

New European Bauhaus Academy

**Korterelamute renoveerimise
õiguslikud aspektid -
viimased kohtulahendid**

Urmas Mardi/ EKÜL juhatuse liige,
õigusosakonna juhataja



**Circular
Bio-based
Europe**
Joint Undertaking

 Bio-based Industries
Consortium



Co-funded by
the European Union

Korterelamute renoveerimise õiguslikud aspektid - viimased kohtulahendid

Urmas Mardi
23.09.2025.



Korteriomandi- ja korteriühistuseadus KrtS

Riigi teataja:

Vastu võetud 19.02.2014

Jõustumine 01.01.2018

Internetiaadress:

<https://www.riigiteataja.ee/akt/KrtS>

Seaduse seletuskiri:

<https://ekyl.ee/wp-content/uploads/2018/02/seletuskiri.pdf>

Mõtted kuidas algselt tegutseda??

- Tee maja olukord selgeks, kaardista kõik probleemid.
- Suhtle ühistu liikmetega, et selgitada välja inimeste konkreetsed soovid.
- Kui probleemid kaardistatud, kutsu kokku üldkoosolek, saamaks volitused teemadega edasiliikumiseks, kasuta eksperte.
- Lõplik üldkoosoleku otsus, milles kõik asjaolud on selged ja otsustamiseks küpsed, kasuta eksperte.

Olulisemad korteriühistute tegevust reguleerivad õigusaktid:

- Eriseadus: Korteriomandi-ja korteriühistuseadus
- Üldseadus: Mittetulundusühingute seadus (KÜ ei ole enam mittetulundusühing vaid eriliigilise staatusega juriidiline isik, siiski reguleerib jätkuvalt KÜ tegevust oluliselt mittetulundusühingute seadusest tulenev regulatsioon.
- Osaliselt kohalduv: Asjaõigusseadus- omand, Tsiviilseadustiku üldosa seadus-juriidiline isik (KÜ) ja juhatus.

Veel Vajalikke korteriühistute tegevust reguleerivad õigusakte:

- Võlaõigusseadus- käsundussuhe (juhatuse liige), töövõtusuhe (koristusteenus, raamatupidamise teenus)
- Töölepingu seadus- töösuhe (majahoidja, raamatupidaja)
- Tsiviilkohtumenetluse seadustik- vaidlused kohtus

Pane tähele!

Alates 01.01.2018 jõustus korteriomandi-ja korteriühistuseadus. Seoses uue seaduse jõustumisega muutusid kehtetuks korteriühistuseadus ja korteriomandiseadus. Siiski on oluline teada, et korteriühistut reguleerib ka täna suurel määral mittetulundusühingute seadus ja muud seadused, milles on kinnisomandi õiguslik regulatsioon- eelkõige asjaõigusseadus. Samuti on oluline teada TsÜS § 24-47, milles on reguleeritud juriidilistele iskutele kohaldatavad üldnormid. **E-koosolek TsÜS § 33¹**

Milliseid maju seadus puudutab?

KrtS § 1 Korteriomand ja korteriühistu

(1) Korteriomand on *eriomand hoone reaalosa üle*, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Korteriomand on kolmest osast koosnev õigus-**kaasomand**, **eriomand**, **liikmesus** valitsemise ühenduses-milleks on korteriühistu.

(2) Korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piires.

(3) Käesolevas seaduses reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile muudes seadustes kinnisomandi kohta sätestatut.

(4) Korterühistu on eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on **kõik** ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud (edaspidi korteriomaniik).

Mis vahe on põhikirjaga ja põhikirjata korteriühistul?

- Saate lihtsam keeles ühistu tegevust reguleerida ja seda ühes dokumendis.
- Saate reguleerida kvoorumi nõuet.
- Saate reguleerida volituste hulka.
- Saate reguleerida juhatuse liikmete arvu.
- Saate reguleerida liikmete häälte arvu.
- Saate reguleerida majandamiskulude põhimõtteid.

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 20 Korteriomanike üldkoosolek

- (1) Käesoleva seaduse või korteriomanike kokkuleppe kohaselt häälteenamusega tehtavad otsused võetakse vastu korteriomanike üldkoosolekul. Korteriomanike üldkoosolekule kohaldatakse **lisaks** käesolevas seaduses sätestatule mittetulundusühingute seaduse § 19 lõike 1 punktides 1–5, **ja lõikes 2** §-des 20 ja 20¹, § 21 lõikes 3¹ § 21 lõigetes 6–9, § 22 lõigetes 1 ja 1¹, § 23 lõigetes 1 ja 2 ning §-s 25 mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku kohta sätestatut.
- (2) Korteriomanike üldkoosolek on **otsustusvõimeline**, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub **üle poole häälest ja üle poole kaasomandi osadest**, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti.
- (3) Kui korteriomanike üldkoosoleku **päevakorras** on põhikirja muutmine, majanduskava kehtestamine või majandusaasta aruande kinnitamine, tuleb üldkoosoleku teates märkida **koht**, kus on võimalik tutvuda põhikirja või majanduskava eelnõuga või majandusaasta aruandega, ning nende dokumentidega tutvumise **kord**.
- (4) Kui korteriomanik on teatanud korteriühistule oma elektronposti aadressi, **tuleb** korteriomanike üldkoosoleku teade ja käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud dokumendid saata sellel aadressil.

