



## Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) KKK

1.	Korteriomand ja korteriühistu .....	1
2.	Hoonejaotusplaan .....	3
3.	Korteriühistu juhtimine .....	4
4.	Korteriühistu register.....	6
5.	Eriomandi ese ja kaasomand .....	6
6.	Eriomandi kokkulepe .....	8
7.	Majandamiskulud .....	8
8.	Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne .....	9
9.	Korteriühistu pandiõigus .....	10
10.	Korteriomandite valitsemine .....	10
11.	Korteriomanike üldkoosolek.....	11
12.	Otsuste vastuvõtmine üldkoosolekut kokku kutsumata .....	12
13.	Põhikiri.....	14
14.	Kortermajas suitsetamine .....	14

### 1. Korteriomand ja korteriühistu

#### • Mis on korteriomand?

Korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja omandist, mille juurde eriomand kuulub (KrtS §1 lg 1). See tähendab, et korteriomand on kinnisasjaõigus, mis koosneb kahest omandi osast – kaasomandist ja eriomandist. Korteriomandi kaasomandi osa ehk mõttelise osa suurust väljendatakse harilikku murruna ja see kantakse kinnistusraamatusse iga korteriomandi kinnistu registriosa esimesse jakku. See mõtteline osa näitab, kui suur osa kinnisomandist on seotud selle korteriomandiga ning sellest suurusel lähtutakse ka üldkoosoleku otsustuvõime hindamisel.

#### • Mis on korteriühistu?

Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud (KrtS § 1 lg 4).

Kõigi korteriomanike andmed on kantud kinnistusraamatusse ja nendega saab igapäevast tutvuda e-kinnistusraamatu [portaalis](#). Kinnistusraamatuseaduse (KRS) kohaselt on igal korteriomanikul õigus tasuta tutvuda teistele kinnisasja kaasomanikele kuuluvate korteriomandi registriosade andmetega (KRS § 77<sup>16</sup> lg 3), st korteriomanik näeb tasuta kõigi teiste sama kinnisasja korteriomanike andmeid.

Kinnistusraamatus on nähtav ka seos korteriomandite ja korteriühistu vahel – iga korteriomandi registriosa pealkirjas märgitakse ka korteriühistu registrikood.

#### • Kuidas toimub korteriomandite ja korteriühistu loomine?

Korteriomandid ja korteriühistu luuakse kaasomanike vahel sõlmitud eriomandi loomise kokkuleppega või kinnisasja omaniku jagamisavaldusega (KrtS § 2). Seega saab korteriühistu moodustada ainult koos korteriomandite moodustamisega, tavalise kaasomandis kinnisasja kaasomanikud korteriühistut moodustada ei



saa. Samas ei ole korteriomandite moodustamise eelduseks kasutusloa olemasolu, piisab, et hoone ehitamiseks on antud ehitusluba (KrtS § 7 lg 1 p 1).

Kui ühel kinnisasjal paikneb mitu ehitist, siis õiguslikult on ikkagi tegemist ühe kinnisasjaga ja selle saab korteriomanditeks jagada ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel. Sellisel juhul tekib ka üks ühine korteriühistu. Kui on soov majandada hooneid eraldi, siis tuleb kõigepealt kinnisasi jagada. Ka see vajab kõigi kaasomanike kokkulepet, lisaks peab see olema ka maakorralduslikult võimalik, st peab olema võimalik igale hoonele oma katastriüksuse moodustamine. Kui eraldi katastriüksuseid ei ole, siis võib nende moodustamise eelduseks olla planeeringu kehtestamine.

- **Kuidas toimub korteriomandite kinnistamine?**

KrtS § 6 lg 3 kolmanda lause kohaselt kantakse avatavate registriosade esimesse jakku lisaks KRS § 13 lõikes 1 nimetatud andmetele eriomandi eseme number või muu tähis, kaasomandi mõttelise osa suurus ja teiste korteriomandite kinnistute numbrid. Korteriomandi eriomandi eseme üldpinna suurust kinnistusraamatusse ei kanta.

Korteriomandi eriomandi eseme hulka võib kuuluda väga erineva otstarbega ruume – lisaks tavamõistes korterile ehk eluruumile ka eraldi asuv panipaik, garaažiosa, terrass jmt. Seega võib korteriomand, mille eriomandi eseme pindala on 100 m<sup>2</sup>, kujutada endast nii 100 m<sup>2</sup> kui ka 50 m<sup>2</sup> suurust eluruumi.

Seega on korteriomandi sisu kindlakstegemiseks hoonejaotusplaaniga tutvumine mõödapääsmatu, sest ainult kinnistusraamatus kirjas oleva arvu põhjal järelduste tegemine võib viia valede tulemusteni. Selliste andmete kajastamine registris, mille kannetel on üldiselt õigustloov tähendus, tekitab rohkem segadust, kui loob selgust.

Kinnistusraamatu puhul kehtib üldine põhimõte, et registriosa on avalik (KRS § 74 lg 1), samas kui kinnistustoimikuga (milles paiknevad hoonejaotusplaani ja muud eriomandi kokkuleppe tingimused) tutvumine eeldab õigustatud huvi olemasolu (KRS § 74 lg 2). Samas on paljud kinnistusraamatu kanded sellised, mille puhul registriosas on ainult viide dokumendile, milles asjaõiguse sisu on täpsustatud. Selliste dokumentidega tutvumisel peaks olema õigustatud huvi.

- **Miks ei märgita enam korteriomandi pindala kinnistusraamatus?**

KrtS tõesti ei näe ette korteriomandi eriomandi osa parameetrite (pindala) kohta kinnistusraamatusse kande tegemist (KrtS § 6 lg 3). Korteriomandi kaasomandi osa suurus (mida väljendatakse hariliku murruna) on aga jätkuvalt kantud iga korteriomandi registriosa I jakku. Kohtupraktika kohaselt ei ole kinnistusraamatusse kantud pindala andmetel õigustloovat ega seadusega kaitstud tähendust, st need andmed on ainult informatiivsed.<sup>1</sup>

Korteriomanikud teevad majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele (KrtS § 40 lg 2). Ka korteriomanike üldkoosoleku otsustusvõime määramisel lähtutakse kaasomandi osa suurusest, mitte eriomandi eseme pindalast (KrtS § 20 lg 2).

Kaasomandi osa suurus on korteriomandite moodustamisel kaasomanike omavahelise kokkuleppe küsimus. Praktikas on selle murru moodustamisel reeglina lähtutud korteriomandi eriomandi eseme suurusest (korteri pindalast), kuid see ei pea tingimata nii olema. Näiteks, kui majas on neli korterit, mille pindalade erinevused on väikesed, siis võib iga korteriomandi kaasomandi osa suuruseks olla ¼.

- **Milliseid toimingud on vajalikud korteriomandite ümberehituse korral?**

Korteriomandiõiguse kohaselt on korteriomandite jagamiseks või liitmiseks vajalik eriomandi kokkuleppe muutmine. Eriomandi ulatuse muutmisele kohaldatakse asjaõigusseaduses kinnisasjade ühendamise ja jagamise kohta sätestatud KrtS-s sätestatud erisustega. Eriomandi kokkuleppe muutmist reguleerib KrtS § 9 lg 1, mille kohaselt on muudatusteks vajalik asjassepuutuvate korteriomanike omavaheline kokkuleppe.

---

<sup>1</sup> vt RKTko 08.02.2012, 3-2-1-156-11, p 3.



Eelnõu seletuskirjas on selle sätte kohta olemas põhjalik selgitus.<sup>2</sup> Sellest (nagu ka sätte enda sõnastusest) ilmneb, et eriomandi kokkuleppe muutmise peab mõnel juhul olema võimalik ka ilma kõigi korteriomaniike nõusolekuta. Teistsugune tõlgendus muudaks sätte sisutuks, sest põhimõtte, et kokkuleppe kõik osalised võivad seda muuta, ei vaja eraldi sätestamist. Üheks seletuskirjas toodud näiteks, kus eriomandi kokkuleppe muutmise eelduslikult ei puuduta teisi korteriomaniikke, on korteriomandi jagamine.

