



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Korteriühistute seminaripäev

Riigikohtu praktika

Jüri Aava

27.05.2025

Eriomand KrtS § 4 ja § 12 lg 2



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

(1) Eriomandi ese on ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteeluruum ning selle juurde kuuluvad hoone osad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Iga eriomandi esemele peab olema eraldi juurdepääs.

(2) Eriomandi eseme hulka võib eluruumi või mitteeluruumi koosseisus kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa.

(3) Eriomandi esemeks ei ole hoone ja selle osad ega hoone püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed ka siis, kui need asuvad eriomandi esemeks oleva hoone reaalosa piires.

(4) Maatükk ning hoone osad ja seadmed, mis ei ole ühegi eriomandi ese ega ole kolmanda isiku omandis, on korteriomandi kaasomandi osa esemeks.

Korteriomanikud peavad omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve.

Kaasomand



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Kaasomandis olevad asjad vastavad järgmistele kriteeriumitele:

- 1) Vajalikud ühiseks kasutamiseks;
- 2) Üks tervik;
- 3) Ei saa jaotada osadeks;
- 4) Asukoht ei ole oluline.

Piiritlemine



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Kaasomand - kortermaja katus, aknad, välisuksed, trepikojad, koridorid, rõdud, lodžad, terrassid, korruste vahelaed, liftišahtid, liftid, vundament, seinad, mille eemaldamine kahjustaks kaasomandit või teiste korteriomanike õigusi. Sellised on eelkõige ehitise põhikonstruktsioonide hulka kuuluvad välispiirded ja kandvad seinad, samuti eriomandi eset teistest eriomandi esemetest ja kaasomandi esemest lahutavad piirdeseinad.

Eriomand – elektrijuhtmed, mis teenindavad ainult ühte korterit, samuti veetorud, mis on vajalikud üksnes ühe korteri piires vee laialiviimiseks, äravoolutorud, mis on vajalikud ühe korteri reovee ärajuhtimiseks üldkanalisatsiooni, eriomandi piires asuvad kerged vaheseinad, mis sellistele omadustele ei vasta ja mida saab muuta või eemaldada hoonet tervikuna kahjustamata ja teisi korteriomanikke mõjutamata

Ebaselge: korstnad, korteriuksed, küttesüsteemid

Ilmselt ühte korterit teenindav korsten ei ole kaasomandiosa.

Kaasomandi osa võib olla antud korteriomaniku erikasutusse (KrtS § 14 lg 1)

Näiteks: ühe korteri piires terrassid, rõdud, aga ka keldrid, parkimiskohad.

KrtS § 30



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

(1) Korteriomaniikul on õigus:

- 1) kasutada eriomandi eset oma äranägemise järgi niivõrd, kui see ei ole vastuolus seadusega või kolmanda isiku õigustatud huviga;
- 2) kasutada kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt.

(2) Korteriomaniik võib nõuda, et eriomandi ja kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomanike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt. Kui eriomandi ja kaasomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse korteriomanike huvidest.

(3) Käesolevas paragrahvis sätestatud õigused on ka korteriomandit kasutaval isikul.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud nõude võib esitada ka korteriühistu.

KrtS § 31



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

(1) Korteriomaniik on kohustatud:

- 1) hoidma eriomandi eset korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomaniikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud;
- 2) taluma mõjusid, mis jäävad käesoleva lõike punktis 1 nimetatud piiridesse;
- 3) võimaldama eriomandi eset kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Selle tõttu tekkinud kahju tuleb omanikule hüvitada.

(4) Korteriomaniik on kohustatud tagama, et tema perekonnaliikmed, ajutised elanikud järgivad samu nõudeid.

(5) Korteriomaniik on kohustatud korraldama oma korteriomandi valitsemise ka ajal, kui ta ise viibib sellest eemal.

KÜ õigused ja kohustused



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

3-2-1-9-04 p 21 KÜ võib enda liikmete õiguste kaitseks kohtusse pöörduda enda nimel ning 3-2-1-111-04 p 25 kohaselt võib KÜ korteriomanike esindajana sõlmida lepinguid enda nimel.

