



RIIGIKOHUS

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

Avaleht > Riigikohus: parkimiskoha isikliku kasutusõiguse saab üle anda teiste korteriomaniike nõusolekul

Riigikohus: parkimiskoha isikliku kasutusõiguse saab üle anda teiste korteriomaniike nõusolekul

18. veebruar 2026

Riigikohus selgitas täna avaldatud määruses, et kinnistusraamatusse kantud parkimiskoha isikliku kasutusõigust on võimalik üle anda ainult teiste korteriomaniike nõusolekul. Kõigi korteriomaniike täiendava nõusolekuta saab parkimiskoha üle anda erikasutusõiguse kokkuleppe abil.

Arutusel olnud kohtuasjas soovis korteri ostja võtta eelmiselt omanikult üle parkimiskoha isikliku kasutusõiguse, mis oli kantud kinnistusraamatusse üleantavana. Kohus jättis aga kandeavalduse rahuldamata, sest ostja ei esitanud kõigi teiste korteriomaniike notariaalselt tõestatud nõusolekuid.

Riigikohus selgitas, et seaduse järgi ei ole võimalik muuta isikliku kasutusõiguse üleandmist teiste korteriomaniike jaoks juba ette siduvaks. See piirang aitab muu hulgas välistada olukorra, kus kortermaja juures asuvat parkimiskohta on võimalik osta ja müüa korterist eraldi.

Kuna isikliku kasutusõiguse üleandmine võib osutuda praktikas keeruliseks ja kulukaks, on korteriomanikel võimalik selle asemel sõlmida erikasutusõiguse kokkulepe. Sellega antakse korteriomanikule ainuõigus kasutada mingit osa kaasomandi esemest, milleks võib olla ka parkimiskoht.

Kui korteriomanikud ühiselt soovivad, et parkimiskoha erikasutusõigus kehtiks korteri võõrandamisel ka uuele omanikule, on vaja sõlmida kõigi omanike vahel notariaalselt tõestatud erikasutusõiguse kokkulepe ja kanda see kinnistusraamatusse.

Erinevalt isiklikust kasutusõigusest saab korteriomanik anda talle kuuluva erikasutusõiguse üle kas kolmandale isikule või mõnele teisele korteriomanikule ilma ülejäänud omanike nõusolekuta.

Juhul kui mõni korteriomanik ei ole erikasutusõiguse kokkuleppe sõlmimisega nõus, on võimalik nõuda puuduva tahteavalduse andmist ka kohtu kaudu.

*Tegemist on ajakirjanduslikuks kasutamiseks mõeldud pressiteatega, kus kohtumääruse sisu on võetud kokku laiemale avalikkusele arusaadavas üldistatud vormis. Riigikohtu määrusega **saab tutvuda siin [1]**.*

Teate sisestas:

Arno Põder
pressiesindaja
arno [dot] poder@riigikohus [dot] ee

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-parkimiskoha-isikliku-kasutusoiguse-saab-ule-anda-teiste-korteriomanike>

Lingid

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=2-24-18562/8>