Põhjenduseks on toodud senine kohtupraktika. Ka hilisemas kohtupraktikas on leitud, et uue korteriomandi loomine oma eriomandi arvel ja ilma teiste korteriomaniike nõusolekuta on võimalik ainult siis, kui see on ruumikorralduslikult võimalik ja seda saab teha ilma ehituslike ümberkorraldusteta, st kui eraldi juurdepääs uuele korteriomandile on olemas.<sup>3</sup>

Kui KrtS § 9 lg-s 1 nimetatud muudatus eeldab ehitusluba, siis võib korteriomaniik oma nõusoleku andmise siduda ehitusloa olemasoluga. Seda, millisteks ehituslikeks muudatusteks on vajalik avalik-õiguslikud load, reguleerib ehitusseadustik (EhS).

Kui korteriomaniik soovib teha ehituslikke muudatusi, milleks on vajalik kõigi teiste korteriomaniike nõusolek, ja see muudatus ei kahjusta teisi ülemääraselt, siis saab korteriomaniik tulenevalt hea usu põhimõttest nõuda teistelt korteriomaniikelt vajalike nõusolekute andmist (KrtS §-d 9, 12 ja 13). Selle nõude esitab korteriomaniik teiste korteriomaniike, mitte korteriühistu vastu. Kohtus lahendatakse ka see asi hagita menetluses vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 613 lg 1 p-le 1.

Selleks, et muudatused kajastuksid ka kinnistusraamatus, on vajalik esitada kinnistamisavaldus ja sellele seaduses nõutavad dokumendid, mis on toodud KrtS § 7 lg 1 p-s 1. Seejuures tuleb arvestada, et KrtS § 6 lg 3 kolmanda lause kohaselt kantakse korteriomandi registriosa esimesse jakku lisaks kinnistusraamatusseaduse § 13 lõikes 1 nimetatud andmetele eriomandi eseme number või muu tähis, eriomandi eseme otstarve (eluruum või mitteeluruum), kaasomandi mõttelise osa suurus ja teiste korteriomandite kinnistute numbrid. Seega ei kanta alates KrtSi jõustumisest kinnistusraamatusse andmeid korteriomandi eriomandi eseme pindala (ruutmeetrite) kohta ja seetõttu ei ole varem kinnistusraamatusse kantud vastavaid informatiivseid andmeid võimalik ka muuta, võimalik on ainult pindala andmete kustutamine.

## 2. Hoonejaotusplaan

### • Millistele tingimustele peab vastama hoonejaotusplaan?

KrtS § 7 lg 1 p 1 kohaselt tuleb korteriomandite kinnistamiseks esitatavale kinnistamisavaldusele lisada hoonejaotusplaan ehk ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse ametlikult kinnitatud ära kiri korteriomanditeks jagatava hoone ehitisregistrisse kantud plaanist või ehitatava hoone projektist, millel on piiritletud ja numbriga või muul viisil tähistatud iga eriomandi esemeks olevad ruumid.

Hoonejaotusplaani aluseks olevale plaanile ja selle ehitisregistrisse kandmise korrale esitatavad nõuded kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega (KrtS § 7 lg 3). Selle volitusnormi alusel on ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister 16.01.2018 andnud määruse nr 3 „Nõuded hoonejaotusplaani aluseks olevale plaanile ja selle ehitisregistrisse kandmise kord“ (edaspidi määrus). Seega tuleb seaduse ja määruse kohaselt eristada hoonejaotusplaani ja selle aluseks olevat plaani, mis kantakse ehitisregistrisse. Hoonejaotusplaani ennast ehitisregistrisse ei kanta, see on eriomandi kokkuleppe osa, mis säilitatakse kinnistustoimikus.

Hoonejaotusplaani aluseks olev plaan (ja hiljem hoonejaotusplaan) tuleb koostada selliselt, et selle funktsioon (eriomandi ja kaasomandi eseme piiritlemine) oleks täidetud. Seejuures tuleb arvestada, et esimesel, st ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse kinnitataval plaanil ei ole seda piiritlemist veel tehtud. Kui korteriomandi eriomandi esemeks on hoone eri osades paiknevad ruumid, siis on seda seost võimalik väljendada mitmel viisil, kuid see on juba hoonejaotusplaani koostamise küsimus, mis ei ole ehitusloa andmiseks pädeva asutuse ülesanne.

<sup>2</sup> Korteriomandi- ja korteriühistuseadus [462 SE XII Riigikogu menetluses](#). Seletuskiri, lk 28.

<sup>3</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 25.09.2018 määrus nr [2-18-8856](#) p 11.



- **Mis on kohaliku omavalitsuse roll korteriomandite loomisel?**

Ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse ülesandeks on ainult hoonejaotusplaani aluseks oleva plaani hindamine ja ehitisregistrisse kandmine. Sellel plaanil ei ole veel tähistatud iga eriomandi esemeks olevaid ruume, selle tähistuse kannab (või laseb kanda) plaanile kinnisasja omanik. Seega ei anna ehitusloa andmiseks pädev ametiasutus hinnangut sellele, kas üldse ja millisel viisil on korteriomandite loomine lubatav. Nii oli see ka varem kehtinud seaduse kohaselt.

Hinnangu, kas korteriomandite loomine vastab KrtSis eriomandi esemele kehtestatud nõuetele, annab KrtS § 7 lg 1 p 2 kohaselt projekteerimiseks või ehitusprojektide ekspertiisi tegemiseks pädev isik. See hinnang ei ole ehitusprojekti ekspertiisi ehitusseadustiku (EhS) § 14 tähenduses, st pädev isik ei pea hindama, kas ehitis on ohutu vms. Tema ülesandeks on hinnata ainult seda, kas korteriomandite loomine omaniku soovitud viisil vastab KrtS §-s 4 sätestatud nõuetele, st et tegemist on iseseisvalt kasutatava elu- või mitteeluruumiga.

Hoonejaotusplaani aluseks olevast plaanist saab hoonejaotusplaani siis, kui ehitise (kinnisasja) omanik piiritleb aluseks oleval plaanil iga eriomandi esemeks olevad ruumid ja esitab hoonejaotusplaani koos pädeva isiku kinnituse ja nõutavas vormis tahteavaldustega kinnistusraamatu pidajale ning kinnisturaamatus avatakse korteriomandite registriosad (KrtS § 6 lg 2). Hoonejaotusplaani enda ametlikku kinnitamist seadus ette ei näe.

KrtS § 7 lg 1 lähtub loogikast, et ära kirja kinnitamiseks pädev asutus on sama asutus, mis on pädev hoonele ehitusloa andmiseks. Seega, kui ehitusloa andmiseks on EhS § 39 kohaselt pädev Tehnilise Järelevalve Amet või muu riigiasutus, siis peaks see asutus ka ära kirja kinnitama. Määruses kohaliku omavalitsuse üksuse kohta sätestatud tuleb sellisel juhul vastavalt kohaldada Tehnilise Järelevalve Ametile ja muule riigiasutusele.

- **Mis on hoonejaotusplaani funktsioon?**

Hoonejaotusplaani koostamise eesmärk on piiritleda, millised ruumid on eriomandi ese ja millised kaasomandi ese. Muude hoone osade (näiteks tehnosüsteemid) esitamiseks hoonejaotusplaanil ei ole sisulist vajadust, sest sellised hoone osad on sõltumata oma asukohast kas eriomandi või kaasomandi esemeks sõltuvalt sellest, milline on nende funktsioon.

Oluline on hoonejaotusplaani aluseks oleval plaanil seinte, uste ja akende asukoht, mis võimaldab hinnata, kas eriomandi ese vastab KrtSi nõuetele, st on iseseisvalt kasutatav. Teiseks selle plaani funktsiooniks on see, et ehitusloa andmiseks pädev asutus hindaks, kas sellise kuju ja suurusega ehitis on tekkinud avalik-õigusliku ehitusõiguse seisukohalt nõuetekohaselt, ja vajadusel võtaks tarvitusele meetmed. Hiljem, kui korteriomandid on moodustatud ja võõrandatud, on selliste puuduste kõrvaldamise nõudmine juba oluliselt keerulisem.

