud juhtudel kohaldada. Eelkõige on AÕS-i sätete kohaldamine vajalik olukorras, kus kus muudetakse kinnistu otstarvet või piiratakse korteriomaniiku õiguseid kaasomandi eseme suhtes. Sellisel juhul on tulenevalt AÕS-

st vajalik korteriomanike kokkulepe. Samuti on teatud KrtS-is sätestatud normid juba iseenesest sarnased asjaõiguslikele normidele (nt KrtS § 38, § 39). Tavapärase valitsemise alast väljuvate küsimuste puhul on vajalik kaasomanike ühine otsustamine, mis saab toimuda, kas kõikide kaasomanike kokkuleppel või teatud juhtudel ka kaasomanike häälteenamuse alusel, eeldusel, et neile kuulub üle poole kaasomandi osast.

Esimese hüpoteesi osaks oli ka otsuste vastu võtmine häälteenamuse alusel. Juba töö alguses jõudis autor tulemuseni, et kõiki otsuseid ei ole võimalik teha häälteenamuse alusel. KrtS § 35 lg-s 1 on sätestatud, et korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomanikud häälteenamuse alusel, kui põhikirjaga ei ole sätestatud sellest rangemaid nõudeid. Tavapärase valitsemisena käsitatakse eelkõige KrtS § 35 lg 2 alusel kaasomandi eseme tavapärasest korrashoidu ja remonti. Samuti on tavapärase valitsemisena käsitatavad erinevate lepingute sõlmimised (sh korteriühistu kaudu tarbivate teenuste jaoks sõlmitud lepingud, kahjukindlustuslepingud). Tavapärase valitsemise alla kuulub veel ka korteriühistu vastutuse kindlustamine, reservkapitali ja remondifondi loomine, energiaauditi ja energiamärgise tellimine ning samuti ka laenu või muu sarnase rahalise kohustuse võtmine. Uurimistöös käsitleti tavapärase valitsemise all näiteks majandamiskulude kehtestamise korda, kulude kandmisest keeldumine ja kulude kandmisest vabastamine, majanduskava kehtestamine, korteriomandi sundvõõrandamise üle otsustamine. Tavapärase kasutamise alla kuuluvad analüüsitud kohtupraktika alusel ka tehnosüsteemi renoveerimine, parkimiskorra kindlaksmääramine, parkimisteenuse osutaja valimine, antennide paidaldamine, haljastuse muutmine ning heki ja pesupuude rajamine, teatud juhtudel ka näiteks õhksoojuspumba või kaamerate paigaldamine.

Tulenevalt KrtS § 13 lg-st 1 võivad korteriomanikud kokkuleppel korraldada korteriomandist ja korteriühistust tulenevaid õigussuhteid KrtS-is sätestatust erinevalt. KrtS § 38 lg 1 alusel ei saa tavapärase valitsemise raames otsustada selliseid küsimusi, mis on suuremad kui kaasomandi korrashoiuks vaja. Selle jaoks tuleb sõlmida korteriomanike vahel kokkulepe. Kui ei ole tegemist korteriühistu majandustegevusega, siis on vajalik AÕS § 72 lg 1 või AÕS § 74 lg 1 alusel kaasomanike kokkulepe. AÕS § 72 lg 1 alusel valdavad ja kasutavad kaasomanikud ühist asja kokkuleppel ning kaasomanike häälteenamusega tehtava otsusega võib otsustada küsimusi, mis jäävad ühise asja tavapärase valdamise ja kasutamise piiridesse. AÕS § 74 lg 1 järgi võib kaasomandis oleva asja võõrandada või koormata, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel. Seega võivad korteriomanike kokkulepped reguleerida näiteks seda, et mingid kaasomandis olevad ruumid, hooneosad või muud kinnisasja osad on ühe korteriomandi omaniku teiste omanike kasutust

väljastavas ainukasutuses. Samas võivad kokkulepped olla suunatud ka mingi eriomandi või kaasomandi kasutusviisi keelamisele või vastupidi, mingi kasutusviisi seaduses sätestatud laiemale lubamisele. Kohtupraktika põhjal toodi uurimistöös välja korteriomanike kokkulepet eeldavate küsimustena näiteks parkmiskohtade kindlaks määramine, parkimiskohale eluruumi ehitamine, vee- ja kanalisatsioonitorustiku rajamine. Samuti ei ole korteriomanikul õigust luua endale eraldi veeühendust. Korteriomanike kokkulepet eeldab veel näiteks ka abihoone taastamine, muudatuste tegemine küttesüsteemis, tualettruumi lammutamine, pööningu kasutamine, ilu- ja isikuteenuste osutamine kasutades selleks ühist sissepääsu.