3-2-1-38-05 p 18 Korteriühistu üheks seadusest tulenevaks ülesandeks korteriomanike ühise omandi hooldamine, sh ka elamu tehnosüsteemide korrashoidmine.

Seega kahju tekitamise eest võib vastutada ka korteriühistu.

Korteriühistu vastutus ei välista aga omi kohustusi rikkunud korteriomanike vastutust teise korteriomaniku vara kahjustamise eest. Sellisel juhul on korteriühistu jt vastutavate isikute vastutus solidaarne (vt VÕS § 137 lg-t 1).

3-2-1-129-13 p 47



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Kaasomanikel on ühine üldine kohustus tagada, et kaasomandiese oleks sellises korras, millest ei tekiks kellelegi kahju. See ei ole aga üksnes passiivne kohustus hoiduda kaasomandieseme kahjustamisest. See kohustus hõlmab hoolsuskohustust kontrollida perioodiliselt elamu tehnosüsteemide korrasolekut, vältimaks mh lekkeid. Korteriomanikul, kelle korteriomandi reaalosa torustik läbib, on lisaks kohustus teavitada teisi korteriomanikke (olgu ka valitseja või korteriühistu vahendusel) torustikust lähtuvatest ohtudest, sh torustiku amortiseerumisest ja lekkimisest. Korteriomanike ühine kohustus on tagada, et elamu tehnosüsteemid oleksid korras. Sellest tulenevalt on korteriomanikud kohustatud kontrollima tehnosüsteemide korrasolekut ning rakendama puuduste ilmnmisel vajalikke abinõusid ohu või puuduse kõrvaldamiseks, sh andma nõusoleku selleks vajalike otsuste vastuvõtmiseks või kokkulepete sõlmimiseks ja kulude kandmiseks.

3-2-1-129-13 p 49



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Kolleegiumi arvates tuleb jagada kahjustatud ja kahju tekitanud korteriomaniiku tõendamiskoormust juhul, kui kahju tekitanud asjaolu on lähtunud teise korteriomandi reaalosa piirest, sest kahjustatud korteriomandieseme omanikul ei pruugi olla võimalik kahju täpset põhjust kindlaks teha. Kui kahjustatud korteriomandieseme omanik tõendab, et kahjustav asjaolu (sh veeleke) lähtus teise korteriomandi reaalosa piirest, saab eeldada, et viimase korteriomandi omanik rikkus oma korrashoiukohustust.

Vastutusest vabanemiseks peab viimatinimetatud korteriomandi omanik tõendama, et kahjustav asjaolu tulenes korteriomaniike kaasomandiesemest (nt veetorustikust) ja ta ei ole oma kohustusi rikkunud või on tema rikkumine vabandatav.

3-2-1-129-13 p 51



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Maja haldava korteriühistu või valitseja tegevusetus, sh tehnosüsteemide korrasoleku kontrollimise või parandustööde korraldamata jätmine, samuti selleks vajalike otsuste tegemata jätmine ja/või korteriomanikelt raha kogumata jätmine, võib olla omakorda tema solidaarse vastutuse aluseks.

3-2-1-107-15 p 13



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Korterelamu elektrisüsteem on üldjuhul korteriomanike kaasomandis. Korterelamu elektrisüsteem on ühiseks kasutamiseks vajalik ühiskommunikatsioon, millela elamu eesmärgipärane kasutamine ei ole võimalik. Elektrikilp ja selles paiknev arvesti ei ole olemuslikult elektrisüsteemist eraldi kasutatav. Seega on ka elamu elektrisüsteemist lahutamatud seadmed (nt elektrikilbid) üldjuhul korteriomanike kaasomandiks, mida korteriomanikud valdavad ja kasutavad ühiselt ning vastutavad ühiselt ka nende korrashoiu eest.