### **3. Korteriühistu juhtimine**

- **Kas korteriühistel peab igal juhul olema juhatus?**

Juhatus on korteriühistu organ, kes juhib ja esindab korteriühistut. Vastavalt KrtS § 24 lg-le 3 ei pea korteriühistel olema juhatus, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme. Juhatus puudumisel juhivad ja esindavad korteriomanikud korteriühistut ühiselt (KrtS § 24 lg 4). See tähendab, et juhatus kui kollektiivse organi otsuse tegemine toimub häälteenamusega, samas korteriühistu nimel tehingu tegemiseks on vajalik kõigi korteriomanike nõusolek (ühine esindusõigus). Kuni kümne korteriomandiga korteriühistu, mida korteriomanikud juhivad ja esindavad ühiselt võib pidada kassapõhist raamatupidamist (§ 50 lg 2).

Korteriühistut võib juhatus asemel juhtida ja esindada juriidiline isik ehk valitseja. Kui valitseja on ametisse nimetatud ja tema ametiaeg ei ole lõppenud, tuleb juhatus ametisse nimetamiseks valitseja kõigepealt tagasi kutsuda. Valitseja tagasikutsumiseks ei ole tema nõusolekut vaja, samuti ei ole vaja valitseja nõusolekut selleks, et teha vastav kanne registrisse (st kustutada valitseja korteriühistu registrikaardilt ja kanda sinna juhatus liikmed).



- **Millised võimalused on korteriomanikel, kui nad ei ole korteriühistu juhatuse tegevusega rahul?**

Kui korteriomanikud ei ole juhatuse tegevusega rahul, on neil võimalik juhatus igal ajal tagasi kutsuda. Kuna lisaks KrtS-le kohaldatakse korteriühistu juhatuse tegevusele teatud osas ka MTÜS-i, tuleneb selline võimalus MTÜS § 28 lg-st 2. Nimetatud sätte kohaselt võib juhatuse liikme üldkoosoleku otsusega igal ajal, sõltumata põhjusest, tagasi kutsuda.

Samuti on korteriomanikel võimalus juhatuse liiget tema ametiaja lõppemisel mitte tagasi valida, kui korteriomanikud ei ole juhatuse liikme tegevusega rahul. Lisaks võib mõjuval põhjusel korteriomanik nõuda kohtlt ka juhatuse asendusliikme määramist (KrtS § 25 lg 1).

- **Millised nõuded kehtivad valitsejale?**

Valitsejaks saab olla ainult juriidiline isik (KrtS § 26). Valitseja peab määrama iga oma esindatava ja juhitava korteriühistu jaoks füüsilise isiku (majahalduri), kes tegeleb valitseja ülesannete täitmisega selles korteriühistus (KrtS § 28 lg 1). Majahalduril peab olema kinnisvarahalduri, korteriühistujuhi või korterelamuhalduri kutse kutseeaduse tähenduses (KrtS § 28 lg 2). Majahalduril ei ole aga seadusjärgset õigust korteriühistut esindada, korteriühistu nimel tehingute tegemise õigus on ainult valitseja juhatuse liikmel.

- **Kas korteriühistu juhatuse liikmele peab maksma tasu?**

Korteriühistu juhatusele kohaldatakse lisaks KrtS-s sätestatule ka MTÜS-i (KrtS § 24 lg 1). MTÜS § 28<sup>1</sup> kohaselt võib juhatuse liikmele maksta tasu, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti. Seega otsustatakse korteriühistu juhatuse liikmele makstava tasu suuruse ja maksmise korra määramine üldkoosolekul korteriomanike hääleteenamusega (KrtS § 20 lg 1 ja MTÜS § 281 lg 1).

MTÜS § 281 lg 2 kohaselt peab üldkoosolek juhatuse liikme tasustamise korra ning tasude ja muude hüvede suuruse määramisel ning juhatuse liikmepingule sõlmimisel tagama, et juhatuse liikmele mittetulundusühingu poolt tehtavate maksete kogusumma oleks mõistlikus vastavuses juhatuse liikme ülesannete ja mittetulundusühingu majandusliku olukorraga. Kui töötasu maksmise asemel tehakse isikule soodustus, võib tegemist olla erisoodustusega maksuõiguse tähenduses. Erisoodustuste ja muude maksuõiguse küsimuste kohata on pädev selgitusi andma Rahandusministeerium.

- **Kas olukord, kus üks isik on korraga nii korteriühistu juhatuse liige kui ka kojamees ja koristaja on seadusega kooskõlas?**

Seadus põhimõtteliselt ei keela isikul mitme lepingu alusel töötamist samas organisatsioonis. Samas tuleb silmas pidada, et kui korteriühistu sõlmib lepingu juhatuse liikmepingule, siis peab tehingu tegemise otsustama, tehingu tingimused määrama ja tehingus esindaja määrama korteriomanike üldkoosolek (vt KrtS § 20 lg 1 ja mittetulundusühingute seadus (MTÜS) § 19 lg 1 p 4).

- **Kas korteriomanikel on õigus saada teavet korteriühistu tegevuse kohta?**

KrtS § 45 lg 1 kohaselt on korteriomanikul õigus saada juhatuselt teavet korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda korteriühistu dokumentidega. KrtS § 45 lg 2 kohaselt võib juhatus keelduda teabe andmisest ja dokumentide esitamisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada olulist kahju teise korteriomaniku või kolmanda isiku õigustatud huvidel.

Kui korteriühistu juhatus keeldub teabe andmisest, võib korteriomanik lasta nõude põhjendatuse üle otsustada korteriomanike üldkoosolekul või pöörduda kohtusse (KrtS § 45 lg 3). Kohtus lahendatakse see nõue hagita menetluses. Avaldus tuleb esitada kahe nädala jooksul juhatuse keeldumise saamisest arvates või nelja nädala jooksul taotluse esitamisest arvates, kui juhatus sellele ei ole vastanud.

Kui korteriühistu juhatus asendab valitseja, siis kehtib kõik eelnevalt juhatuse kohta öeldu valitseja kohta (KrtS § 26 lg 3).



## 4. Korterühistu register

- **Kas korteriühistutel on eraldi register?**

Korteriühistute register on mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri osa, mille suhtes kohaldatakse mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri kohta õigusaktides sätestatud (KrtS § 63 lg 1). Registrit peab Tartu Maakohtu registriosakond.

Registrisse kande tegemiseks on võimalik kandeavaldust esitada nii notariaalselt kinnitatud vormis kui ka elektroonilises vormis (digitaallkirjastatult) (MTÜS § 79). Elektroonilises vormis avaldus tuleb esitada ettevõtjaportaalis <https://ettevotjaportaal.rik.ee/>.

- **Kuidas toimub korteriühistute registrisse laenu kohta märkuse kandmine?**

KrtS § 36 lg-s 2 nimetatud märkus tuleb registrisse kanda pärast selle kohta otsuse tegemist, kuid enne suure rahalise kohustuse tegelikku võtmist. Suure rahalise kohustuse võtmiseks on vajalik korteriomanike kvalifitseeritud hääleteenamusega tehtav otsus (KrtS § 36 lg 1).

Märkus laenu kohta kantakse registrisse ja ka kustutatakse registrist kandeavalduse alusel. Vastava avalduse esitamiseks Tartu Maakohtu registriosakonnale tuleb sisse logida äriregistri [ettevõtjaportaali](https://ettevotjaportaal.rik.ee/). Korteriühistu esindusõiguslikul isikul on sisse logides avaneval lehel nähtav temaga seotud korteriühistu. Vajutades korteriühistu nimele avaneb uus vaade, millel saab vajutada nuppu „Alusta muutmiskandeavaldust“. Seejärel tuleb otsida üles andmeblokk „Märkused korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summat ületava laenu kohta“ ning vajutada nuppu „Muuda märkusi“. Avanevas vaates saabki vastava märkuse sisestada. Avalduse esitamiseks registriosakonnale tuleb toimida vastavalt portaali edasistele juhisteile.

