



Aktuaalsed korteriühistute õigusküsimused

EESTI KORTERIÜHISTUTE XXVII FOORUM
11. oktoober 2024
Urmas Mardi

Pane tähele!

- Riigilõivuseaduse § 59 täiendatakse lõikega 6¹ järgmises sõnastuses:
- ”(6¹) Korterühistu avalduse esitamisel maksekäsu kiirmenetluse asjas tasutakse riigilõivu **kolm protsenti nõudelt**, kuid mitte alla **25 euro ja mitte üle 65 euro**.
- [[RT I, 23.12.2022, 1](#) - jõust. **01.06.2024**]

Hagita menetluses on ette nähtud riigilõivu 50 eurot.

Korduskoosolek

Kas oleks võimalik saada selge vastus korduskoosoleku kohta. Iga nn tarkpea räägib erinevat juttu. Olen kuulnud, et korduskoosoleku võib teha samal päeval esmase koosolekuga? Üks proua rääkis, et korduskoosolekul võib lisada uusi päevakorrapunkte? Millal üldse on vaja korraldada seda koosolekut ja kas saab ka kuidagi moodi ilma? Palun selgitage, olen südamest tänulik?

Vastus

- KrtS § 20. **Korteriomanike üldkoosolek**
- (2) Korteriomanike üldkoosolek on **otsustusvõimeline**, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole häältest ja üle poole kaasomandi osadest, kui **põhikirjaga** ei ole ette nähtud teisiti.
- § 23. **Uue üldkoosoleku kokkukutsumine**
- 1) Kui korteriomanike üldkoosolek on käesoleva seaduse § 20 lõike 2 järgi otsustusvõimetu, kutsub juhatus sama päevakorraga kokku uue üldkoosoleku, mis on **otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata**. Sellele asjaolule tuleb üldkoosoleku **kutses viidata**.
- 2) Uue üldkoosoleku kokkukutsumise teade saadetakse otsustusvõimetuks osutunud üldkoosoleku toimumisest arvates **kümne päeva** jooksul, ent mitte varem kui **kahe päeva** pärast.

Vastus

Riigikohtu tsiviilkolleegium 26. aprill 2023 nr 2-22-12198

Uusi päevakorrapunkte on **võimalik lisada tingimusel**, et korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise teates on KrtS § 23 lg 1 teist lauset järgides selgelt märgitud, milliste küsimuste üle hääletamisel on korduskoosolek otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata ja milliste küsimuste (lisatud päevakorrapunktide) üle hääletamisel kehtib KrtS § 20 lg-s 2 nimetatud **kvooruminõue**. **Seadus ei keela** pidamast samal ajal korduskoosolekut ja esmast üldkoosolekut.

Kolleegiumi hinnangul ei ole põhjendatud see, et need üldkoosolekud peab kokku kutsuma eraldi teadetega ja koostama kaks eraldi koosolekuprotokoll. **Piisav on see**, kui üldkoosoleku kokkukutsumise **teates on märgitud**, millistes küsimustes on tegu **esmase üldkoosolekuga**, kus kehtib seadusest või põhikirjast tulenev **kvooruminõue**, ja milliste küsimuste üle hääletamisel on tegu korduskoosolekuga, mis on **otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata**.

Siiski on **koosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine** KrtS § 29 lg 1 mõttes see, **kui korduskoosoleku kokkukutsumise teates ei ole** KrtS § 23 lg 1 teist lauset järgides **viidatud asjaolule**, et korduskoosolek on **otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata**.

Ühine esindusõigus

Minu abikaasa oli kolmetoalise korteri ainuomanik ja maksis ka kõik kulud – remondilaenu maksed, kommunaalkulud. Samuti osales ta korteriühistu koosolekutel. Kui mu mees suri, siis korter, kus nüüd elan vaid mina üksinda, läks jagamisele minu, minu täiskasvanud poja ja mehe eelmisest abielust tütre vahel. Nüüd on sel korteril kolm omanikku ja korteriühistu esimees ütles, et minul ei ole enam täielikku hääleõigust korteriühistu koosolekul, vaid on 1/3 häält. Kas see vastab tõeale?