Kui üldjuhul on tavapärase valitsemisest väljuvate küsimuste puhul vajalik korteriomanike kokkulepe, siis KrtS § 39 lg 1 näeb ette erandi, mille puhul kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sealhulgas energiatõhususe suurendamiseks, selliste vajalike muudatuste tegemise, millega ei muudeta eriomandi eseme otstarvet ega kahjustata muul viisil ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve, võib otsustada käesoleva seaduse § 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamusega. Selliste otsustena toodi uurimistöös välja maja renoveerimine, sh küttesüsteemi ja tehnosüsteemi uuendamine.

Seega ei leidnud kinnitust esimene hüpotees, et asjaõigusseaduse sätete kohaldamine ei ole üldse vajalik ning et otsuste vastu võtmine toimuks alati üksnes häälteenamuse alusel korteriühistu koosolekul.

Autor püstitas ka teise hüpoteesi, et kohtupraktikas on välja kujunenud selged seisukohad, mille alusel eristada üksteisest korteriomandi tavapärase valitsemise ja tavapärast valitsemisest väljuvaid küsimusi.

Üldiselt jäi kohtupraktikas kõlama põhimõte, et selgelt seisukohta tavapärase valitsemise ja sellest väljuvate küsimuste suhtes ei ole. Korteriühistute ja korteriomandite puhul tuleb igal konkreetsel juhul hinnata elamu olemust ning kui suure muudatusega on tegemist võrreldes varasema olukorraga. Suuremate muudatuste jaoks on vajalik korteriomanike kokkulepe ning igapäevaseid asju saab otsustada häälteenamuse alusel. Samuti on KrtS-is sätestatud suurem kaasomanike häälteenamuse nõue, kui võetakse vastu otsus kaasomandi eseme ajakohastamiseks. Tavapärasevalitsemise raames küsimuste vastu võtmisel on veel juhitud ka tähelepanu sellele, et korteriomanike enamus ei tohi teha sellist otsust, mis oleks vähemuse huve ebamõistlikult kahjustav.

Uurimistöökäigus tuli välja selliseid küsimusi, mille üle otsustamise puhul on keeruline piiritleda, millised küsimused eeldavad kaasomanike kokkulepet ja millised on korteriomanike

üldkoosoleku pädevuses. Uurimistöös käsitletud kohtupraktikas esines piiritlemise probleem näiteks kaamerate paigaldamise puhul. Kohus oli seisukohal, et videokaamerate paigaldamist saavad otsustada korteriomaniikud häälteenamuse alusel, kui järgitakse korteriomandeid kasutavate isikute privaatsust tagavaid meetmeid. Samas teatud olukorras võib kaamerate paigaldamiseks olla vajalik ka korteriomaniike kokkulepe, eelkõige siis, kui kaasomandi esemel toimuvat jäädvutanud videomaterjali kasutamist ei piirata ja see riivab tugevamalt korteriomaniike privaatsust. Samuti piirdeaja rajamisel olid kohtud erineval seisukohal, halduskohus leidis, et tegemist on tavapärase valitsemise küsimusest väljuva küsimusega ning vajalik on kaasomaniike kokkulepe, kuid Riigikohtu seisukoha põhjal on tegemist kaasomandi eseme tavapärase valitsemisega. Samuti õhksoojuspumba paigaldamisel on jõutud erinevatele seisukohtadele. Ühes asjas oli kohus seisukohal, et õhksoojuspumba paigaldamine kaasomandis olevale elamuseinale ja maapinnale ei ole käsitav asja või selle majandusliku otstarbe olulise muutmisena AÕS § 74 lg 1 tähenduses ning on kaasomandis oleva elamuseina ja maa tavakasutus, mida korteriomaniikud võivad otsustada häälteenamusega. Samas aga teises asjas on kohus seisukohal, et õhksoojuspumba paigaldamine välisfassaadile eeldas juhtumi asjaolusid arvestades kõikide korteriomaniike vastavat kokkulepet. Piiritlemise puhul tuleb alati arvestada konkreetse probleemi asjaoludega ja hinnata iga juhtumi puhul eraldi, kas tegemist on tavapärase valitsemisega või mitte.