Registripidaja teeb kande korteriühistu avalduse alusel ning laenu olemasolu ei kontrolli. Sarnaselt toimub ka märkuse kustutamine, kui laenukoormus on vähenenud alla KrtS § 36 lg-s 1 sätestatud suuruse, siis peab korteriühistu ise esitama avalduse märkuse kustutamiseks.

## 5. Eriomandi ese ja kaasomand

- **Kuidas piiritleda eriomandi eset ja kaasomandi osa?**

KrtS § 4 lg 1 kohaselt 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 korteriomaniku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Eriomandi eseme hulka võib eluruumi või mitteiluruumi koosseisus kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa (KrtS § 4 lg 2).

KrtS § 4 lg 1 sätestab üldise põhimõtte, et eriomandi ese peab olema ruumiliselt piiritletud, st selgelt piirdega eraldatud nii teiste eriomandite esemetest kui ka kaasomandi esemest. Kuna eriomandi eset on korteriomanikul õigus kasutada oma äranägemise järgi (KrtS § 30 lg 1 p 1), samas kui kaasomandi eset võib iga korteriomanik kasutada vastavalt selle otstarbele (KrtS § 30 lg 1 p 2), siis peab nende hoone osade, nagu ka kahe eriomandi eseme vaheline piir olema selgelt äratuntav ka füüsilises reaalsuses.

Seaduse kohaselt vastutab korteriühistu kaasomandi eseme korrashoiu eest ja korteriomanik eriomandi eseme korrashoiu eest. Seejuures tuleb arvestada, et hoonesisesed kommunikatsioonid (elektrijuhtmed, vee- ja kanalisatsioonitorud jms) jagunevad samuti kaasomandi esemeks ja eriomandi esemeks. Eriomandi ese on kommunikatsioonide see osa, mida korteriomanik saab muuta ilma, et see mõjutaks teisi korteriomanikke. Seega üldiselt on eriomandi ese kogu korterisisene elektrijuhtmed, mitte ainult lambipirn. Samuti on eriomandi ese korterisisene veetorustik.

Kaasomandi ja eriomandi piiritlemist on käsitletud ka Riigikohtu lahendis RKTko 24.10.2018, [2-17-7999](https://riigikohtu.ee/otsused/2-17-7999).





- **Mis saab kuuluda eriomandi eseme koosseisu?**

KrtS § 4 lg 2 sätestab sellest põhimõttest erandi selles osas, et võimaldab eriomandi eseme hulka lugeda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa. See tähendab, et eriomandi hulka võib kuuluda ka selline osa hoonest, mis ei ole piirdega (seina ja uksega) ülejäänud hoonest eraldatud, kuid mille tähistus füüsilises reaalsuses (mitte ainult hoonejaotusplaanil) on piisavalt selge.

Seejuures saab selline garaažiosa olla eriomandi ese ainult eluruumi või mitteeluruumi koosseisus, mitte iseseisva mitteeluruumina. Iseseisva mitteeluruumina saab parkimiseks kasutatav ruum olla eriomandi esemeks tingimusel, et ta vastab KrtS § 4 lg 1 nõudele, st on selgelt ruumiliselt piiritletud ja eraldi kasutatav. Sellistele nõuetele vastavad näiteks endiste garaažikooperatiivide hoonetes asuvad garaažiboksid. Kui aga hoones asuvad garaažiosad on ette nähtud kasutamiseks samas hoones asuvate elu- või mitteeluruumide osana (teenindavate ruumidena), siis ei ole neist eraldi korteriomandite moodustamine kooskõlas seaduse mõttega. Väljapool hoonet asuvad parkimiskohad ei saa eriomandi esemeks (ka mitte elu- või mitteeluruumi koosseisus) olla juba seetõttu, et puudub piisav ruumiline piiritletus. Küll saab nende kasutamine olla erikasutusõiguse esemeks (KrtS § 14).

- **Kuidas arvutatakse kaasomandi osa suurust?**

Omand on asjaõigusseaduse (AÕS) § 68 lg 1 esimese lause kohaselt isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omandi kui õiguse esemeks on asi ehk kehaline ese tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 49 lg 1 tähenduses. Asjad jagunevad kinnisasjadeks ja vallasasjadeks (TsÜS § 50), kinnisasi on maapinna piiritletud osa ehk maatükk (TsÜS § 50 lg 1) koos selle oluliste osade, sh ehitistega (TsÜS § 54 ja 55). Kuigi kinnisomandi terminit seadustes otseselt määratletud ei ole, saab eelneva põhjal järeldada, et kinnisomand on omand, mille esemeks on kinnisasi.

Ühine omand on kahele või enamale isikule üheaegselt kuuluv omand (AÕS § 70 lg 1). Ühine omand on kaasomand või ühisomand (AÕS § 70 lg 2). Kaasomand on kahele või enamale isikule üheaegselt mõtteliste osades ühises asjas kuuluv omand (AÕS § 70 lg 3). Seega, kui kinnisasi on mitme isiku kaasomandis, siis tähendab see, et igaühele neist kuulub mõtteline osa kinnisasja omandist, mitte vahetult omandi esemest ehk kinnisasjast.

Korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub (KrtS § 1 lg 1). See tähendab, et korteriomand on kinnisasjaõigus, mis koosneb kahest omandi osast – kaasomandist ja eriomandist.

Kaasomandi mõtteliste osade summa on alati 1, sest omand ühises asjas on tervik ja mõtteline osa näitab, milline osa sellest tervikust kuulub igale kaasomanikule. Ka juhul, kui kaasomandi mõttelise osa suuruse aluseks on võetud mingid omandi eseme parameetrid (pindala), ei tähenda see, et kaasomandi osa suurust saaks väljendada ruutmeetrites või muudes ühikutes, millega mõõdetakse omandi eseme suurust. Seega ei ole võimalik mõõta ega omavahel võrrelda „kaasomandi osa kogusuurst“, sest kõigi kaasomandi osade kogusuurus on alati 1, sõltumata sellest, millised arvud on mõttelise osa suurust tähistava murru lugejas ja nimetajas.

Vastavalt üldlevinud ja väljakujunenud praktikale, on kogu omandi kaasomandi suurus eriomandi (reaalosade) suuruste kogusumma. Näiteks olukorras, kus korterelamu koosneb neljast korteriomandist, mille üldpinnad on vastavalt 20m<sup>2</sup>, 30m<sup>2</sup>, 40m<sup>2</sup> ja 50m<sup>2</sup>, on tavapärane, et kogu korteriomandi kaasomandi osa suurus on 1400. Toodud näites on 20m<sup>2</sup> korteriomandi omaniku mõtteline osa kaasomandist 200/1400, 30m<sup>2</sup> korteriomandi omaniku mõtteline osa kaasomandist 300/1400 jne. KrtS seletuskirja kohaselt on kirjeldatud loogika valdav ning samuti võib seletuskirja kohaselt eeldada, et omandi väärtus korreleerub korteri suurusega.

Kaasomandi eseme suurenemine (näiteks ehitatakse olemasolevale ehitisele korrus juurde) ega vähenemine (lammutatakse korrus ära) ega mistahes muud ehituslikud muudatused ei oma kaasomandile (samuti korteriomandi kaasomandi osale) kui õigusele iseenesest mingit mõju. Mõju kaasomandile saab tekkida alles siis, kui laieneb kaasomanike ring (mis omakorda ei eelda tingimata ehituslikke muudatusi) või kui olemasolevad kaasomanikud lepivad kokku kaasomandiosade suuruse muutmises. Uute kaasomanike omandi osa saab tulla ainult olemasolevate kaasomanike omandiosade vähenemise arvel. See, kuidas seda muudatust matemaatiliselt väljendatakse, st kas olemasolevate mõtteliste osade nimetajat (muru alumist osa) suurendatakse või lugejaid (muru ülemist osa) vähendatakse, on tehniline küsimus, sest omandiosade kogusumma on igal juhul sama ehk 1.



