



RIIGIKOHUS

Avaldatud veebilehel *Riigikohus* (<https://www.riigikohus.ee>)

Avaleht > Riigikohus selgitas korteriomaniku ja -ühistu vastutust kahju eest

Riigikohus selgitas korteriomaniku ja -ühistu vastutust kahju eest

19. märts 2021

Riigikohus selgitas tänases otsuses, kuidas jaguneb vastutus varalise kahju eest korteriomaniku ja -ühistu vahel, kui korter saab näiteks veekahjustusi kaasomandisse kuuluva toru purunemisel teises korteris.

Märtsis 2018 purunes Tallinna kortermajas ühe korteri vannitoas küttesüsteemi tagasivoolutoru (käteräti kuivatamise siugtoru) liitmik ja veeuputuse tagajärjel sai kahjustada alumine korter. Ekspertiisi hinnangul loksus toru lahti tualeti kasutamisel, sest toru ja tualettpott asusid lähestikku. Omaniku väitel seisis aga korter juba aastaid tühjana.

Kindlustusselts maksis kahjustatud korteri omanikule ligi 9200 eurot hüvitist ning esitas seejärel hagi korteriomaniku vastu, kelle korteris kõigi korteriomanike kaasomandisse kuuluva kütetoru ühendus katkes. Maakohus rahuldaskindlustusandja hagi põhjendusega, et korteriomanik rikkus kohustust mitte kahjustada kaasomandit ja tema rikkumine pole vabandata.

Ringkonnakohus tühistas maakohtu otsuse, leides et alates 2018. aastast kehtiv korteriomandi- ja korteriühistuseadus ei kohusta korteriomanikku hoidma korras kaasomandit – see on korteriühistu või valitseja kohustus. Ringkonnakohus selgitas, et kui korteriomanikule tekkis kahju seetõttu, et ühistu ei hoidnud kaasomandit korras, saab kindlustusandja esitada nõude ühistu vastu.

Kindlustusandja vaidlustas ringkonnakohtu otsuse Riigikohtus ning tsiviilkolleegium tühistas täna varasemad otsused ja saatis asja uueks läbivaatamiseks maakohtule. Asja uuel arutamisel tuleb maakohtul kaaluda korteriühistu menetlusse kaasamist, kui kindlustusselts esitab nõude ka ühistu vastu.

Korteriomanik peab samuti kaasomandit korras hoidma

Riigikohtu tsiviilkolleegium asus seisukohale, et korteriomanikul on ka uue seaduse järgi kohustus hoida kaasomandit korras. See tähendab eelkõige, et omanikul on keelatud kaasomandit lõhkuda või rikkuda, aga samuti peab ta jälgima oma korteri piires asuva kaasomandi seisukorda ja teavitama korteriühistut viivitamata selle kahjustumisest või kahjustumise ohust.

Selleks, et kahjustatud korteri omanik või tema asemel näiteks kindlustusandja saaks esitada kahju hüvitamise nõude teise korteriomaniku vastu, peab ta tõendama, et teise korteri omanik on rikkunud mõnda oma kohustust.

Oma varasemale seisukohale tuginedes märkis tsiviilkolleegium, et korteriomaniku vastutus oma kohustuste rikkumise eest ei välista ühistu võimalikku vastutust kaasomandi valitsemise kohustuse rikkumise eest. Korteriühistu vastutab kahju hüvitamise eest solidaarselt korteriomanikuga, kui on tuvastatud, et rikutud on kaasomandi valitsemisega seotud kohustust, mida korteriomanikud täidavad ühistu kaudu.

Lisaks asus kolleegium seisukohale, et olukorras, kus korteriomaniikule on tekkinud kahju kaasomandist, aga ükski korteriomaniik ega ühistu pole oma kohustusi rikkunud, saab nõuda kahju hüvitamist korteriühistult. Sel juhul hüvitatakse kahjustatud korteri omanikule eelkõige tema korteri ja sellega seotud kaasomandi senise seisundi taastamiseks mõistlikult vajalikud kulud: ehitise osade parandamine ja asendamine, siseviimistlus jms. Muu kahju (näiteks korteris asuvale vallasvarale tekitatud kahju) hüvitatakse ainult kohustuse rikkumise korral.

Tsiviilkolleegiumi kogu koosseisu otsusega ning riigikohtunike Kai Kullerkupu, Kalev Saare ja Tambet Tampuu eriarvamusega saab tutvuda siin[1].

Arno Põder
pressiesindaja
Riigikohus
55 637 043

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-selgitas-korteriomaniku-ja-uhistu-vastutust-kahju-eest>

Lingid

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid/?asjaNr=2-18-13649/57>