Kas elektrisüsteemi seadmed on käsitatavad korteriomaniku reaalosa või kõigi korteriomanike kaasomandina, saab mh arvestada asjaoluga, kas elektrienergiaga varustaja on sõlminud elektrilepingu iga korteriomanikuga eraldi või kõigi korteriomanikega ühiselt (nt korteriühistu kaudu), st kas maja varustatakse elektriga ühe või mitme liitumispunkti kaudu. Juhul, kui kortermaja varustatakse ühe liitumispunkti kaudu, on elektrisüsteem, sh elektrikilbid üldjuhul korteriomandi kaasomandi osa esemeks.

2-16-8344 p 11



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Juhul kui kahju sai alguse korteri reaalosas olnud seadmest või reaalosas olnud juhtmetest, mis paiknevad pärast voolumõõtjat ja peakaitset tuleb lugeda, et kahju sai alguse korteri reaalosast.

2-17-7999 p 13.3



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Eeltoodu kehtib ka muude kommunikatsioonide ja tehnosüsteemide kohta. Seega saavad veetorud, mis on vajalikud üksnes ühe korteri piires vee laialiviimiseks ning mis on eemaldatavad, ilma et kaasomandit või teiste korteriomanike õigusi kahjustataks, kuuluda korteriomandi eseme reaalsosa hulka.

Eeltoodud järeldust ei mõjuta see, kui kõnealused torud läbivad korteriomanike kaasomandiosa või teise korteriomaniku korteriomandi eseme reaalsosa (eriomandit).



KrtS § 12 lg 2 järgi peavad korteriomanikud omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve.

Korteriomanikul on KrtS § 30 lg 1 p 1 järgi õigus kasutada eriomandi eset oma äranägemise järgi niivõrd, kui see ei ole vastuolus seadusega või kolmanda isiku õigustatud huviga.

Korteriomanik võib KrtS § 30 lg 2 alusel nõuda, et eriomandi ja kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomanike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt, ning kui eriomandi ja kaasomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse korteriomanike huvidest. Sellise nõude võib KrtS § 30 lg 4 järgi esitada ka korteriühistu.

Korteriomanik on KrtS § 31 lg 1 järgi kohustatud hoidma eriomandi eset korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud, taluma mõjusid, mis jäävad neisse piiridesse ning võimaldama eriomandi eset kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks.



Korteriühistul oli KÜS § 2 lg 1 ja KOS § 15 lg 6 p 2 järgi kohustus tagada kaasomandi eseme korrashoid, siis piisas hagejal kolleegiumi arvates praegusel juhul selle tõendamiseks, et purunes kaasomandi eseme osaks olev vihmaveetorustik. Kostja kui korteriühistu kohustusteks oli ka vihmaveetorustiku seisundi jälgimine ja selle korrashoiu tagamine, mistõttu annab vihmaveetorustiku purunemine alust eeldada, et kostja ei täitnud eelnimetatud kohustusi nõuetekohaselt

Vastutusest vabanemiseks tuleb kostjal tõendada, et ta ei ole oma kohustusi rikkunud ning et ta on teinud kõik mõistlikult vajaliku selleks, et kaasomandi eset korras hoida ja hagejale kahju tekkimist vältida, näiteks et ta kontrollis vihmaveetorustiku seisukorda piisava regulaarsuse ja hoolikusega. Muu hulgas võib kostja vabaneda vastutusest juhul, kui ta tõendab VÕS § 103 lg 2 järgi, et kohustuse rikkumine oli vabandatav vääramatu jõu tõttu (vt Riigikohtu 3. detsembri 2014. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-117-14, p 12).

2-17-15364 p 13, 14



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Kaasomandi eseme korrashoidmise kohustuse täitmiseks ei piisa sellest, et korteriühistu sõlmib elamu haldamiseks ja hooldamiseks lepingu kolmanda isikuga. Kolleegium leiab, et kostjal on eelnimetatud kohustuse raames mh kohustus jälgida, et kolmas isik täidaks oma lepingulisi kohustusi, mis on suunatud kostja kui KÜ kohustuste täitmisele.