## 6. Eriomandi kokkulepe

- **Mis on eriomandi kokkuleppe sisu?**

Alates KrtS jõustumisest on korteriomandiõiguses (samuti seonduvas tsiviilkohtumenetlusõiguses) senisest olulisem roll eriomandi kokkuleppel (KrtS §-d 3, 5, 9 ja 13). Kuigi sisuliselt on see kokkulepe olemas ka kõigi enne KrtS jõustumist loodud korteriomandite puhul, sõltumata nende tekkimise viisist, nähti varem selle kokkuleppe sisuna kitsalt hoone reaalosadeks jagamist. KrtS kohaselt võivad eriomandi kokkuleppe sisuks olla lisaks kohustuslikele tingimustele (hoonejaotusplaan ja korteriomandi otstarve (eluruum või mitteiluruum)) ka kõik need korteriomanike vahelised kokkulepped, mida varem käsitati kaasomandi kasutuskorrana (nt parkimiskord), lisaks aga ka küsimused, mida varem kaasomandi kasutuskorras reguleerida ei saanud, nt eriomandi eseme kasutamise tingimused, samuti ühinguõiguslikud küsimused.

Võimalus reguleerida korteriomanike vahelisi suhteid eriomandi kokkuleppega ei mõjuta juba sõlmitud ja kinnistusraamatusse kantud kaasomandi kasutuskorra kokkuleppeid, mis on sõlmitud korteriomanike poolt. Põhimõtteliselt on ka edaspidi korteriomanikel võimalik oma suhteid korraldada sellise kokkuleppega, kuid siis peab arvestama, et nende kokkulepete õiguslik tähendus on erinev – kaasomandi kasutuskorra kokkuleppe kohta kantakse kinnistusraamatusse märkus, millel on järjekoh ja mis sellest tulenevalt võib kustuda, kui mõni korteriomand on koormatud järjekohas eespool oleva hüpoteegiga; eriomandi kokkuleppel järjekoha ei ole, sellest tulenevalt on selle muutmiseks aga vaja ka piiratud asjaõiguse omajate nõusolekut.

Kui kohtu poole pööratakse sellise avaldusega, mis võiks olla mõlema kokkuleppe esemeks (nt parkimiskohtade kindlaksmääramine), siis peab kohus menetlusosalistele selgitama kokkulepete erinevat tähendust ja kui korteriomanikud soovivad, et kindlaksmääratud parkimiskohti ei ohustaks mõne hüpoteegi realiseerimine täitemenetluses, siis tuleb taotlust menetleda eriomandi kokkuleppe muutmise taotlusena. Samas menetluses lahendatakse siis vajadusel ka piiratud asjaõiguste omajate nõusoleku vaidlus. Piiratud asjaõiguste omajad ei ole ise kokkuleppe osalised, kuid nende kui puudutatud isikute nõusolek KRS § 34<sup>1</sup> tähenduses on vajalik kokkuleppe kinnistusraamatusse kandmiseks. Piiratud asjaõiguse omaja on kohustatud nõusoleku andma, kui tema õigustatud huve ei kahjustata muudatusega ülemääraselt.

- **Kuidas korraldada korteriomanike vahelisi suhteid?**

Mitmeid küsimusi on võimalik lahendada korteriühistu põhikirjaga, kuid kuna põhikirja muutmise üle otsustab korteriomanike üldkoosolek häälteenamusega, siis ei pruugi see võimalus olla piisavalt kindel.

Olukorras, kus ühe või mõne korteriomaniku huvid erinevad oluliselt enamiku huvidest, on ainuke kindel vahend suhete püsivaks reguleerimiseks eriomandi kokkulepe. Eriomandi kokkuleppes saab reguleerida nii kaasomandi eseme (parkimiskohad hoovis) kasutamist kui ka korteriühistu juhtimise küsimusi. Kokkuleppe muutmiseks on vajalik kõigi korteriomanike ja ka kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguste omajate nõusolek. Kokkulepe peab olema notariaalselt tõestatud. Vajalike nõusolekute puudumisel saab korteriomaniik pöörduda kohtu poole eriomandi kokkuleppe muutmiseks vajalike tahteavalduste saamiseks (KrtS § 9 lg 2). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) kohaselt lahendatakse see taotlus kohtus hagita menetluses (TsMS §-d 613–618). Kohus võib asja menetlemisel avalduse alusel või omal algatusel kohaldada määrusega hagita menetluses avalduse tagamiseks vajalikku esialgset õiguskaitset (TsMS § 616).

## 7. Majandamiskulud

- **Millest koosnevad korteriomanike majandamiskulud?**

Majandamiskuludena on silmas peetud kõiki kulusid, mida korteriomaniik peab kandma, nende hulgas on nii mõõdetavad ja tegelikult tarbimisest sõltuvad kulud kui ka kõik muud kulud, mille kandmine on majanduskavaga ette nähtud. Majandamiskulude sisu täpne määratlemine seaduses ei ole võimalik, sest korteriomandite esemeks olevad kinnisasjad on selleks liiga erinevad. Ka ühesuguste kinnisasjade puhul ei pruugi majandamiskulude sisu olla ühesugune, sest korteriomaniike otsustada on see, milliseid teenuseid ja millises mahus tarbitakse korteriühistu kaudu.





- **Kuidas jagunevad majandamiskulud?**

Majandamiskulude jaotamist korteriomanike vahel reguleerib KrtS § 40. Kui korteriomanike kokkuleppega ega korteriühistu põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti, jagatakse kõik majandamiskulud korteriomanike vahel vastavalt esimeses lõikes sätestatud üldpõhimõttele ehk vastavalt nende kaasomandi osa suurusele. KrtS § 40 teises lõikes on sätestatud võimalus jaotada kulusid üldpõhimõttest erinevalt.

Esimene võimalus selleks on korteriomanike kokkulepe, st kõigi korteriomanike nõusolekul kehtestatud tingimused. Nõusolek peab olema antud otsese tahteavaldusega, st vaikimist ei saa selles küsimuses nõustumiseks lugeda. Selleks, et selline kokkulepe oleks siduv korteriomaniku õigusjärglase suhtes, peab see olema kantud ka kinnistusraamatusse. Kui selline kokkulepe on olemas, siis ei saa selle tingimusi muuta põhikirjaga, st häälteenamusega.

Kui sellist kokkulepet ei ole, siis saab majandamiskulude jaotuse otsustada põhikirjaga, tingimusel, et see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve. KrtS § 40 lg 2 teises lauses on nimetatud ka olukord, mida eelkõige võib põhikirjaga sätestada. Seega ei ole välistatud ka muud tingimused põhikirjas, kui need vastavad esimese lause tingimustele (st on mõistlikud ega kahjusta ülemääraselt). Senises praktikas on peetud mõistlikuks vähemalt mõnda liiki majandamiskulude jaotamist vastavalt korteriomandite arvule (näiteks raamatupidamisteenuse kulu, mis sõltub korteriomandite arvust), kuid selgelt väljakujunenud kohtupraktikat selles küsimuses ei ole.

Põhikirja muudatus jõustub selle registrisse kandmisest, mitte otsuse tegemisest. Kui põhikirja tingimus vastab sättes kirjeldatud tingimustele, kehtib see ka selliste korteriomanike suhtes, kes sellega ei nõustu. Riigikohus on leidnud, et kui põhikirjas ettenähtud tingimused on hea usu põhimõtte vastased, võib korteriomanik keelduda nende täitmisest.<sup>4</sup> See järeldus kohaldub ka KrtS § 40 lg 2 suhtes.

Muud võimalust majandamiskulude jaotuses seadusest kõrvale kalduda ei ole, st ei piisa tavalisest üldkoosoleku otsusest, isegi kui see võeti vastu sellise häälteenamusega, mis on vajalik põhikirja muutmiseks (mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) § 23 lg 1 kohaselt on põhikirja muutmise otsus vastu võetud, kui selle poolt on hääletanud üle 2/3 üldkoosolekul osalenud liikmetest, see tingimus kehtib ka korteriühistu põhikirja muutmisel).

- **Mis tingimustel läheb korteriomandi omandajale üle eelmise korteriomaniku majandamiskulude võlg?**

Korteriomandi võõrandamisel, v.a täite- ja pankrotimenetluses, vastutab selle omandaja korteriühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega (KrtS § 43 lg 2).