Elektrooniliselt koosolekul osalemine I

Tsiviilseadustiku üldosa seadusesse (TsÜS) lisati säte (§ 33¹), mis võimaldab füüsiliselt koosolekul osalemisele lisaks osaleda koosolekul ka elektroonilisi lahendusi kasutades. Kuna muudatus sätestati tsiviilseadustiku üldosa seaduses, kehtib see **kõigi juriidiliste isikute kõigile organitele**. Siiski tuleb lisaks lähtuda iga juriidilise isiku koosoleku pidamise tingimustest.

Elektrooniliselt koosolekul osalemine II

Kohalduvad nii koosoleku kokku kutsumise, päevakorra, hääletamise kui ka kõik muud koosoleku pidamise reeglid. Arvestada tuleb ka, et **e-lahenduste kasutamine on lisavõimalus**, mitte kohustus või osaleja õigus seda nõuda. Koosoleku kokku kutsuja otsustab, millisel viisil koosolekul saab osaleda, arvestades seejuures ühingu liikmete soove ja võimalusi.

Korteriühistu I

- KrtS § 21 lg 1 järgi on korteriomanikel võimalik vastu võtta otsuseid üldkoosolekut kokku kutsumata juba alates 2018. aasta 1. jaanuarist. Uue muudatusena tehti regulatsiooni täiendus, et **otsuse eelnõu tuleb saata korteriomanikele kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.** Samas vormis peavad oma seisukoha nendele esitama ka korteriomanikud ise. Lisaks on minimaalne tähtaeg korteriomanikele oma **seisukoha esitamiseks 7 päeva** (KrtS § 21 lg 2).

Korteriühistu II

- Kohaldatakse sama kvoorumi nõuet, mis kehtib tavalise koosoleku puhul, st vastama peab vähemalt nii palju korteriomanikke, kui on vajalik üldkoosoleku otsustusvõimeks seaduse või põhikirja kohaselt. Muudetakse ka häälteenamuse nõuet, mille järgi saab otsuse edaspidi ilma koosolekuta vastu võtta, kui selle poolt on **üle poole antud häälest**, mitte enam **kõikide korteriomanike häälest** (KrtS § 21 lg 3). Põhikirjaga saab siiski ette näha suurema häälteenamuse nõude.

(01.11.2020 kehtetu)

Korteriühistutel KrtS § 72⁴, kellel on **põhikirjas** ette nähtud, et koosolekut kokku kutsumata saab otsuse vastu võtta vaid **kõigi liikmete** või **kõigi korteriomaniike nõusolekul**, võimaldatakse **ajutiselt** sellest põhikirja sättest kõrvale kalduda. See tähendas, **et kuni 31. oktoobrini 2020** võis lähtuda seaduses sätestatud häälteenamuse nõudest koosolekuta otsuse vastu võtmisel.

Kohtupraktika KÜ asjades

Tallinna Ringkonnakohus 06.07.2018
kohtumäärus 2-18-8523

Kui põhikirjas on säte, et otsuse vastuvõtmise poolt koosolekut kokku kutsumata peavad olema kõik liikmed, kas saab tugineda seadusele, milles on enamuse liikmete nõue?

Selgituseks

Koosoleku kord alljärgnevalt:

1. Juhatus saadab käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud otsuse eelnõu **kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis** kõigile korteriomanikele, määrates tähtaja, mille jooksul korteriomanik peab esitama selle kohta oma seisukoha kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Korteriomanikele seisukoha andmiseks antav **tähtaeg peab olema vähemalt seitse päeva**, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud **pikemat** tähtaega. Kui seaduses või korteriühistu põhikirjas on ette nähtud häälte arv, mis on vajalik, et üldkoosolek oleks otsustusvõimeline, kohaldatakse seda ka otsuse tegemisele koosolekut kokku kutsumata.-

jõust. 24.05.2020

2. Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on **üle poole antud häälest**, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet

3. Hääletustulemuste kohta koostab juhatus hääletusprotokolli ja saadab selle viivitamata korteriomanikele.

- **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) muud hääletamise suhtes olulise tähtsusega asjaolud.