Seega ei leidnud ka teine hüpotees täielikult kinnitust. Teatud seisukohad tavapärase valitsemise ja sellest väljuvate küsimuste suhtes on olemas, aga samas on ikkagi keeruline nende omavaheline piiritlemine. Kuna korteriühistud ja korterelamud erinevad üksteisest ning neil on erinevad probleemid ja seisukohad, siis on autori hinnangul keeruline ka ette määrata ühtet reeglistikku tavapärase valitsemise kohta.

DECISION-MAKING IN APARTMENT ASSOCIATION: ASPECTS OF THE COMMERCIAL LAW AND THE LAW OF PROPERTY

Summary

As of 1 January 2018, legal relations relating to apartment ownership are governed by the Apartment Ownership Act and Apartment Associations Act (AOAA). With the adoption of the new Act, the previous acts ceased to apply - the principles contained in them were brought together in a single Act. Under the current law, apartment owners exercise their rights and fulfil their obligations arising from the apartment ownership through an apartment association. An apartment association is a legal entity under private law whose members are all apartment owners. In their relations with each other, apartment owners must observe the principle of good faith and take account of each other's interests.

In the case of apartment ownership, a distinction can be made between the different rights of the owner. On the one hand, the apartment owner is the co-owner of the property (co-owner of the entire property, including the apartment building) and has the right to use the entire object of joint ownership. From a commercial law point of view, the apartment owner has right to use the apartment through membership of apartment association. It is important to note that apartment ownership consists of three parts - exclusive ownership, co-ownership and membership in an apartment association. The owner of an apartment has a duty to maintain the object of exclusive ownership and to refrain from activities which have an effect on the other owners that exceeds the effects of the normal use of the property. The apartment owner has the right to participate in decision-making of apartment association, but they are not obliged to that.

In this Master's thesis, the author focuses on how decisions are made in an apartment association, taking into account both the commercial law and law of property aspects. The main objective of the research is to investigate which issues fall within the scope of administration of the apartment association and require a majority of the apartment owners votes and which issues are governed by the co-ownership and require an agreement of the apartment owners. The work also aims to examine what issues are related to the regular administration of the object of a share in common ownership and in what cases decisions can not be decided within regular administration but by an agreement between the apartment owners

The author hypothesized that the administration of apartment associations (including apartment ownership) is for the most part regulated by the Apartment Ownership and Apartment Associations Act and therefore, the application of the Law of Property Act is not necessary at all and that matters relating to the administration of both the apartment association and the use of object of common ownership are decided by a majority vote at the general

meeting of the apartment owners. The author also put forward a second hypothesis, that there is a clear distinction in the case law how to distinguish issues related to regular administration of an apartment ownership from the issues that go beyond the regular administration.

The first chapter gives a brief overview of the nature of an apartment ownership and what it consists of. The chapter provides an overview of which part is part of the exclusive ownership and which part is co-ownership, the first chapter briefly outlines the obligations of the apartment owner. The first chapter also deals with the nature and role of the apartment association.

The second chapter deals with the commercial law aspects of decision-making. The second chapter begins by outlining the nature of normal administration and how decisions that fall within the scope of normal administration are taken. The second chapter provides an overview of the nature of the general meeting of an apartment association, how it is organized and the various requirements for convening and conducting a general meeting. The chapter gives an overview of the quorum and majority requirements and the requirements for the record of the meeting - what must be included in the record and how they should be drawn up. The second chapter also discusses how decisions can be taken in a apartment association without convening a meeting. The case-law also highlights some aspects of commercial law that fall within the limits of regular use.

The third chapter of the study deals with rules of use of the object of common ownership of apartment ownership. Chapter three examines and gives an overview of which decisions go beyond the competence of the apartment association and which provisions of the Law of Property Act must be applied in order to administer and exercise the common object of co-ownership and the rights arising from it. The third chapter, on the basis of case law, highlights which decisions require the agreement of the co-owners of the apartment owner and which decisions are adopted on the basis of a majority decision of the apartment owners.