Seega juhul, kui korteriomand müüakse täitemenetluses, eelmise omaniku võlg ostjale üle ei lähe, st ostja omandab võlavaba korteriomandi. Korteriühistu nõue rahuldatakse täitemenetluses teatud osas ka ilma täitedokumendita ja korteriühistu pandiõiguse ulatuses (KrtS § 44) on see eelistatud teiste nõuete ees. Kui korteriühistu kogu nõuet täitemenetluses rahuldada ei õnnestu, saab ülejäänud võlga nõuda ainult eelmiselt omanikult.

Kui korteriomand müüakse tavalise, notariaalselt tõestatud tehinguga, siis muutub ostja võla eest kaasvastutavaks, kuid tema vastutus on piiratud korteriomandi turuväärtusega. Ülejäänud osas saab võlga nõuda ainult eelmiselt omanikult.

## **8. Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne**

- **Kust tuleneb korteriühistute raamatupidamise kohustus?**

Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud (KrtS § 1 lg 4). Raamatupidamise seaduse (RPS) kohaselt on

<sup>4</sup> RKTKo 25.05.2011 nr 3-2-1-28-11, p 16.



raamatupidamiskohustuslikud kõik Eestis registreeritud eraõiguslikud juriidilised isikud (RPS § 2 lg-d 1 ja 2). Seega on korteriühistu raamatupidamiskohustuslane.

Üldise reeglina on raamatupidamiskohustuslane kohustatud lõppenud majandusaasta kohta koostama ja esitama majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest (RPS § 4 p 4 ja § 14 lg 1).

Üldjuhul peetakse majandustehingute üle arvestust tekkepõhiselt (RPS § 5). Erandiks on füüsilisest isikust ettevõtjad, kes võivad arvestust pidada kassapõhiselt (RPS § 43 lg 1). Füüsilisest isikust ettevõtja, kes peab kassapõhist raamatupidamist, ei pea koostama (ja seega ka esitama) majandusaasta aruannet. See erand tuleneb RPS § 43 lg-st 2 – selle sätte kohaselt ei kohaldata FIEle, kes peab kassapõhist raamatupidamist, neid RPS sätteid, mis reguleerivad majandusaasta aruande koostamist ja esitamist.<sup>5</sup>

Samasuguse võimaluse – pidada raamatupidamist kassapõhiselt ning mitte koostada (ega esitada) majandusaasta aruannet – näeb seadus ette ka korteriühistutele, mida korteriomanikud juhivad ja esindavad ühiselt KrtS § 24 lõike 4 kohaselt. See võimalus tuleneb KrtS § 50 lg 2 teisest lausest, mis viitab eelnevalt nimetatud RPS § 43 lg-le 2.

Korteriühistu ühine juhtimine ja esindamine on võimalik juhul, kui korteriomanike arv on kuni kümme (KrtS § 24 lg-d 3 ja 4). Seega paarismaja (kahe korteriomandi esemeks oleva kinnisasja) korteriühistu tegevus on võimalik ilma majandusaasta aruande koostamiseta.

## 9. Korteriühistu pandiõigus

### • Mis on korteriühistu pandiõigus?

Korteriühistu pandiõigus on seadusest tulenev pandiõigus, millega on tagatud korteriühistu nõue korteriomaniku vastu. Pandiõigus võimaldab korteriühistel nõude maksta panna ka juhul, kui korteriomandile on seatud hüpoteek, mis ületab selle väärtust.

### • Kui suur on korteriühistu pandiõigus?

Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaastamajandamiskulude summa (KrtS § 44 lg 3). Korteriomanikud võivad eriomandi kokkuleppes määrata korteriühistu pandiõigusele ka kindla rahalise suuruse. KrtS § 72 lg 1 sätestab pandiõiguse suurusele täiendava piirangu juhul, kui enne KrtS jõustumist oli korteriomandile seatud hüpoteek.

### • Kuidas toimub korteriühistu nõude rahuldamine pandiõiguse alusel?

Korteriühistu pandiõiguse regulatsiooni kohaselt rahuldatakse nii täite- kui ka pankrotimenetluses korteriomandi müügist saadud rahast esmalt korteriühistu pandiga tagatud nõue ja seejärel n-õ tavalise hüpoteegiga tagatud nõude. See tähendab ühtlasi, et kui korteriomand on koormatud lisaks n-õ tavalise hüpoteegiga (sh ühishüpoteegiga), kustutatakse see hüpoteek kui järjekohas tagapool asuv hüpoteek täitemenetluses toimuva enampakkumisel müügi korral. Samuti lõpevad kõik nõudest järjekohas tagapool asuvad õigused pakkumise parimaks tunnistamisega.

## 10. Korteriomanike valitsemine

### • Kuidas toimub korteriomanike kaasomandi osa eseme valitsemine?

Korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise üle otsustavad korteriomanikud häälteenamuse alusel, kui korteriühistu põhikirjaga ei nähta ette rangemaid nõudeid (KrtS § 35 lg 1). Kuna korteriomanike kaasomandi osa eset valitsevad korteriomanikud korteriühistu kaudu, toimub häälteenamusega tehtava otsuse vastu võtmine korteriomanike üldkoosolekul (KrtS § 20 lg 1).

---

<sup>5</sup> Alates 01.01.2017 ei pea majandusaasta aruannet koostama ka FIE, kes peab tekkepõhist raamatupidamist (RPS § 43 lg 3).



- **Kuidas otsustatakse korterelamut puudutavad olulised ümberkorraldused?**

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 38 kohaselt ei saa ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemist otsustada tavapärase valitsemise raames, vaid selleks on vaja korteriomanike kokkulepet. Erandina sellest nõudest sätestab aga § 39, et kui muudatus on vajalik kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sh energiatõhususe suurendamiseks ja sellega ei muudeta eriomandi eseme otstarvet ega kahjustata muul viisil ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve, võib muudatuse tegemise otsustada KrtS § 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamusega (üle poole häältest ja üle poole kaasomandist).

## 11. Korteriomanike üldkoosolek

- **Millistel tingimustel toimub otsuste vastu võtmine üldkoosolekul?**

Korteriomandi tavapärasest valitsemist puudutavate otsuste vastuvõtmine toimub korteriomanike häälteenamusega (KrtS § 35). Koosmõjus teiste seaduse sätetega (§ 20 jj) tähendab see, et tavapärase valitsemise küsimustes võetakse otsuseid vastu korteriomanike üldkoosolekul. Seega ei ole tavapärase valitsemise küsimuses otsuse vastuvõtmiseks vaja kõigi korteriomanike häälteenamust, nagu tavalise kaasomandi puhul, vaid piisab, kui korteriomanike otsustusvõimelisel üldkoosolekul hääletab otsuse poolt üle poole koosolekul osalenud korteriomanikest (MTÜS § 22 lg 1).

Teatud otsuste vastuvõtmisel on vaja absoluutset häälteenamust (KrtS § 9 lg 3) ehk nii korteriomanike häälte enamust kui ka kaasomandiosade enamust. Selliste küsimuste alla kuuluvad nt eelmise majandusaasta majandamiskulude summat ületava laenu võtmine (KrtS § 36) või kaasomandi eseme ajakohastamine (KrtS § 39).

- **Kuidas jagunevad korteriomanike hääled üldkoosolekul?**

Igal korteriomanikul on korteriomanike üldkoosolekul üks hääl (§ 22 lg 1). Seega saavad kõik korteriomandite omanikud osaleda üldkoosolekul ja rääkida kaasa kinnisomandit puudutavate küsimuste lahendamisel.

Kui korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud teostada korteriomandiga seotud õigusi üksnes ühiselt (KrtS § 15 lg 1). See tähendab, et sõltumata korteriomanike ühis- või kaasomanike arvust annab iga korteriomand ühe hääle ja selle hääle andmiseks on vajalik kõigi ühiste omanike tahteavaldus. Põhikirjaga sellest põhimõttest kõrvale kalduda ei saa. Korteriomandi ühised omanikud võivad määrata endale ühise esindaja või ühe enda hulgast esindajaks, sellisel juhul piisab esindaja häälest. Esindaja esindusõigust tuleb tõendada samuti vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

- **Kas korteriomanike hääli üldkoosolekul on võimalik ka teisiti jaotada?**

KrtS § 22 lg-s 1 on sätestatud võimalus näha korteriühistu põhikirjaga ette, et igal korteriomanikul on üks hääl sõltumata talle kuulvate korteriomandite arvust või et häälte arvu määrab korteriomandi kaasomandi osa suurus.