6) korteriomanike seisukohtade ärakirjad on hääletusprotokolli lahutamatu lisa.

Otsuste eelnõu näidis

- Korterühistu nimi: „.....“2025
- Registrikood:
- **OTSUSTE EELNÕU**
- Üldinfo korteriomanikele
- Käesolevaga edastab ühistu juhatus korteriomanikele otsuste eelnõu, korraldades ühistu otsuste vastuvõtmise korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 21 alusel koosolekut kokku kutsumata.
- Palun teatage allpool väljatoodud otsuste kohta enda seisukoht (poolt või vastu). Vastata palume hiljemalt 2024 e-posti aadressile või paberkandjal (**märkida kuhu**).
- Peale hääletustulemuste saamist koostab juhatuse liige hääletustulemuste protokoll, mis edastatakse kõigile omanikele.
- Päevakord ja otsused
 1. Kinnitada KÜ..... 2024 majandusaasta aruanne.
- 2. Kehtestada KÜ..... 2025.a. majanduskava.
- Lugupidamisega KÜjuhatuse

Tavaline üldkoosolek

KrTS § 20. Korteriomanike üldkoosolek

- (1) Käesoleva seaduse või korteriomanike kokkuleppe kohaselt häälteenamusega tehtavad otsused võetakse vastu korteriomanike üldkoosolekul. Korteriomanike üldkoosolekule kohaldatakse lisaks käesolevas seaduses sätestatule **mittetulundusühingute seaduse** § 19 lõike 1 punktides 1–5, **ja lõikes 2** §-des 20 ja 20¹, § 21 lõikes 3¹ ja lõigetes 6–9, § 22 lõigetes 1 ja 1¹, § 23 lõigetes 1 ja 2 ning §-s 25 mittetulundusühingu liikmete üldkoosoleku kohta sätestatut.
- (2) Korteriomanike üldkoosolek on **otsustusvõimeline**, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole häälest ja üle poole kaasomandi osadest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti.

Mis peab olema kirjas protokollis

§ 21. Üldkoosoleku läbiviimine (spikker protokollis koostamiseks)

(3¹) Üldkoosolekul koostatakse seal osalevate liikmete nimekiri, millesse kantakse üldkoosolekul osalevate liikmete nimed, häälte arv, osalemise viis, samuti liikme esindaja nimi. Nimekirjale kirjutavad alla **koosoleku juhataja ja protokollija**, samuti iga üldkoosolekul **füüsiliselt kohal olev liige või liikme esindaja**.

(6) Üldkoosolek protokollitakse. Protokolli kantakse üldkoosoleku toimumise aeg ja koht, liikmete arv, üldkoosoleku päevakord, hääletustulemused ja vastuvõetud otsused ning muud üldkoosolekul tähtsust omavad asjaolud. Protokolli kantakse ka üldkoosoleku otsuse suhtes **eriarvamusele** jäänud liikme nõudel tema eriarvamuse sisu. Protokollile **kirjutavad alla** üldkoosoleku juhataja ja protokollija. **Eriarvamusele** kirjutab alla selle esitanud isik. Protokolli lahutamatuks lisaks on **ärakirjad** üldkoosolekust osavõtnute nimekirjast, eriarvamustest ning üldkoosolekule esitatud kirjalikest ettepanekutest ja avaldustest.

Olulised MTÜS sätted

- **§ 20. Üldkoosoleku kokkukutsumine (MTÜS)**
- (1) Üldkoosoleku kutsub kokku **juhatas**.
- (2) Juhatas **peab** üldkoosoleku kokku kutsuma seaduses või põhikirjaga ettenähtud juhtudel ja korras, samuti siis, kui ühingu huvid seda nõuavad.
- (3) Juhatas peab üldkoosoleku kokku kutsuma, kui seda nõuab kirjalikult ja põhjust ära näidates vähemalt **1/10** mittetulundusühingu liikmetest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud väiksema esindatuse nõuet.
- (4) **Kui juhatas ei kutsu** üldkoosolekut käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud asjaoludel kokku, võivad taotlejad üldkoosoleku ise kokku kutsuda samas korras juhatusega.
- (5) Üldkoosoleku kokkukutsumisest peab ette teatama vähemalt **seitse päeva**, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud **pikemat tähtaega**.
- (6) Üldkoosoleku kokkukutsumise teates tuleb märkida **üldkoosoleku toimumise aeg ja koht ning üldkoosoleku päevakord**. Põhikirjaga võib ette näha täpsema korra üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmiseks.
- (7) Kui pärast üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmist **päevakorda liikmete nõudel muudetakse**, tuleb päevakorra muutmisest teatada enne üldkoosoleku toimumist samas korras ja sama tähtaja jooksul nagu üldkoosoleku kokkukutsumise teate saatmisel.