Vastus

- Korteriomanike üldkoosolekul annab korteriomand, sõltumata sellest, mitme isiku ühises omandisse see kuulub **reeglina ühe hääle**. Kuivõrd antud juhul kuulub **korter mitmele isikule ühiselt**, soovitan lahendust, et mujal elavad isikud annavad koosolekul esindamiseks **volituse** korteris elavale prouale.
- Korteriomanike üldkoosolekul osalemisel ja muul viisil oma õiguste teostamisel peavad korteriomandi ühised omanikud arvestama sellega, et oma õigusi saavad nad **teostada ainult ühiselt**. See tähendab, et korteriomanike üldkoosolekul osalemiseks **peavad nad kõik koosolekul kohal viibima või määrama ühe ühistest omanikest või ka kolmanda isiku endale esindajaks**.

VASTUS

- Kui korteriomandi ühised omanikud viibivad kõik ise üldkoosolekul kohal, siis on **neile kuuluv üks hääl** antud ainult juhul, kui **kõik ühised omanikud on selle andmisega nõus**.
- Kui üldkoosolekul osaleb korteriomandi ühistest omanikest vaid **üks** ning teised korteri kaas- või ühisomanikud ei ole andnud esimesele volitust üldkoosolekul osalemiseks ning seal hääletamiseks, siis **ei saa** ühise omaniku osalemist arvesse võtta üldkoosoleku **otsusevõime** hindamisel ning arvestada tema häält otsuste **vastuvõtmisel**.

Palju küsitud, kordamiseks

**Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse
muutmine.**

[[RT I, 23.12.2022, 1](#) - jõust. 01.02.2023]

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmine

§ 22. Häälõigus üldkoosolekul

(5) Üldkoosolekul võib osaleda korteriomnik ise või tema esindaja, kelle esindusõiguse olemasolu on kirjaliku dokumendiga tõendatud. **Põhikirjaga ei või piirata korteriühistu liikme õigust määrata esindaja.** Esindaja osavõtt üldkoosolekust ei võta korteriomnikult õigust osaleda üldkoosolekul. Korteriühistu põhikirjaga võib ette näha sama isiku poolt esindatavate korteriomnike ülemmäära.
[[RT I, 23.12.2022, 1](#) - jõust. 01.02.2023]

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmine

- § 42. Viivis ja sissenõudmiskulude hüvitamine
- (1) Kui korteriomanik viivitab majandamiskulude tasumisega, võib korteriühistu nõuda temalt viivist võlaõigusseaduse § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud suuruses. **Käesolevas paragrahvis sätestatust teistsuguse viivise määra võib ette näha vaid eriomandi kokkuleppes.**
[[RT I, 23.12.2022, 1](#) - jõust. 01.02.2023]
- (2) Kui korteriühistu võib nõuda viivist, võib ta nõuda korteriomanikult võla sissenõudmiskulude hüvitamist **sõltuvalt nõude suuruselt kogusummas:**
 - 1) kuni 30 eurot, kui korteriühistu nõue on kuni 500 eurot;
 - 2) kuni 40 eurot, kui korteriühistu nõue on üle 500 euro ja kuni 1000 eurot;
 - 3) kuni 50 eurot, kui korteriühistu nõue on üle 1000 euro.
[[RT I, 23.12.2022, 1](#) - jõust. 01.02.2023]
- (3) Kui kohustuse täitmisega viivitamisest tekkinud kahju suurus ületab käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud hüvitise määra, sealhulgas kohtutäituri seaduse §-s 48 sätestatud juhul, võib korteriühistu nõuda viivist ja sissenõudmiskulude hüvitise määra ületava kahju hüvitamist üksnes erandlikel asjaoludel, eelkõige juhul, kui sissenõudmistoimingud on olnud erakordselt keerukad.
[[RT I, 23.12.2022, 1](#) - jõust. 01.02.2023]

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmine

§ 50. Raamatupidamine

(2) Kuni kümne korteriomandiga korteriühistu võib pidada kassapõhist raamatupidamist, **kui korteriühistu põhikirjas ei ole ette nähtud teisiti**. Sellisel juhul kohaldatakse raamatupidamise seaduse § 43 lõikes 2 sätestatut.