Kuna põhikirja muutmise üle otsustab korteriomanike üldkoosolek häälteenamusega, arvestades seaduses sätestatud häälte jaotust (üks korteriomand, üks hääl), ei pruugi häälteenamust omavad korteriomanikud, kellele kuulub kaasomandiosa on väiksem kui nende häälte arv, olla selliselt muudatusest huvitatud.

Ainuke kindel vahend suhete püsivaks reguleerimiseks sellises olukorras on eriomandi kokkuleppe sõlmimine. See on reguleeritud KrtS §-s 3 ja §-s 5. Korteriomanike kokkuleppega saab korraldada nii korteriomandist kui ka korteriühistust tulenevaid õigussuhteid seaduses sätestatust erinevalt (§ 13 lg 1). Seega saab reguleerida ka korteriomanike hääleõigust üldkoosolekul.

Kokkuleppe muutmiseks on vajalik kõigi korteriomanike kokkuleppe ja kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguste omajate kui kandest puudutatud isikute nõusolek (KrtS § 13 lg-d 2 ja 3, KrtS § 9) ning kokkuleppe peab olema notariaalselt tõestatud.

Vajalike nõusoleku puudumisel saab iga korteriomanik pöörduda kohtu poole eriomandi kokkuleppe muutmiseks vajalike tahteavalduste saamiseks (KrtS § 13 lg 2 ja § 9 lg 2). TsMS kohaselt lahendatakse see taotlus hagita



menetluses (TsMS §-d 613-618) ja kohus võib asja menetlemisel avalduse alusel või omal algatusel kohaldada määrusega hagita menetluses avalduse tegemiseks vajalikku esialgset õiguskaitsset (TsMS § 616).

- **Millal on üldkoosolek otsustusvõimeline?**

Üldkoosoleku otsustusvõimet reguleerib KrtS § 20 lg 2, mille kohaselt üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole häälestest ja üle poole kaasomandi osadest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti. See tähendab, et arvestades kõigi korteriomandite arvu, on vajalik nii hääle kui ka kaasomandi osade enamuse esindajate kohalolek.

Kui korteriomanike üldkoosolek on KrtS § 20 lg 2 järgi otsustusvõimetu, kutsub juhatus sama päevakorraga kokku uue üldkoosoleku, mis on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata. Sellele asjaolule tuleb üldkoosoleku kutses viidata (KrtS 23 lg 1).

- **Kas korteriomaniik võib hääletada teda ennast puudutavate küsimuste otsustamisel?**

Korteriomaniiku hääleõiguse puudumist käsitleb KrtS § 22 lg 3, mis välistab hääleõiguse juhul, kui tehtav otsus puudutab korteriomaniikku ennast. Vastavalt Riigikohtu tõlgendusele äriseadustiku analoogsele sättele (ÄS § 177 lg 1), mis puudutab hääletamisõigust enda tagasikutsumisel juhatuses<sup>6</sup>, saab järeldust kohaldada ka korteriomaniiku hääleõigusele. See tähendab, et kui juhatuse liige on korteriomaniik, saab ta anda hääle nii enda kui ka teiste isikute valimisel juhatuse liikmeks, ametiaja pikendamisel ja tagasikutsumisel.

- **Mis on üldkoosoleku kokkukutsumise korra rikkumise tagajärg?**

Kui korteriomaniike üldkoosoleku kokkukutsumisel on oluliselt rikutud seaduse, korteriomaniike kokkuleppe või põhikirja nõudeid, ei ole koosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, v.a juhul, kui koosolekul osalevad kõik korteriomaniikud. Sellisel koosolekul tehtud otsused on tühised, kui korteriomaniikud, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, otsust heaks ei kiida (KrtS § 29 lg 1).

- **Kuidas toimub üldkoosoleku otsuse vaidlustamine?**

Korteriomaniikul on võimalus ka üldkoosolekul vastu võetud otsuseid vaidlustada. Juriidilise isiku organi otsuse kehtetust (nii kehtetuks tunnistamist kui tühisuse tuvastamist) reguleerib üldnormina tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 38, mille kohaselt võib huvitatud isiku nõuda kohtus juriidilise organi seaduse või põhikirjaga vastuolus oleva otsuse kehtetuks tunnistamist.

Korterühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse kohtus tsiviilkohtumenetluse seadustiku alusel (TsMS) hagita menetluses (§ 613 lg 1 p 4). Otsuse kehtetuks tunnistamise nõue tuleb esitada 60 päeva jooksul otsuse vastuvõtmisest (KrtS § 29 lg 3). Koos kehtetuks tunnistamise nõudega võib esitada ka tühisuse tuvastamise nõude, kui tegemist on sama otsuse osas esitatud alternatiivsete nõuetega, samas ei ole tühisusele tuginemise võimalus piiratud selle tähtajaga. TsÜS § 38 lg 7 teise lause kohaselt on tühisusele tuginemine ajaliselt piiratud ainult juhul, kui otsuse alusel on avalikku registrisse tehtud kanne ja kande tegemisest on möödunud kaks aastat. Seega põhimõtteliselt võib tühisusele tugineda ajaliselt piiramatult seni, kuni ei teki vastuolu hea usu põhimõttega.

## **12. Otsuste vastuvõtmine üldkoosolekut kokku kutsumata**

- **Millistel tingimustel saab otsuseid vastu võtta üldkoosolekut kokku kutsumata?**

Otsuste vastuvõtmist ilma koosolekut kokku kutsumata reguleerib KrtS § 21. Seda on võimalik teha kahel viisil – esiteks, saates otsuse eelnõu korteriomanikele ja vormistades saadud vastuste põhjal otsust kajastava protokoll (KrtS § 21 lg-d 2-5) ning teiseks, kõigi korteriomaniike üksmeelse kirjaliku otsusena (KrtS § 21 lg-d 6 ja 7).

<sup>6</sup> RKTko 30.01.2009 nr 3-2-1-145-08, p 12.



Esimesel viisil otsuste vastuvõtmise puhul kohaldatakse sama kvoorumi nõuet, mis kehtib tavalise üldkoosoleku puhul, st vastama peab vähemalt nii palju korteriomanikke kui on vajalik üldkoosoleku otsustusvõimeks seaduse või põhikirja kohaselt. Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on üle poole antud häältest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet (§ 21 lg 3).

KrtS § 21 lg 2 järgi peab juhatus saatma otsuse eelnõu kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kõigile korteriomanikele, millele peab korteriomanik esitama oma seisukohta kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. TsÜS § 79 kohaselt tähendab see, et korteriomaniku seisukoht ei pea olema omakäeliselt allkirjastatud ega digiallkirjastatud, kuid peab sisaldama korteriomaniku nime.

Sarnaselt tavalisele korteriomanike üldkoosolekule, mille puhul lähtutakse protokolliga koostamisel MTÜS § 21 lg-st 6, koostatakse protokoll ka ilma koosolekut kokku kutsumata otsuste vastuvõtmisel. Hääletustulemuste kohta koostab juhatus hääletusprotokoll ja saadab selle viivitamata korteriomanikele. See, mis tuleb kanda protokollis, on reguleeritud KrtS § 21 lg-s 4. Korteriomanike seisukohtade ära kirjad on hääletusprotokollis lahutamatu lisa. Seega kui mõni korteriomanik vastab kirjalikult, kuid hääletusprotokoll soovitakse koostada ja esitada digitaalselt, tuleb kirjalikult esitatud seisukohast teha digitaalne ära kiri (see skaneerida või pildistada).

- **Kuidas toimub hääletamine otsuse vastuvõtmisel ilma koosolekut kokku kutsumata?**

Korteriomanike hääletamine olukorras, kus otsus võetakse vastu ilma koosolekut kokku kutsumata, ei erine tavapärasest üldkoosolekust. Füüsiliselt toimival üldkoosolekul toimub hääletamine avalikult ning see põhimõte kehtib ka KrtS § 21 puhul.