Olulised MTÜS sätted

§ 22. Üldkoosoleku otsus (MTÜS)

(1) Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab **üle poole** koosolekus osalenud mittetulundusühingu liikmetest või nende esindajatest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. ***Erinorm KrtS § § 34***



(1¹) Isiku valimisel loetakse üldkoosolekul valituks kandidaat, kes **sai teistest enam hääli**, kui põhikirjas ei ole kehtestatud kõrgemat hääldenõuet. Häälte võrdsel jagunemisel heidetakse **liisku**, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti.

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 22 Hääleõigus üldkoosolekul

(1) Korteriomanike üldkoosolekul annab **iga korteriomand ühe hääle**. Korteriühistu põhikirjaga **võib** ette näha, et igal korteriomanikul on üks hääl sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust või et häälte arvu määrab korteriomandi kaasomandi osa suurus.

(2) Korteriomanike üldkoosolekul osalemiseks **õigustatud** korteriomanike ring määratakse üldkoosoleku päeval enne üldkoosoleku algust.

(3) Korteriomanikul **ei ole** hääleõigust juhul, kui otsustatakse tema vabastamist kohustusest või vastutusest, tema ja korteriühistu vahel tehingu tegemist või temaga õigusvaidluse pidamist ning selles tehingus või õigusvaidluses korteriühistu esindaja määramist või küsimusi, mis puudutavad korteriomaniku või tema esindaja juhatuse liikmena tegutsemise kontrollimist või hindamist, või kui korteriomaniku kohta kehtib käesoleva seaduse § 32 kohaselt tehtud otsus. Esindatuse määramisel selle liikme hääli ei arvestata.

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 22- järg (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud ei kohaldata, kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Sel juhul peavad korteriühistu ja korteriomaniku vahelised tehingud olema kirjalikud või tuleb viivitamata vormistada korteriomaniku allkirjastatud dokument tehingu oluliste tingimuste kohta.

(5) Üldkoosolekul võib osaleda korteriomanik **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 korteriomanikult õigust osaleda üldkoosolekul. Korteriühistu põhikirjaga võib ette näha sama isiku poolt esindatavate korteriomanike **ülemmäära**.

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

Selgituseks

- **Selgituseks:** paragrahvi lõikes 1 on **oluline muudatus seadusejärgsetele korteriühistutele**. Korteriomanike ühisustel kehtis hääleõiguse teostamisel põhimõte- igal korteriomandi omanikul oli üks hääl, sõltumata talle kuulunud korteriomandite arvust. Asutatud ühistute jaoks jääb hääleõiguse põhimõte samaks ehk siis iga korteriomand annab ühe hääle. Samuti on võimalik põhikirjaga muuta hääleõiguse teostamise põhimõtteid üldkoosolekul.
- Lõike 2 puhul on oluline teada, et üldkoosolekul õigustatud isikute tuvastamisel, tuleb lähtuda **kinnistusraamatust**.
- Lõike 3 juures tuleb tähele panna, et juhatuse liikmete valimisel tohivad enda poolt hääletada samuti **kandidaadid ise**. Veel on oluline rõhutada, juhul kui üldkoosolek on vastu võtnud korteriomandi võõrandamisnõude otsuse, ei ole sellel liikmel, keda otsus puudutab **hääleõigust üldkoosolekul**.
- Lõikes 5 on sõnaselgelt väljendatud, et korteriomanik võib vajadusel osaleda koosolekul ka ise, sõltumata esindaja olemasolust. See, kuidas tõlgendada **esindusõiguse piiranguid põhikirjas**, on olnud ka õigusvaidluste teemaks, seetõttu soovitan antud punkt lihtsalt ja sõnaselgelt põhikirjas väljendada.

Korteriühistu organid ja juhtimine

§ 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 otsustusvõimekuks osutunud üldkoosoleku toimumisest arvates **kümne** päeva jooksul, ent mitte varem kui **kahe** päeva pärast.

Kohtupraktika KÜ asjades

Riigikohtu tsiviilkolleegium 16.01.2019
kohtumäärus 2-18-10407.

Tallinna Ringkonnakohus 27.09.2018
kohtumäärus 2-18-13413.

*Korduskoosoleku seadusest tulenev
regulatsioon suhtes KÜ põhikirjaga, ehk
kas lähtuda seadusest või põhikirjast.*

Otsuste kehtetus

§ 29 Korterühistu organi otsuse kehtetus

- (1) 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.
- (2) Korterühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse kohtus **hagita menetluses**. Muus osas kohaldatakse tsiviilseadustiku üldosa seaduses juriidilise isiku organi otsuse kehtetuse kohta sätestatud käesolevas paragrahvis sätestatud erisustega.
- (3) Korterühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise nõude esitamise tähtaeg on **60 päeva** otsuse **vastuvõtmisest** arvates.

