



RIIGIKOHUS

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

Avaleht > Riigikohus selgitas korteriomandi eriomandi esemest tekkinud kahju hüvitamist korteriomanike vahelistes suhetes

Riigikohus selgitas korteriomandi eriomandi esemest tekkinud kahju hüvitamist korteriomanike vahelistes suhetes

9. mai 2025

Riigikohus selgitas tänases määruses, millistel juhtudel saab nõuda kahju hüvitamist korteriomanikult, kellele kuuluva korteriomandi eriomandi esemest on tekkinud kahju teisele korteriomanikule. Samuti selgitati, millised korteriomandi esemed kuuluvad eriomandisse ja millised kaasomandisse ning millal on võimalik nõuda kahju hüvitamist teiselt korteriomanikult või -ühistult.

Kohtusse pöördus kindlustusandja (edaspidi avaldaja), kes nõudis kahju hüvitamist korteriomanikult, kelle korteri vaheseinas asunud äravoolutoru hakkas lekkima. Selle tagajärjel toimus veeavarii, mille tõttu sai kahjustada alumise naabri korter. Avaldaja hüvitas naabrile tekitatud kahju ning esitas kahju põhjustanud korteriomaniku vastu (edaspidi puudutatud isik) kahju hüvitamise nõude. Viimane aga leidis, et nõue tuleb esitada korteriühistule, kuna veelekkega seotud torustik asub kaasomandis oleva seina sees, ning et korteriomanikul puudus võimalus toru seisukorda kontrollida.

Avaldaja oli seisukohal, et tekkinud veekahju lähtus puudutatud isiku eriomandi, mitte kaasomandi esemest. Seetõttu peaks kaebaja arvates hüvitama kahju puudutatud isik, mitte korteriühistu. Lisaks leidis avaldaja, et puudutatud isik rikkus oma korrashoiukohustust.

Maa- ja ringkonnakohus jätsid avaldaja nõude rahuldamata. Riigikohus jättis samuti avaldaja määruskaebuse rahuldamata. Riigikohus selgitas, et ka juhul, kui kahju lähtub eriomandi esemest, on sellel korteriomanikul kahju hüvitamise kohustus üksnes juhul, kui ta on rikkunud enda kohustust, st kahju ei tohi olla juhuslik, vaid peab olema tingitud mingist korteriomaniku tegevusest või tegevusetusest. Praeguses asjas olid kohtud tuvastanud, et veeleke oli tingitud ehitusveast, mitte korteriomaniku rikkumisest, mistõttu jätsid kohtud õigesti avalduse rahuldamata.

Riigikohus märkis, et sellises olukorras ei ole välistatud kahju hüvitamise nõue kahju tekitanud kolmandate isikute vastu lepinguvälisel alusel või kolmandat isikut kaitsva lepingu instituudi alusel. Olukorras, kus kahjustatud korteri omanikul ei ole endal lepingulist või lepinguvälist nõuet kahju tekitanud isiku vastu kahju hüvitamiseks, on võimalik, et kahju tekitanud isik vastutab tekkinud kahju eest mõne teise isikuga (nt teine korteriomanik) sõlmitud lepingu rikkumise tõttu.

Riigikohus täpsustas, et korteriomandi eriomandi eseme hulka kuuluvad sellised tehnosüsteemi osad, mis teenivad vaid ühte korterit ning on eemaldatavad ilma kaasomandit või teiste korteriomanike õigusi kahjustamata. Selleks võib olla ka äravoolutoru, mis on vajalik üksnes ühe korteri reovee ärajuhtimiseks üldkanalisatsiooni. Samuti võivad eriomandi eseme hulka kuuluda korterisisesed seinad, mis on eemaldatavad ilma teiste korteriomanike õigusi kahjustamata.

Määrusega [1] saab tutvuda Riigikohtu veebilehel.

Teate sisestas:

Marika Koppel

kommunikatsioonispetsialist

730 9025

marika [dot] koppel @ riigikohus [dot] ee

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-selgitas-korteriomandi-eriomandi-esemest-tekkinud-kahtu-huvitamist>

Lingid

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/lahtendid/?asjaNr=2-21-11325/28>