



RIIGIKOHUS

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

Avaleht > Riigikohus: kortermaja küttesüsteemi asendamiseks pole alati vaja kõigi omanike kokkulepet

Riigikohus: kortermaja küttesüsteemi asendamiseks pole alati vaja kõigi omanike kokkulepet

25. juuni 2025

Riigikohus selgitas 18. juunil avaldatud määruses, et korteriühistu võib ajakohastamise eesmärgil võtta kasutusele teist liiki küttesüsteemi ka juhul, kui olemasolev lahendus pole veel amortiseerunud.

Kohtuasi puudutas ühe Tallinna korteriühistu otsust minna üle lokaalselt gaasiküttelt kaugküttele. Selle vaidlustasid kohtus kaks eraisikust korteriomanikku ning kinnisvaraarendusettevõtte, millele kuulub ühistu valitsevates majades mitu korterit, kus asub ka elamute gaasiküttesüsteem.

Peamine vaidlusküsimus seisnes selles, kas küttesüsteemi asendamine eeldab kõigi korteriomanike nõusolekut või piisab üldkoosoleku otsusest, mida toetavad rohkem kui poolte korterite omanikud, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest (korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 9 lg 3).

Riigikohtu tsiviilkolleegium leidis, et teatud tingimustel saab küttesüsteemi vahetust käsitleda kaasomandi ajakohastamiseks vajaliku muudatusena, mille puhul piisab ka korteriomanike häälteenamusega tehtud otsusest.

Seejuures ei nõustunud Riigikohus ringkonnakohtu seisukohaga, et tehnosüsteemi muudatus saab olla ajakohastamine ainult juhul, kui olemasolev süsteem on amortiseerunud või muudatusega kaasneb oluline rahaline kokkuvõtte.

Riigikohus selgitas, et ajakohastamine hõlmab uuendusi, mis lähevad kaugemale tavapärasest korrashoiust ja remondist. Samas erinevalt kõigi korteriomanike kokkulepet nõudvatest olulistest ümberkorraldustest peavad need uuendused suurendama ka korterite turuatraktiivsust, parandama elamistingimusi või võimaldama ressursse tõhusamalt kasutada.

? **Turuatraktiivsust suurendavad** uuendused tõstavad korterite turuväärtust, võimalikku üüritootlust või likviidsust müügi- või üüritutul võrreldes teiste sarnaste korteritega.

? **Elamistingimusi parandavatel** uuendustel on olmetingimustele püsiv ja oluline mõju ning need teevad majas elamise märgatavalt meeldivamaks, mugavamaks ja turvalisemaks.

? **Ressursside tõhusamat kasutamist** võimaldavate uuenduste tulemusel väheneb oluliselt korterelamus tarbitava vee, elektri- ja soojusenergia kogus.

Riigikohtu hinnangul võib lokaalse gaasikütte asendamine kaugküttega suurendada korterite turuatraktiivsust ja parandada elamistingimusi. Näiteks võib positiivne mõju olla kaugkütte pakutaval paremal hinna- ja varustusstabiilsusel, sest kaugküte on Eestis seadusega reguleeritud teenus. Kaugkütte lahendused on üldjuhul ka tehniliselt lihtsamad, mistõttu võivad väheneda hooldus- ja majanduskulud.

Samuti võib kaugküttele üleminekuga väheneda majas tule- ja plahvatusoht.

Samas lahendis puudutas Riigikohus ka küsimust, kuidas on võimalik korteriühistul juurde pääseda tehnosüsteemidele, mis asuvad ühe korteriomaniku korteris.

Riigikohtu määrusega saabtäismahus tutvuda siin[1].

Teate sisestas:

Arno Pöder
pressiesindaja
Riigikohus
5333 9846
arno [dot] poder@riigikohus [dot] ee

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-kortermaja-kuttesusteemi-asendamiseks-pole-alati-vaja-koigi-omanike>

Lingid

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=2-23-11510/54>