The main material used throughout the thesis is Estonian case law and national legislation. The current law on condominiums and apartment associations has been in force for a little over 3 years and very few research articles on the subject have been written by legal scholars during this time. However, the case law provides a meaningful overview of the problems. In the thesis, the author used an analytical method - the author has analyzed Estonian case law. The analysis of case law is limited to court decisions from 2018 to 2022, and the keyword chosen for the search is "apartment association" and the relevant court decisions have been selected.

The author has chosen to focus on decision-making in apartment associations because having been a member of the management board of an apartment association for several years and

having been involved in the general meeting of the association she has encountered a number of different problems in the adoption of decisions.

The author hypothesized that the administration of apartment associations (including apartment ownership) is for the most part regulated by the Apartment Ownership and Apartment Associations Act and therefore, the application of the Law of Property Act is not necessary at all and that matters relating to the administration of both the apartment association and the use of object of common ownership are decided by a majority vote at the general meeting of the apartment owners. This hypothesis consists of specific parts, which the author analyses.

Firstly, it is important to note that a general meeting of apartment owners are not required to decide on all issues. According to AOAA decisions made by majority vote pursuant to this Act or an agreement of the apartment owners shall be adopted by the general meeting of the apartment owners. However, it is also possible to make decisions without a general meeting of apartment owners. Management board can send a draft of the resolution in a format which can be reproduced in writing to all apartment owners and the apartment owners must present their position in a format which can also be reproduced in writing. It is also possible for an apartment owner to decide alone on a particular issue. Pursuant to AOAA an apartment owner has the right to perform acts necessary for the preservation of the object of common ownership without the consent of the other apartment owners and the apartment association, and may demand reimbursement of necessary expenses from the apartment association. In the case it must be assessed whether the expenses were necessary for the preservation of the object or for its protection against partial or total destruction. On the basis of the research, the author concluded that most of the issues concerning apartment ownership and the relations between apartment owners are exhaustively regulated in the AOAA, however some provisions of the Law of Property Act still need to be applied in certain cases. In particular, the application of the provisions of the Law of Property Act is necessary in a situation where the purpose of the property is changed or the rights of the co-owner of the apartment are restricted. In such a case, an agreement between the apartment owners is required.

Part of the first hypothesis was that decisions would be taken by majority vote. From the very beginning, the author concluded that not all decisions could be made by majority vote. AOAA establishes that matters relating to the regular administration of the object of a share in common ownership of apartment ownership can be decided by the majority of votes. Primarily maintenance and repair of the object of common ownership are deemed to be regular administration. Also various contracts, insurance of the liability of apartment association, establishment of a sufficient legal reserve and repair fund, commissioning energy audits and energy labelling, as well as taking out loans or similar financial commitments are also deemed

to be normal management. Case law, highlighted in the research, included the procedures for setting management costs, refusing and exempting costs, setting up a management plan, deciding on the expropriation of a property. Also according to the case law regular administration included parking arrangements, the choice of parking service provider, the installation of aerials, technical system renovation, installation of an air source heat pump, installation of cameras the modification of landscaping and the planting of hedges and laundry drying racks.

Pursuant to AOAA upon agreement, apartment owners may organize legal relationships arising from apartment ownerships and the apartment association differently than provided for in this Act. Making of structural rearrangements or other rearrangements exceeding the alterations necessary for the maintenance of the object of common ownership can not be decided within regular administration, but by an agreement between the apartment owners. If it is not an economic activity of the apartment association, an agreement of co-owners is required. Pursuant to the Law of Property co-owners shall possess and use a shared thing according to an agreement. Issues which remain within the limits of ordinary possession and use of a shared thing may be decided by a decision made by the majority of votes of the co-owners. A thing in common ownership may be transferred or encumbered, and a thing or its economic purpose may be significantly changed only by agreement of all co-owners.

Agreements between apartment owners may regulate, for example, the exclusive use of certain co-owned rooms, parts of buildings or other parts of the real estate by one owner of an apartment to the exclusion of the other owners. On the basis of the case law, the study identified that it is necessary to have agreement of all co-owners if the decision relates to the determination of parking spaces, the construction of a dwelling on a parking space, the construction of a water and sewerage system. Also an apartment owner does not have the right to establish a separate water connection without the agreement. Other activities requiring the agreement of the owners include the renovation of an outbuilding, changes to the heating system, the demolition of a toilet, the use of an attic, the provision of beauty and personal services using a common entrance. As a general rule, an agreement between the apartment owners is required in matters of outside regular administration, the law provides for an exception, whereby the making of such necessary changes for modernisation of the object of common ownership, including for improvement of energy efficiency, which do not change the purpose of use of any exclusive ownership and which do not otherwise excessively harm the legitimate interests of any apartment owner may be decided by the majority of votes provided for in subsection 9 (3) of this Act. The research identified renovation of the building, including the renewal of the heating system and the technical system, as such decisions.