Selgituseks

- **Selgituseks:** antud paragrahvis on **mitmed muudatused**, mida ühistud peavad teadma. Ühistute esindamisel kohtutes tuleb üldkoosolekutega seotud vaidlusi sagedasti ette. Käesoleva paragrahvi lõikes 2 on uus põhimõte, mille kohaselt organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse **hagita menetluse** õiguslikus regulatsioonis, varasemalt allus antud vaidlus *hagilise menetluse* regulatsioonile.
- Lõikes 3 on kaks uut põhimõtet, esiteks nõude esitamise tähtaeg **60 päeva**, varasemalt *90 päeva* ja teiseks aegumistähtaja kulg hakkab *otsuse vastuvõtmisest, varasemalt otsuse teadasaamisest*. Oluline on teada lõikes 4 sätestatud **tähtaja ennistamise mõistet**, mis tähendab, et organi otsust vaidlustada soovivale isikule tuleb üldkoosoleku protokoll **teatavaks teha**, vastasel juhul on tal õigus taotleda kohtult aegumistähtaja ennistamist, sest ilma organi **otsust teadmata ei ole võimalik** nõuet kohtus maksma panna. Seega on ülioluline, et üldkoosoleku otsused on **14 päeva** jooksul koosoleku toimumisest protokollitud ja liikmetele teatavaks tehtud. Lõikes 6 on kohtul õigus keelata **samasisuliste otsuse vastuvõtmise**, mida võib kasutada nn nipitamiseks, sest vastasel korral peaks iga *uut otsust pidevalt vaidlustama*. Teine oluline asjaolu on **vaidlus juhatuse liikmete vahel**, kohtul on õigus määrata **juhatuse asendusliige** vaidluse lõppemiseni, et ühistu igapäevane esindusõigus ja majandustegevus **oleks tagatud**.

Valitsemine

- Valitsemise üldpõhimõtted
- Tavapärane valitsemine
- Laenu võtmine
- Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikud toimingud
- Olulised ümberkorraldused ja hoone taastamine
- Kaasomandi eseme ajakohastamine
- Kvalifitseeritud häälteenamus

Valitsemine

§ 35 Tavapärane valitsemine

(1) Korteriomandi kaasomandi osa eseme **tavapärase valitsemise** küsimuste üle otsustavad korteriomanikud **häälteenamuse alusel**, kui korteriühistu põhikirjaga ei nähta ette rangemaid nõudeid.

(2) Tavapärase valitsemisena käsitatakse eelkõige järgmisi tegevusi:

- 1) kaasomandi eseme tavapärane korrashoid ja remont;
- 2) korteriühistu kaudu tarbitavate teenuste jaoks lepingute sõlmimine;
- 3) kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimine;
- 4) korteriühistu vastutuse kindlustamine;
- 5) kohase suurusega reservkapitali ja remondifondi loomine;
- 6) laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmine, kui selle suurus ei ületa korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summat;
- 7) energiaauditi ja energiamärgise tellimine.

Valitsemine

§ 36 Laenu võtmine

(1) Laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmise, kui see kohustus kas iseseisvalt või koos olemasolevate kohustustega **ületab** korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summa, võib otsustada käesoleva seaduse **§ 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamusega**.

(2) Enne käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kohustuse võtmist **peab** korteriühistu juhatus laskma kanda **korteriühistute registrisse sellekohase märkuse**.

Valitsemine

§ 37 Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikud toimingud

- (1) Korteriomaniikul on **õigus teha** kaasomandi eseme säilitamiseks **vajalikke toiminguid** teiste korteriomanike ja korteriühistu **nõusolekuta** ning ta võib nõuda korteriühistult **vajalike kulutuste hüvitamist**.
- (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud toimingute tegemise võib otsustada ka korteriühistu **juhatas**, kui **viivitamine** tekitaks kaasomandi esemele **olulist kahju**.
- (3) Kui kaasomandi eseme **säilitamiseks** vajalike kulude kandmine ei ole kehtiva majanduskava alusel võimalik, kohaldatakse käesoleva seaduse § 41 lõikes 4 sätestatud.

Valitsemine

§ 38 Olulised ümberkorraldused ja hoone taastamine

(1) Ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest **suurema ümberkorralduse** tegemist ei saa otsustada tavapärase valitsemise raames, vaid selleks on vaja **korteriomanike kokkulepet**.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud muudatuseks ei ole vaja **selle korteriomaniku nõusolekut**, kelle õigusi ümberkorraldused ei **puuduta üle määra**, mida korteriomanik peab käesoleva seaduse § 31 lõike 1 punkti 2 kohaselt taluma.

