



**EESTI KORTERIÜHISTUTE III  
TALVEAKADEEMIA  
Juridilised küsimused**

Pärnu 21. jaanuar 2019  
Margus Saulep

1

---

---

---


---

---

---

---

---



**KÜ otsuste vastuvõtmine (1)**

**Kaks varianti:**

- a) tavapärase koosolek;
- b) otsuste vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata.

2

---

---

---


---

---

---

---

---



**Otsuste vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata (2)**

- Korteriomaniikel on õigus vastu võtta otsuseid korteriomaniike üldkoosolekut kokku kutsumata (KrtS § 21 lg 1).
- Juhatus saadab otsuse eelnõu kõigile korteriomanikele, määrates tähtaja, mille jooksul korteriomaniik peab esitama selle kohta oma seisukoha. Kui korteriomaniik ei teata nimetatud tähtaja jooksul, kas ta on otsuse poolt või vastu, loetakse, et ta hääletab otsuse vastu (KrtS § 21 lg 2).

3

---

---

---


---

---

---

---

---

 **Otsuse eelnõu (3)**

**1. Üldinfo korteriomanikele**

Käesolevaga edastab ühistu juhatus otsuse eelnõu, korraldades ühistu otsuste vastuvõtmise korteriomandi- ja korteriühituseaduse (KrtS) § 21 alusel koosolekut kokku kutsumata. Palun teatage punktis 2 märgitud otsuse osas enda seisukoht (poolt või vastu). Vastata palume hiljemalt .....e-posti aadressile..... või paberkanalil .....(märkida kuhu). Täpsustavad küsimused edastada hiljemalt ..... 2019. Peale hääletustulemuste saamist koostab juhatus hääletustulemuste protokoll, mis edastatakse kõigile omanikele.

**2. Otsused**

Kinnitada KÜ..... 2019 majanduskava.

4

---

---

---

---

---


---

---

---

---

---

 **Hääletustulemuste protokoll (4)**

**Hääletusprotokolli kantakse:**

- 1) korteriühistu nimi ja asukoht;
- 2) protokollija nimi;
- 3) vastuvõetud otsused koos hääletamistulemustega, sealhulgas otsuse poolt hääletanud korteriomanike nimed;
- 4) otsuse suhtes eriarvamusele jäänud korteriomaniku nõudel tema eriarvamuse sisu.

5

---

---

---

---

---


---

---

---

---

---

 **Hääletustulemuste protokoll (5)**

Korteriühistu nimi: .....

Registrikood: .....

Asukoht: .....

KÜ liikmete/omanike arv: .....

Kooskõlas korteriomandi- ja korteriühituseaduse (KrtS) § 21 lg 2 edastas ühistu juhatus liige ... 2019. omanikele otsuse eelnõu ja ühistu 2019.a. majanduskava. Tähtaeg majanduskavale seisukoha esitamiseks oli ..... Otsuse eelnõule vastasid tähtaegselt 21 omanikku. Aljärgnevalt on välja toodud vastuvõetud otsus ja hääletustulemused.

**Otsused**

1. Kinnitada KÜ..... 2019 majanduskava.

Poolt: **Nimeliselt**

Vastu:

Protokoll on.....lehel ning oostatud.....2019.

Hääletustulemuste protokoll koostas: /nimi, allkiri/

Lisad : 1) Otsuste eelnõu (kuupäev: .....); 2) KÜ 2019 majanduskava; 3) 21-lt omanikul laekunud seisukohad

6

---

---

---

---

---


---

---

---

---

---



### Otsuse vastuvõtmine (6)

Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole korteriomanike häältest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet (KrtS § 21 lg 3).