Thus, the first hypothesis, that the provisions of the Law of Property Act do not need to be applied at all and that all decisions can be made by majority of votes in general meeting of apartment owners, was not confirmed.

The author also put forward a second hypothesis, that there is a clear distinction in the case law how to distinguish issues related to regular administration of an apartment ownership from the issues that go beyond the regular administration.

In general, the case law remained consistent with the principle that there is no clear-cut position as to what constitutes regular administration and what goes beyond it. In the case of housing associations and apartment ownerships, it is necessary to assess the nature of the dwelling in each individual case and the extent of the change from the previous situation. Major changes require the agreement of the owners and day-to-day matters can be decided by majority vote. The AOAA also provides for a higher majority of co-owners when a decision is taken to update a co-ownership item. In the context of the regular procedure for the adoption of decisions, attention is also drawn to the fact that a majority of the owners may not take a decision that would be unfairly prejudicial to the interests of the minority.

The research has identified issues where it is difficult to determine which decisions require the agreement of the co-owners and which are within the competence of the general meeting of apartment owners. In the case law examined in the study, the problem of determination arose, for example, in the case of the installation of cameras. The court held that the installation of video cameras can be decided by a majority of the owners of the apartment owners, provided that measures are taken to ensure the privacy of the person. However, in certain circumstances, an agreement of the apartment owners may also be necessary for the installation of cameras, in particular if the use of the video footage captured on the co-ownership property is not restricted and would constitute a greater invasion of the privacy of the apartment owners. Similarly, in the case of the installation of a fence, the courts had different views, one court was in position that this was a matter outside the scope of regular management and that the agreement of the co-owners was necessary, while the other court held that it was a matter of ordinary management of the co-ownership property. Likewise, different views have been reached on the installation of an air-source heat pump. In one case, the court held that the installation of an air-source heat pump on a dwelling wall and on the ground of a co-owned dwelling does not constitute a substantial alteration of the property or its economic purpose and is a normal use of the dwelling wall and the land of a co-owned dwelling, which may be decided by a majority of the apartment owners. However, in the second case, the court considers that the installation of an air-source heat pump on the external facade required, in the circumstances of the case, the

agreement of all the apartment owners. In the case of determination, it is always necessary to take into account the circumstances of the specific problem and to assess on a case-by-case basis whether it is normal administration or not.

So the second hypothesis was not fully confirmed either. There are certain views on regular administration and issues beyond regular use, but it is still complicated to distinguish them. As apartment associations and apartment buildings are different from each other and have different problems and views, it is also difficult to prescribe a single set of rules on normal governance.