(3) Kui üle poole hoonest hävib ja kahju ei ole kindlustusega või muul moel kaetud, ei saa hoonet taastada tavapärase valitsemise raames.

Valitsemine

§ 39 Kaasomandi eseme ajakohastamine

Kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sealhulgas energiatõhususe suurendamiseks, selliste vajalike muudatuste tegemise, millega ei muudeta eriomandi eseme otstarvet ega kahjustata muul viisil ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve, võib otsustada käesoleva seaduse § 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamusega.

Kvalifitseeritud häälteenamus

- KrtS § 9 (3) ..., kui vastavasisulise korteriomaniike üldkoosoleku otsuse poolt on antud **üle poole** kõigist häälest nende korteriomaniike poolt, kellele kuulub **üle poole** kaasomandi osadest.

Riigikohtu tsiviilkolleegium 11. detsember 2024, 2-24-6208

Korteriühistusse kuulub 18 korterimandit, milledel on 23 korterimanikku-ühistu liiget. Kuidas antud olukorras hinnata üldkoosoleku otsustusvõimelisust?

Asjaolud

- Kohtunikuabi määruse põhjenduste kohaselt ei saa taotletud kannet teha, sest 3. aprillil 2024 toimunud **üldkoosolek ei olnud otsustusvõimeline**. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 20 lg 2 kohaselt on korteriomanike üldkoosolek otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub **üle poole häälest ja üle poole kaasomandi osadest**, kui **põhikirjaga** ei ole ette nähtud teisiti. **Avaldaja põhikirja p 6.7** kohaselt on korteriomanike üldkoosolek otsustusvõimeline, kui sellest **võtab osa üle poole ühistu liikmetest või nende esindajatest**. KrtS § 1 lg 4 järgi on korteriühistu liikmeteks kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud.
- Kinnistusraamatu kohaselt oli üldkoosoleku toimumise ajal aadressil Jõhvi vald, Jõhvi linn, Veski tn 11 ja Veski tn 11a **kokku 18 korteriomandit, millel oli kokku 23 korteriomanikku** ehk korteriühistu liiget. Protokolli ning osalejate nimekirja kohaselt osales koosolekul **23 liikmest 11**. Seega oli koosolekul **esindatud alla poole ühistu liikmetest** ja koosolek ei olnud **otsustusvõimeline**.

Kolleegiumi seisukoht I

KrtS § 1 lg 4 järgi on korteriühistu liikmeteks kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud. Avaldaja põhikirja p 2.1 näeb ette, et kui korteriomand **on registreeritud ühise omandina**, loetakse **ühistu liikmeks** üks omanikest nende omavahelisel **kirjalikul kokkuleppel**. Kolleegium nõustub ringkonnakohtuga, et põhikirja p 2.1 on **vastuolus seadusega** (s.o KrtS § 1 lg-ga 4), mistõttu **tuleb korteriühistu liikmete ringi määramisel** lähtuda **KrtS § 17 lg 2** teise lause kohaselt seaduses sätestatust.

Kolleegiumi seisukoht II

Kolleegium **ei nõustu** aga kohtute seisukohaga **kvooruminõude** täitmise hindamisel. Vaatamata sellele, et KrtS § 1 lg 4 **kohaselt loetakse korteriühistu liikmeteks kõik korteriomandite omanikud**, tuleneb **ühest korteriomandist üks liikmesus korteriühistus**, millega seotud õigusi teostavad korteriomandi **ühised omanikud ühiselt**. Üldkoosoleku kvoorumi arvutamisel tuleb seetõttu lähtuda **korteriomandite arvust**. **Vastupidise tõlgenduse** korral võiks tekkida olukord, kus üldkoosoleku kvooruminõue loetakse täidetuks mh siis, kui koosolekul osalevad **ainuüksi ühe korteriomandi ühised omanikud**. Näiteks juhul, kui kortermajas on kolm korteriomandit, millest kahel on mõlemal üks omanik ning ühel korteriomandil viis ühist omanikku, saaks kohtute tõlgenduse järgi korteriomanike koosoleku lugeda otsustusvõimeliseks ka siis, kui sellel osaleksid **üksnes ühe korteriomandi viis ühist omanikku**. Sellisel juhul ei täidaks kvooruminõue enam korteriomanike **üldkoosoleku representatiivsuse tagamise eesmärki**.

Kolleegiumi seisukoht III

KrtS § 22 lg 1 ja avaldaja põhikirja p 6.8 järgi annab iga korteriomand üldkoosolekul ühe hääle ning KrtS § 15 lg 1 esimene lause sätestab, et kui korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud **teostada korteriomandiga seotud õigusi üksnes ühiselt**. Nimetatud sätetest järeldub, et lisaks ühele ühisele liikmesusele tuleneb ühest korteriomandist ka üks jagamatu hääleõigus. Hääleõigust korteriomanike üldkoosolekul teostavad **ühised omanikud ühiselt**. Seega on õige avaldaja seisukoht, et vaidlusalusel koosolekul sai olla esindatud maksimaalselt **18 häält**.