Sarnaselt tavalisele korteriomanike üldkoosolekule (MTÜS § 21 lg 6), koostatakse protokoll ka ilma koosolekut kokku kutsumata otsuste vastuvõtmise puhul. KrtS § 21 lg 4 p 3 kohaselt kantakse hääletusprotokollis vastuvõetud otsused koos hääletamistulemustega, sealhulgas otsuse poolt hääletanud korteriomanike nimed. Selline regulatsioon on vajalik, et tagada otsuste vastuvõtmisel läbipaistvus ning vältida hilisemaid vaidlusi vastuvõetud otsuste puhul.

Isikuandmete kaitse üldmääruse tähenduses on tegemist seadusest tuleneva nõudega, mis ei sõltu korteriomaniku/kaasomaniku/ühisomaniku soovist avaldada või mitte avaldada oma isikuandmeid. Täpsemalt öeldes peab korteriühistu siin isikuandmete (korteriomaniku nimi ja korteri number) töötlemisel lähtuma oma juriidilise kohustuse täitmisest (isikuandmete kaitse üldmääruse artikli 6 lõike 1 punkt c), mitte inimese nõusolekust (isikuandmete kaitse üldmääruse artikli 6 lõike 1 punkt a). Seega pole vaja inimese avaldust oma korterinumbriga ja nime avaldamise või mitte avaldamise kohta, kuna need andmed peab seaduse kohaselt kindlasti protokollis kandma.

- **Kas §-s 23 reguleeritud korduskoosoleku kokkukutsumise kord kehtib ka ilma koosolekut kokku kutsumata otsuse vastuvõtmisel?**

KrtS § 23 kohaselt kutsub juhatus sama päevakorraga kokku uue üldkoosoleku, mis on otsustusvõimeline sõltumata osalejate arvust, kui korteriomanike üldkoosolek on § 20 lg 2 järgi otsustusvõimetu. Justiitsministeeriumi hinnangul kohaldub ilma kvoorumita korduskoosoleku kokkukutsumise regulatsioon vaid tavalise üldkoosoleku kohta, st see ei kohaldu kirjaliku korduskoosoleku puhul. Vastav võimalus peaks olema selgelt seaduses sätestatud.

- **Kas üldkoosolekut kokku kutsumata saab otsustada ka juhatuse liikmete valimist?**

Ilma koosolekut kokku kutsumata saab otsustada ka juhatuse liikmete valimise, kuid tuleb arvestada MTÜS § 22 lg-ga 1<sup>1</sup>, mille kohaselt loetakse isiku valimisel valituks kandidaat, kes sai teistest enim hääli. See tähendab, et isiku valimistel saab anda üksnes toetushääli kandidaatidele.

- **Kas korteriomaniku poolt hääletusel mitteosalemine tähendab otsuse vastu olemist?**

Kehtiv KrtS § 21 ei sätesta enam, et hääletusel mitteosalemine tähendaks otsuse vastu olemist. Samas ei tähenda see ka, et otsuse vastuvõtmisel mitteosalemine tähendaks poolthääli. Otsuse eelnõule mitte vastamine tähendab



sellisel juhul, et korteriomanik ei ole hääletamisel osalenud. Seega peab korteriomanik, kes oma seiskohta ei esitanud, arvestama sellega, et kui otsuse eelnõule vastab ning hääletab piisav arv korteriomanikke, võetakse vastav otsus vastu. Sarnaselt toimub otsuste vastuvõtmine ka tavalisel üldkoosolekul.

### 13. Põhikiri

- **Kas korteriühistul peab olema põhikiri?**

Korteriühistul ei pea olema põhikirja (KrtS § 17).

- **Kuidas toimub põhikirja vastuvõtmine või muutmine?**

Põhikirja vastuvõtmisel ja muutmisel tuleb lisaks KrtS-s sätestatule arvestada ka MTÜS-i nende sätetega, mis kohalduvad korteriühistule. KrtS § 20 kaudu kohaldub korteriühistule MTÜS § 19 lg 1 p 1, mille kohaselt kuulub põhikirja muutmine üldkoosoleku pädevusse. Samuti kohaldub MTÜS § 23 lg 1, mille kohaselt on põhikirja muutmise otsus vastu võetud, kui selle poolt on hääletanud üle 2/3 üldkoosolekul osalenud liikmetest või nende esindajatest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. See tingimus kehtib ka juhul, kui korteriühistul põhikirja ei ole ja see võetakse vastu esimest korda.

Kui korteriomanike üldkoosoleku päevakorras on põhikirja muutmine, tuleb üldkoosoleku teates märkida koht, kus on võimalik tutvuda põhikirja eelnõuga, ning nende dokumentidega tutvumise kord (KrtS § 20 lg 3). Kui korteriomanik on teatanud korteriühistule oma elektronposti aadressi, tuleb korteriomanike üldkoosoleku teade ja KrtS § 20 lg-s 3 nimetatud dokumendid saata sellel aadressil (KrtS § 20 lg 4).

Kui korteriomanike koosolek on otsustusvõimetu, kutsub juhatud sama päevakorraga kokku uue üldkoosoleku, mis on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata. Sellele asjaolule tuleb koosoleku kutses viidata (KrtS § 23 lg 1). Seadus ei välista põhikirja muutmist või vastuvõtmist ka sellisel koosolekul (st põhimõtteliselt ühe häälega), kuid kindlasti tuleb jälgida, et kõik sellise koosoleku kokkukutsumise ja läbiviimise nõuded oleksid täidetud.

### 14. Kortermajas suitsetamine

- **Kas korteris suitsetamist saab keelata?**

Tubakaseaduse kohaselt on suitsetamine keelatud korterelamu koridoris, trepikojas ja korterelamu muus üldkasutatavas ruumis (§ 29 lg 1 p 19). KrtS alusel on korteriomanikul õigus kasutada eriomandi eset oma äranägemise järgi niivõrd, kui see ei ole vastuolus seaduse või kolmanda isiku õigustatud huviga (§ 30 lg 1 p 1). Korteriomanik võib nõuda, et eriomandi ja kaasomandi eset kasutatakse seaduse ning korteriomanike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt. Kui eriomandi ja kaasomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse korteriomanike huvidest. Korteriomanik on kohustatud eriomandi ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud ning taluma mõjusid, mis jäävad tavakasutusest tulenevate mõjude piiridesse (§ 31 lg 1 p 1-2).

KrtS § 31 lg-s 3 on viide AÕS §-le 143, mis reguleerib kahjulike mõjutuste talumise kohustust naaberõiguslikes suhetes. See viide annab selgema aluse kahjulike mõjutuste tõrjumisele või hüvitise nõudmisele. Sätte kohaselt peab kinnisasja omanik taluma naaberkinnisasjalt lähtuvaid mõjutusi, mis ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja kasutamist. Kui tegemist on eluruumiga, siis eelduslikult on selle kasutamine oluliselt takistatud naaberkorterist ventilatsiooni või trepikojade kaudu sissetungiva tubakasuitsu tõttu. Seega võib üks korteriomanik nõuda teiselt korteriomanikult ka seda, et see lõpetaks suitsetamise oma korteris, kui selle tegevusega kaasnevat kahjulikke mõjutusi ei ole võimalik hoida selle korteri piires. See tähendab, et oma eluruumis suitsetamine ei ole küll keelatud TubS tähenduses ja seega ei ole tegemist vääriteoga TubS § 49 tähenduses, kuid see ei välista võimalust nõuda sellest tegevusest hoidumist KrtS § 31 lg 1 p 1 alusel.

Korteriomanikud võivad reguleerida kokkuleppega korteriomandist ja korteriühistust tulenevaid õigussuhteid seaduses sätestatust erinevalt, v.a juhul kui seadus selle otse välistab (KrtS § 13 lg 1), sh ka eriomandi eseme





kasutamist suitsetamiseks. Kokkulepe kehtib korteriomaniku õigusjärglase kohta vaid juhul, kui see on kantud kinnistusraamatusse eriomandi sisuna (KrtS § 13 lg 3).