KASUTATUD ALLIKAD

Kasutatud kirjandus

1. Jaadla, A. Korteriuhistud muutuste tuules II. – Kuulutaja 24.03.2017. Arvutivõrgus: <http://www.kuulutaja.ee/korteriuhistud-muutuste-tuules-ii/> (20.04.2022)
2. Jaadla, A. Korteriuhistud muutuste tuules VI. – Kuulutaja 28.04.2017. Arvutivõrgus: <http://www.kuulutaja.ee/korteriuhistud-muutuste-tuules-vii/> (20.04.2022)
3. Jaadla, A. Korteriuhistud muutuste tuules X. – Kuulutaja 19.05.2017. Arvutivõrgus: <http://www.kuulutaja.ee/korteriuhistud-muutuste-tuules-x/> (20.04.2022)
4. Mardi, U. Korteriuhistu väikeses majas: millega arvestada?. – Nõmme Sõnumid 03.08.2018. Arvutivõrgus: <https://dea.digar.ee/?a=d&d=nommesonumid20180615.2.9&srpos=38&e=-----et-25--26--txt-txIN%7ctxTI%7ctxAU%7ctxTA-korteri%0c3%bchistu-----> (20.04.2022)
5. Mardi, U. Nõuandeid korteriuhistutele: kuidas rakendada uut korteriomandi- ja korteriuhistuseadust. Tallinn: Eesti Korteriuhistute Liit 2018.
6. Millal on korteriuhistu otsus tühine? – Äripäev 16.01.2018. Arvutivõrgus: <https://dea.digar.ee/?a=d&d=aripaev20180116.2.6.17&srpos=62&e=-----et-25--51--txt-txIN%7ctxTI%7ctxAU%7ctxTA-korteri%0c3%bchistu-----> (20.04.2022)
7. Murumets, V. Uusi termineid korteriomandi- ja korteriuhistuseaduses. - Õiguskeel 2014/3. Arvutivõrgus: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/vaike_murumets_uusi_termineid_korteriomandi_ja_korteriuhistuseaduses.pdf (20.04.2022)
8. Paal, K. Asja säilimiseks vajalike toimingute tegemine kaasomandis oleva asja suhtes. - Juridica 2016/4. Arvutivõrgus: https://juridica.ee/article.php?uri=2016_4_asja_s_ilimiseks_vajalike_toimingute_tegemine_kasomandis_oleva_asja_suhtes (20.04.2022)
9. Pärli, M. Elanik ühistu vastu: kiuslik või hoolimatu naaber võib kogu maja elu kibedaks teha. Arvutivõrgus: <https://www.err.ee/977463/elanik-uhistu-vastu-kiuslik-voi-hoolimatu-naaber-voib-kogu-maja-elu-kibedaks-teha> (20.04.2022)
10. Pärna, P. Korteriomani ke ühisus. Ühisuse õigusvõime ja võimalikud teed korteriomandiseaduse muutmiseks. – Juridica 2008/1.
11. Riigikogu. Korteriomandi- ja korteriuhistuseadus eelnõu (462 SE) seletuskiri. Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93->

[aa0e-66fda4aa904e/Korteriomandi-%20ja%20korter%C3%BChistuseadus/](https://digikogu.taltech.ee/et/Item/f91590d5-1a6a-4994-bdca-df78ffb25032)

(20.04.2022)

12. Saare, K., Volens, U., Vutt, A., Vutt, M., Ühinguõigus I. Kapitaliühingud. Tallinn: Juura 2015.
13. Saulep, M. Korterühistu üldkoosoleku otsuse vaidlustamine ja selle alternatiivid. Magistritöö. Tallinn 2015. Arvutivõrgus: <https://digikogu.taltech.ee/et/Item/f91590d5-1a6a-4994-bdca-df78ffb25032> (20.04.2022)
14. Tuuli, A. Korteriomanditeks jagatud kinnisasja kaasomandi eseme ainukasutusse andmine ja kasutuse reguleerimine korteriühistutes parkimise korraldamise näitel. Magistritöö. Tartu 2018. Arvutivõrgus: http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/59974/arvi_tuuli.pdf (20.04.2022)
15. Varul, P. jt (koost.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010.
16. Varul, P. jt (koost.). Asjaõiguseadus I, 1.-3. osa (§-d 1-167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.
17. Võrk, E. Korterühistu tegutseb elektroonselt. – Keslinna sõnumid, 15.04.2020. Arvutivõrgus: <https://www.tallinn.ee/est/kesklinn/Keslinna-Sonumid> (20.04.2022)

Kasutatud õigusaktid

Kehtivad õigusaktid

18. Asjaõiguseadus. – RT I, 08.12.2021, 3.
19. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. – RT I, 09.10.2020, 5.
20. Mittetulundusühingute seadus. – RT I, 23.05.2020, 6.
21. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 22.03.2021, 8.
22. Võlaõiguseadus. – RT I, 15.03.2022, 14.
23. Sotsiaalministri määrus nr 86. Tervisekaitseõuded ilu- ja isikuteenuste osutamisele, vastu võetud 20.12.2000.
24. Äriseadustik. – RT I, 12.03.2022, 12.

