



RIIGIKOHUS

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

Avaleht > Riigikohus selgitas korteriomaniiku õigusi korterelamu ohu korral

Riigikohus selgitas korteriomaniiku õigusi korterelamu ohu korral

30. aprill 2025

Riigikohus selgitas, millistel tingimustel on korteriomaniikul õigus teha korterelamu säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste omanike või korteriühistu nõusolekuta, samuti nõuda sellise toimingu tegemiseks kantud kulutuste hüvitamist.

Kohtusse pöördus korteriomaniik, kes nõudis korteriühistult kortermaja säilitamiseks vajalike kulutuste hüvitamist. Nimelt oli korteriomaniik kandnud kulutusi seoses sellega, et ta asendas viie korteriga elamu lekkiva tõrvapapist katuse osaliselt katuseplekiga, et vältida veekahjustusi. Parandustööde tellijale kuulub elamu viiest korterist kaks, kuid tal ei olnud katusetööde tegemiseks teiste korteriomaniike nõusolekut.

Seaduse järgi otsustavad kortermaja kui kaasomandi eseme muudatuste üle korteriomaniikud ühiselt üldkoosolekul või kokkuleppel. Riigikohtu tsiviilkolleegium selgitas, et erandkorras on korteriomaniikul õigus teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid ka teiste korteriomaniike ja korteriühistu nõusolekuta. Selliste toimingute tegemiseks kantud kulutuste hüvitamist saab korteriomaniik hiljem nõuda korteriühistult, kuid sedagi üksnes vajalikus ulatuses.

Riigikohus rõhutas, et kulutuste hüvitamise nõude vältimatuks eelduseks on, et toiming, millega seotud kulutuste hüvitamist nõutakse, oli kaasomandi eseme säilitamiseks vajalik. Seda saab toiming olla vaid juhul, kui kaasomandi eseme suhtes esineb vahetu kahju tekkimise või suurenemise oht ja valitud abinõu on ohuolukorra kõrvaldamiseks proportsionaalne. Proportsionaalsed on nt ajutised ja kiireloomulised abinõud, mille eesmärk on kahju teket tõrjuda, mitte ohuolukorra algpõhjusti lõplikult kõrvaldada.

Vaidlusaluses kohtuasjas ei kontrollinud maa- ega ringkonnakohus, kas korteriomaniiku toiming (katuste vahetamine) oli kaasomandi eseme säilitamiseks vajalik või mitte, mistõttu saatis Riigikohus asja uueks läbivaatamiseks ringkonnakohtule.

Kohtumääruse [1] ja riigikohtunik Vahur-Peeter Liini eriarvamusega [2] saab tutvuda Riigikohtu veebilehel.

Teate sisestas:

Sandra Sommer

pressiesindaja

5333 9846, 730 9042

sandra [dot] sommer@riigikohus [dot] ee

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-selgitas-korteriomaniiku-oigusi->

korterelamu-ohu-korral

Lingid

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid/?asjaNr=2-21-12405/44>

[2] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid/?asjaNr=2-21-12405/45>