Kolleegium lisab, et **põhikirjaga ei saa ette näha, et ühest korteriomandist tuleneb eraldi hääl igale korteriomandi ühisele omanikule**. KrtS § 22 lg 1 kohaselt annab iga korteriomand korteriomanike üldkoosolekul **ühe hääle** ning korteriühistu põhikirjaga võib ette näha, et igal korteriomanikul on üks hääl sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust või et häälte arvu määrab korteriomandi kaasomandi osa suurus. Viidatud sättest ei tulene, et põhikirjaga võiks ette näha, et ühest korteriomandist tuleneb **mitu häält, s.o eraldi hääl igale ühis- või kaasomanikule** (vt RKTkm 16.02.2022, [2-20-17009/40](#), p 19).

Küsimus suveülikoolist

On tegemist 50 korteri majaga, kus 75 korteriomanikku ja põhikirjas on kirjas, et üldkoosolek on otsustusvõimeline kui koosolekust võtab osa $\frac{1}{3}$ liikmetest, siis kas kohtuasja 2-24-6208 valguses võib öelda, et $\frac{1}{3}$ arvutamisel tuleb lähtuda 50-st või siiski 75-st. Või on selline põhikirja sõnastus seadusega vastuolus ja seega tühine ning tuleb hoopis lähtuda seaduse sõnastusest (üle poole liikmetest, kelledele kuulub üle poole kaasomandi osadest)?"

Seega küsija peab lähtuma korteriomanike üldarvust, ehk 50-st. **Tehe $50/3 = 16,6 = 17$.**

Kolleegiumi seisukoht I

Tuvastatud asjaolude kohaselt oli vaidlusaluse üldkoosoleku kokkukutsumise teates koosoleku päevakorda märgitud vaid **üks punkt, s.o juhatuse liikmete valimine**. Kolleegium leiab, et kõnealune päevakorrapunkt on **sõnastatud niivõrd selgelt ja üheselt mõistetavalt**, et see ei põhjusta **mõistlikule korteriomaniikule segadust** ega **mitmeti mõistetavusi** üldkoosolekul otsustamisele **tulevate küsimuste** osas. Mõistlikule korteriomaniikule **pidi olema arusaadav**, et sellise päevakorrapunkti juures tuleb otsustamisele **üksnes juhatuse liikmete valimine**. Kolleegium on varasemas praktikas selgitanud, et kui üldkoosolekul hakatakse otsustama juhatuse liikme valimise üle, peab see olema korteriomaniikule **selgelt arusaadav**. See tähendab, et **sellisele asjaolule** tuleb üldkoosoleku kokkukutsumise teates viidata. Kolleegium leiab, et sama põhimõtte kehtib ka **juhatuse liikmete tagasikutsumise** ja varasemate samasisuliste otsuste kinnitamise puhul.

Riigikohtu tsiviilkolleegium

18. detsember 2024, 2-23-7156

Päevakorrapunkt peab olema mõistlikule inimesele arusaadav. Juhatuse liikmete valimine, ei tähenda nende tagsikutsumist.

Kolleegiumi seisukoht II

Kuna vaidlusalusel üldkoosolekul **otsustati juhatuse liikmete tagasikutsumise üle**, millele ei olnud üldkoosoleku kokkukutsumise **teates viidatud**, siis on üldkoosoleku **kokkukutsumise korda oluliselt rikutud**. See rikkumine toob KrtS § 29 lg 1 järgi kaasa juhatuse liikmete tagasikutsumise otsuste (otsused 1-3) **tühisuse**. Nimetatud rikkumine **ei mõjuta teiste** sellel üldkoosolekul vastu võetud **otsuste kehtivust** (RKTKo 05.11.2014, [3-2-1-99-14](#), p 16).

Kolleegiumi seisukoht III

Kolleegium on varem selgitanud, et üldkoosoleku kokkukutsumise korra oluliseks rikkumiseks, mis toob KrtS § 29 lg 1 järgi kaasa otsuse tühisuse, on see, kui üldkoosolekul **otsustatakse küsimusi**, millele ei olnud üldkoosoleku **kokkukutsumise teates viidatud**. Hinnates, kas päevakorrapunkt hõlmab mingi otsuse vastuvõtmist, tuleb lähtuda sellest, **kas mõistlik korteriomaniik pidi aru saama**, milliseid küsimusi võib olla vaja selle päevakorrapunkti juures otsustada (RKTKo 13.02.2013, [3-2-1-181-12](#), p 14). Eelkõige saab päevakorrapunktiga lugeda hõlmatuks need küsimused, mis on päevakorrapunktis **märgituga tihedalt seotud**.