Kehtetud õigusaktid

25. Korteriomandiseadus.- RT I, 21.05.2014, 19.
26. Korterühistuseadus. – RT I, 09.05.2017, 16.

Kasutatud kohtupraktika

Riigikohtu lahendid

27. RKTko 18.07.2011, 3-2-1-50-11.
28. RKTko 11.02.2015, 3-2-1-115-14.
29. RKTko 04.03.2015, 3-2-1-169-14.
30. RKTko 27.03.2015, 3-2-1-155-14.
31. RKTko 15.04.2015, 3-2-1-29-15.
32. RKTko 24.03.2016, 3-2-1-175-15.
33. RKTkm 14.03.2018, 2-16-3492.
34. RKTko 16.05.2018, 2-16-8344.
35. RKTko 24.10.2018, 2-17-7999.
36. RKTkm 30.01.2019, 2-17-11887.
37. RKTko 03.04.2019, 2-17-16823.
38. RKTkm 16.04.2019, 2-18-7846.
39. RKTkm 27.11.2019, 2-18-10073.
40. RKTkm 29.01.2020, 2-19-10326.
41. RKTko 17.06.2020, 2-18-9099.
42. RKTkm 29.10.2020, 2-18-11279.
43. RKTkm 07.04.2021, 2-18-15391.
44. RKTkm 22.04.2021, 2-18-12753.
45. RKTkm 07.12.2021, 2-19-5506.
46. RKTkm 16.02.2022, 2-20-17009.

Ringkonnakohtu lahendid

47. TlnRnKo 29.01.2018, 2-16-12144.
48. TlnRnKo 24.05.2018, 2-17-3654.
49. TlnRnKm, 07.06.2018, 2-16-5173.
50. TlnRnKm 15.01.2019, 2-17-6479.
51. TlnRnKo 14.02.2020, 2-18-9099.
52. TlnRnKo 15.05.2020, 3-19-1017.
53. TlnRnKo 17.06.2020, 2-18-14762.
54. TlnRnKm 22.12.2020, 2-18-19201.

55. TlnRnKm 07.01.2021, 2-19-4385.
56. TlnRnKm 15.03.2021, 2-19-10374.
57. TlnRnKm 31.03.2021, 2-19-19442.
58. TlnRnKm 15.04.2021, 2-19-11261
59. TlnRnKm 22.06.2021, 2-21-2495.
60. TlnRnKm 09.07.2021, 2-20-12410.
61. TlnRnKm 10.09.2021, 2-20-11750.
62. TlnRnKm 08.11.2021, 2-21-2788.
63. TlnRnKm 07.12.2021, 2-20-9418.
64. TlnRnKm 10.12.2021, 2-20-11324.
65. TlnRnKm 23.12.2021, 2-21-104209.
66. TlnRnKo 29.12.2021, 2-20-12782.
67. TlnRnKm 18.01.2022, 2-19-8447.
68. TlnRnKm 27.01.2022, 2-20-16222.
69. TrtRnKo 20.04.2018, 2-17-1555.
70. TrtRnKm 24.04.2019, 2-17-11887.
71. TrtRnKm 02.07.2021, 2-20-5373.
72. TrtRnKm 07.10.2021, 2-20-10704.
73. TrtRnKm 13.10.2021, 2-20-12206.
74. TrtRnKm 04.11.2021, 2-20-4168.
75. TrtRnKm 04.02.2022, 2-20-7413.

Halduskohtu lahendid

76. TlnHKO 22.01.2020, 3-19-1017

Maakohtu lahendid

77. HMKm 31.05.2019, 2-18-113172.
78. HMKm 05.11.2019, 2-19-4390.
79. HMKm 07.11.2019, 2-18-5875.
80. HMKm 21.04.2020, 2-19-12050.
81. HMKm 24.08.2020, 2-20-2912.
82. HMKm 11.09.2020, 2-19-104610.
83. HMKm 04.11.2020, 2-17-8809.
84. HMKo 01.04.2021, 2-20-135372.
85. HMKm 27.08.2021, 2-21-11025.

86. HMKm 20.09.2021, 2-20-15184.
87. HMKo 22.10.2021, 2-21-253.
88. HMKm 16.12.2021, 2-21-13742.
89. HMKm 17.12.2021, 2-21-14597.
90. HMKm 19.01.2022, 2-19-12021.
91. HMKo 04.02.2022, 2-21-111832.
92. HMKm 28.02.2022, 2-19-17795.
93. TMKo 28.08.2018, 2-17-9580.
94. TMKo 01.10.2021, 2-20-17404.
95. VMKm 23.07.2019, 2-18-15310
96. VMKo 02.03.2021, 2-20-4.
97. VMKm 14.10.2021, 2-21-14885.