[[RT I, 23.12.2022, 1](#) - jõust. 01.02.2023]

(3) Kui kuni kümne korteriomandiga korteriühistu peab tekkepõhist raamatupidamist, kohaldatakse raamatupidamise seaduse § 43 lõikes 3 sätestatut.

[[RT I, 23.12.2022, 1](#) - jõust. 01.02.2023]

(4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 sätestatut ei kohaldata, kui korteriühistut juhib ja esindab valitseja käesoleva seaduse § 26 kohaselt.

[[RT I, 23.12.2022, 1](#) - jõust. 01.02.2023]

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmine

§ 63¹. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtuväline lahendamine

(1) Kohaliku omavalitsuse üksus võib luua korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidluste kohtuväliseks lahendamiseks komisjoni (edaspidi *komisjon*).

(2) Komisjon on lepitusorgan lepitusseaduse § 19 tähenduses. Komisjonis toimuvale menetlusele kohaldatakse lepitusseaduse sätteid.

(3) Komisjon võib kohustada korteriühistut osalema lepitusmenetluses. Lepitusmenetluses osalemise kohustuse eiramise korral on komisjonil õigus teha korteriühistule ettekirjutus. Ettekirjutuse mittetäitmise korral võib komisjon rakendada sunniraha asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras. Sunniraha ülemmäär on 1000 eurot.

[[RT I, 23.12.2022, 1](#) - jõust. 01.02.2023]

Hagiavaldus ebaõigete faktiväidete ümberlökkamiseks ja mittevaralise kahju hüvitamiseks

Hagiavalduse ja selle täienduste kohaselt avaldas kostja Tallinn, X korteriühistu (ühistu) liikmetele ja teistele isikutele saadetud e-kirjades hageja kohta ebaõiged faktiväiteid. Hageja on ühistu juhatuse liige. 2019. a septembrist kuni 2020. a märtsini toimusid ühistu otsuste alusel X elamu renoveerimistööd. Kostja e-kirjades esitatud väidete kohaselt kuritarvitas hageja oma ametiseisundit, kasutades ühistu rahalisi vahendeid mittesihipäraselt. Kostja on ühistu liige.

Avalduse sisu

- *Ta kulutab raha meie nõusolekuta ja paneb meid hiljem fakti ette;*
- *- Ainuüksi KÜ Q akende vahetamine tekitas tahtlikku kahju umbes 10 000 eurot;*
- *- X pettis KÜ liikmeid veel kord;*
- *- Selle kelmuse tagajärjel kadus meie taskust umbes 10 000 eurot;*
- *- Ta pettis jälle korteriühistu liikmeid ja peitis nende eest olulist teavet;*
- *- Töö ulatust on tahtlikult suurendatud.*

Tallinna Ringkonnakohtu otsus

Mõista välja mittevaralise kahju hüvitisena

***500 eurot**, ning jätta kohtute **menetluskulud** Y kanda.*

*Kohustada Yt ümber lükkama X kohta avaldatud tegelikkusele **mittevastavad järgnevad faktiväited**:*

Üks näide: 29.02.2020 e-kirjas avaldasin X kohta, et ta on töö ulatust tahtlikult suurendanud. Tegemist on ebaõige faktiväitega ja lükkan selle ümber. E-kiri peab olema loetav.

Kirjastiil peab olema Times New Roman, tähtede suurus peab olema 12 punkti, tähtede värvus peab olema must.

Täna tähelepanu eest! Kes veel ei ole, siis liitu kohe meie Liikmeskonnaga!

Urmas Mardi
Eesti Korterühistute Liit
Juhatuseliige
6275740, 6275741
ekyl@ekyl.ee
www.ekyl.ee