Näiteks saab koosoleku päevakorda märgitud kaasomandi eseme remondiga üldjuhul lugeda hõlmatuks ka küsimuse, kuidas remondiga tekkivad kohustused kanda.

Riigikohtu tsiviilkolleegium 18. juuni 2025, 2-23-11510

Korteriühistu esitas maakohtule avalduse korteriomaniiku I vastu korteriomanditele juurdepääsu saamiseks.

- Avalduse kohaselt on korteriühistu moodustatud Tallinnas aadressidel Sõpruse pst 170, Sõpruse pst 172 ja Varese 3 asuva **kolme korterelamu** (elamud) ühiseks haldamiseks. **Korteriomanikule I** kuuluvad nendes elamutes **seitse korteriomandit**, sh **mitteeluruumidest korteriomandid** A95 (soojasõlm I), B83 (katlaruum) ja C52 (soojasõlm II). **Elamutes on gaasiküte, mis toimib soojasõlmede ja katlaruumi kaudu.** Korteriühistu on asunud korraldama elamute üleminekut kolme elamu ühisel katlal põhinevalt gaasiküttelt **kaugküttele**. Sellest eesmärgist lähtuvalt on ka korteriomanikud võtnud **vastu otsused 1-3.**
- Korteriühistu juhatus on korduvalt pöördunud korteriomaniku I poole **palvega võimaldada juurdepääsu küttesüsteemile**, kuid sellest on **keeldutud.**
- Veel vaieldi asjolu üle, et **kütteliigi muutmine eeldab kokkulepet**, sest on **oluline muudatus.**

Kolleegiumi seisukoht I

Korterelamu küttesüsteemi **asendamine teist liiki küttesüsteemiga võib** sõltuvalt asjaoludest olla käsitatav **kaasomandi eseme ajakohastamiseks vajaliku muudatusena** KrtS § 39 tähenduses. Eelkõige peavad selleks olema täidetud kolm kumulatiivset eeldust:

- (1) muudatus vastab ajakohastamise määratlusele,
- (2) muudatusega ei muudeta eriomandi eseme otstarvet ning
- (3) muudatusega ei kahjustata muul viisil ülemäära ühegi korteriomaniiku õigustatud huve.

Seadus **ei sätesta** kaasomandi eseme ajakohastamise **legaaldefiniitsiooni**. KrtS §-st 39 tuleneb vaid see, et ajakohastamisega on mh hõlmatud **energiatõhususe** suurendamiseks vajalikud muudatused. Kaasomandi eseme ajakohastamise **all tuleb eelkõige mõista neid uuendusi**, mis lähevad **kaugemale** tavapärasest korrashoiust ja remondist (KrtS § 35 lg 2 p 1), kuid mis **mõistliku korteriomaniiku seisukohalt suurendavad korteriomandite turuatraktiivsust, parandavad elamistingimusi või võimaldavad ressursse tõhusamalt kasutada**.

Kolleegiumi seisukoht II

Riigikohus on varasemas praktikas selgitanud, et KrtS § 31 lg 1 p-st 3 tuleneb mh korteriomaniiku kohustus **taluda selliste ehitustööde tegemist tema korteriomandi eriomandi piires, mis on vajalikud nii kaasomandi eseme tavapäraseks korrashoiuks või remondiks** (KrtS § 35 lg 2 p 1), aga ka sellest suuremateks ümberkorraldusteks (KrtS § 38 lg 1) **või kaasomandi eseme ajakohastamiseks** (KrtS § 39). Eelviidatud sätetest **koostoimes** KrtS § 12 lg-ga 1 ning § 30 lg-tega 2 ja 4 tuleneb ka korteriühistu õigus esitada hagita menetluse **avaldus eriomandi eseme kasutamiseks**. Sellise nõude esitamise **eeldus** on samas see, et ehitustöö, mille tegemiseks avaldus esitatakse, on kas korteriomaniike vahel **kokku lepitud või otsustatud** (kooskõlas seaduse ja korteriühistu põhikirjaga) **korteriomaniike üldkoosolekul** (RKTKm 21.06.2023, [2-21-11317/37](#), p-d 12-12.3).

Tänan tähelepanu eest!

Urmas Mardi

Eesti Korterühistute Liit

Juhatuse liige

6275740, 6275741

www.ekyl.ee



New European Bauhaus Academy



**Circular
Bio-based
Europe**
Joint Undertaking



Bio-based Industries
Consortium



Co-funded by
the European Union

The project is supported by the Circular Bio-based Europe Joint Undertaking and its members.

Funded by the European Union. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CBE JU. Neither the European Union nor the CBE JU can be held responsible for them.