7

---

---

---


---

---

---

---

---



### Kohtu seisukohad (7)

- Põhikirja p 6.9 kohaselt võrdsustatakse üldkoosoleku otsusega liikmete poolt kirjaliku hääletamise teel, kõigi ühistu liikmete nõusolekul langetatud otsus.
- Kohus: „Seega peab põhikirja p 6.9 kohaselt olema koosolekut kokku kutsumata otsuste vastuvõtmisel kõigi korteriomanike nõusolek.“

8

---

---

---


---

---

---

---

---



### Kohtu seisukohad (8)

- Kohus: Uue seaduse jõustumise ega seadusmuudatustega ei kaota põhikiri kehtivust. Käesoleval juhul ei ole asjassepuutuv põhikirja p 6.9 vastuolus kehtiva seadusega. KrtS § 21 lg 3 lubab kehtestada otsuste vastuvõtmisele rangemaid nõudeid.

Tallinna Ringkonnakohtu seisukohad kohtuasjas nr 2-18-8523.

9

---

---

---

---

---

---

---

---

**Kohtukulude vältimine otsuste vaidlustamise näitel (9)**

- Asjaolud: KÜ ei järginud koosoleku kokkukutsumise nõudeid; omanik vaidlustas otsuse kohtus; KÜ sai kohtumaterjalid ja peab omaniku nõudele vastama. Mida peaks KÜ tegema?
- Kui puudub võimalus etteheidet ümber lükata, soovitatakse nõuet tunnistada.

10

---

---

---

---

---

---

---

---

**Kohtukulude vältimine otsuste vaidlustamise näitel (10)**

Nõude tunnistamisele järgneb: menetluse lõpetamine ja menetluskulude jaotamine.

Kulude jaotamise võimalused:

- a) kõik kulud jäetakse KÜ kanda;
- b) kõik kulud jäetakse omaniku kanda;
- c) poolte kulud jäetakse menetlusosaliste endi kanda.

11

---

---

---

---

---

---

---

---

**Kohtukulude vältimine otsuste vaidlustamise näitel (11)**

Nõude kohesel tunnistamisel on võimalik vältida vastaspoole kulude kandmist.

Kohtuasi nr 1: Kohtu hinnangul ei ole põhjendatud jätta menetluskulusid avaldaja kanda, kuna avaldus kuulub tervikuna rahuldamisele. Samas ei ole põhjendatud jätta menetluskulusid ka puudutatud isiku kanda, sest ta on koheselt nõustunud avalduses esitatud nõudega ja teised korteriomanikud on puudutatud isiku seisukoha kohaselt valmis kõiki küsimusi uuesti otsustama.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Kohtukulude vältimine otsuste vaidlustamise näitel (12)**

Tsiviilasja materjalidest ei nähtu, et peale koosoleku toimumisest teadasaamist, kuid enne avaldusega kohtusse pöördumist, oleks avaldaja puudutatud isiku poole oma etteheidetega pöördunud.

Kohtuasi nr 2-18-10746

13

---

---

---

---

---

---

---

---

**Kohtukulude vältimine otsuste vaidlustamise näitel (13)**

Kohtuasi nr 2. KÜ üldkoosolekul on võimalik vastu võtta uusi otsuseid, millega muudetakse varasemaid otsuseid, või tunnistatakse üldkoosoleku varasemad otsused kehtetuks või tuvastatakse nende tühisus. Seega oluks võimalik lahendada antud vaidlus ka kohtuväliselt.

14

---

---

---

---

---

---

---

---

**Kohtukulude vältimine otsuste vaidlustamise näitel (14)**

Hagejad ei ole väitnud ega tõendanud, et nad oleksid enne haginõude esitamist pöördunud vaidlusaluse küsimusega KÜ juhatuse poole uue üldkoosoleku kokkukutsumiseks või otsinud mingitki kohtuvälist lahendust. Seega ei ole hagejad enne hagi esitamist pöördunud kostja poole ega andnud kostjale võimalust küsimus kohtuväliselt lahendada.

15

---

---

---


---

---

---

---

---



**Täna tähelepanu eest!**

16

---

---

---

---

---

---

---