



# Huvitavaid tähelepanekuid viimastest korteriühistuid puudutavatest kohtulahenditest

EESTI KORTERIÜHISTUTE XXVI FOORUM  
06. oktoober 2023  
Urmas Mardi

# Riigikohtu tsiviilkolleegium 26.aprill 2023

## nr 2-22-12198

**Kas korduskoosolekul on lubatud täiendada päevakorda ja otsustada varem päevakorras mitte olnud küsimusi?**

# Riigikohtu tsiviilkolleegium 26.aprill 2023

## nr 2-22-12198

Kolleegium leiab, et olukorras, kus korduskoosoleku päevakorda on lisatud punkte, mida varasema, otsustusvõimetu üldkoosoleku päevakorras ei olnud, siis ei muuda see korduskoosolekul vastu võetud otsuseid koosoleku kokkukutsumise korra olulise rikkumise tõttu alati tühiseks. **Uusi päevakorrapunkte on võimalik lisada tingimusel, et korteriomaniike 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.**

# Riigikohtu tsiviilkolleegium 26.aprill 2023

## nr 2-22-12198

**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 koosolekuprotokolli. **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.**

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

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**. Kuivõrd praeguses asjas kohtute tuvastatud asjaoludel ei olnud 20. juuli 2021. a korduskoosoleku kokkukutsumise teates sellele asjaolule viidatud, on korduskoosolekul vastu võetud otsused tühised ja kohtunikuabi on õigesti leidnud, et kandeavalduse esitanud isikud ei ole selle korduskoosoleku protokolliga tõendanud enda juhatuse liikmeks valimist.

# Tallinna Ringkonnakohus 5.juuli 2023

## nr 2-20-12616

**Kuidas on korrektne ühistu  
remondifondi makse uues suuruses  
üldkoosoleku poolt kinnitada?**

# Tallinna Ringkonnakohus 5.juuli 2023 nr 2-20-12616

Tulenevalt KrtS § 40 lg-st 1 teevad korteriomanikud **makseid majanduskava alusel**, sh nähakse KrtS § 41 lg 1 p 4 järgi majanduskavas ette mh remondifondi tehtavate maksete suurus.

# Tallinna Ringkonnakohus 5.juuli 2023

## nr 2-20-12616

KrtS § 41 lg 4 kohaselt kui majandusaasta jooksul ilmneb, et kehtestatud majanduskava **ei taga** korteriomandite valitsemist majanduskavas **ettenähtud mahus** ega korteriühistu püsivat maksevõimelisust, **on korteriühistu juhatus kohustatud koostama uue majanduskava ja kutsuma kokku korteriomanike erakorralise üldkoosoleku uue majanduskava kehtestamiseks.**



# Tallinna Ringkonnakohus 5.juuli 2023 nr 2-20-12616

Seega ei saanud KrtS § 41 lg-st 4 tulenevalt otsustada remondifondi makse suuruse muutmist ilma uut majanduskava kehtestamata. Maakohus tunnistas alapunktis 3.1 kajastatud **otsuse kehtetuks osas**, millega on kinnitatud remondifondi makse uus suurus.

# Harju maakohus 24.aprill 2023

## nr 2-22-13262

**Mida teha kui korteriomanik ei lase töömehi korterisse küttesüsteemide renoveerimistöode teostamiseks?**

# Harju maakohus 24.aprill 2023

## nr 2-22-13262

KrtS § 31 lg 1 p 3 sätestab, et **korteriomanik on kohustatud** võimaldama eriomandi eset kasutada **teistel isikutel**, kui see on **vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks**. Riigikohus on leidnud, et elamu ühiseks kasutamiseks vajalikud ühiskommunikatsioonid, nagu ühiskasutuses olevad torustikud (**sh keskküttetorustikud**) kuuluvad korteriomanike **kaasomandisse** vaatamata sellele, et need läbivad korteriomandi reaalosa (Riigikohtu 03.12.2014 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-117-14, p 12).

# Harju maakohus 24.aprill 2023

## nr 2-22-13262

**Kohustada** XXX võimaldama küttesüsteemide renoveerimistöode teostamiseks Tallinnas Mustamäe tee 84 korterisse nr X (registriosa nr XXX) sissepääs ja korteris küttesüsteemide renoveerimistöode läbiviimine, mille käigus demonteeritakse neli radiaatorit ja radiaatoritega ühenduses olevad püstakutorud, paigaldatakse demonteeritud torude ja radiaatorite asemel pressterasest püstakutorud ja neli uut radiaatorit (teraspaneelradiaatorid „Termolux“), puuritakse korteri põrandasse neli läbiviiku (küttesüsteemi torude toomiseks korterisse), ühendatakse paigaldatud radiaatorid pressterasest püstakutorudega, paigaldatakse radiaatoritele termostaatventiilid (Danfoss seadistatav RA-N ja RA-U) ja termostaat (Danfoss RAW5010), paigaldatakse sulgliitmikud ja automaatne õhueraldi (Flexvent DN15).

# Täna tähelepanu eest ja tulge liikmeks!

Urmas Mardi

Eesti Korterühistute Liit

Juhatuseliige

6275740, 6275741

[ekyl@ekyl.ee](mailto:ekyl@ekyl.ee)

[www.ekyl.ee](http://www.ekyl.ee)