TsÜS § 132 lg 1 kohaselt isik vastutab teise isiku käitumise ja temast tulenevate asjaolude eest nagu oma käitumise eest või endast tulenevate asjaolude eest, kui ta kasutab seda isikut pidevalt oma majandus- või kutsetegevuses ja selle isiku käitumine ning temast tulenevad asjaolud on seotud isiku majandus- ja kutsetegevusega. Kolleegiumi hinnangul on viidatud sätte mõttes majandustegevuseks ka korteriühistu tegevus elamu haldamisel

TsÜS § 132 lg-te 1 ja 2 kohaldamisel ei ole tähtsust, kas kostja kontrollis piisavalt kolmandale isikule nendevahelise lepinguga pandud kohustuste täitmist. Nende sätete järgi omistatakse (juhul, kui esinevad nende sätete kohaldamise eeldused) kostjale kolmanda isiku faktiline käitumine ja hinnatakse seejärel, kas kostjale selliselt omistatud tegevus (sh tegevusetus) kujutab endast kostja kohustuste rikkumist, ning kui kujutab, kas siis see rikkumine on VÕS § 103 lg 2 järgi vabandatav.

2-18-13649



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Riigikohus pani siugtoru kaasusega paika korteriomaniiku ja korteriühistu vastutuse raamid ja põhimõtted - kolmikvastutus.

Kahju kannatanud korteriomaniiku ees võivad vastutada:

- 1) Korteriomanik – nagu lepingu alusel;
- 2) Korteriühistu – nagu lepingu alusel;
- 3) Solidaarselt nii korteriomanik kui ka korteriühistu (ka valitseja);
- 4) Tegelik kahju tekitaja (nt ehitaja, teenuseosutaja; üürnik; (tootja?, ekspert?).



Esimene eeldus - korteriomaniku kohustuse rikkumine

Selleks, et kahjustatud korteri omanik saaks esitada korteriomandi eri- või kaasomandiga seostuva kahju hüvitamise nõude teise korteriomaniku vastu, peab ta tõendama, et teine korteriomanik on rikkunud mõnda oma kohustust, mis seostub tema korteriomandi eriomandi või kaasomandi esemega.

Järeldus: Korteriomaniku vastu saab nõude esitada, kui korteriomanik on enda kohustust rikkunud! Ei ole esmatähtis, kas on rikkunud eriomandi eset või kaasomandi eset.

Kolleegium leiab, et kuigi KrtS § 31 lg 1 p 1 näeb ette korteriomaniku kohustuse hoida korras eelkõige oma eriomandi eset, on korteriomanikul kohustus aidata kaasa ka kaasomandi eseme korrashoiule.

KrtS § 12 lg 2 - järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve.

AÕS § 72 lg 5 - kaasomandis olevat asja vallataks ja kasutatakse kõigi kaasomanike huvides.

2-18-13649 p 16



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Kolleegiumi arvates tähendab korteriomaniku kaasomandi osa alalhoiu kohustus eelkõige keeldu kaasomandi eset lõhkuda või rikkuda, kuid see hõlmab mh ka kohustust jälgida eriomandi piires asuva kaasomandi eseme seisukorda ning viivitusega teavitada korteriühistut kaasomandi eseme kahjustumisest või kahjustumise ohust.



Korteriomanike vastutus oma kohustuste rikkumise eest ei välista korteriühistu või muu isiku (nt KrtS §-s 26 sätestatud valitseja) võimalikku vastutust oma kohustuste rikkumise ees.

Need isikud võivad VÕS § 137 lg 1 järgi vastutada kahju hüvitamise eest solidaarselt korteriomanikuga (Riigikohtu 11. detsembri 2013. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-129-13, p 51) juhul, kui on tuvastatud, et rikutud on mõnda korteriomandite kaasomandi osa eseme valitsemisega seotud kohustust, mida korteriomanikud täidavad KrtS § 12 lg 1, § 34 lg-te 1 ja 2 kohaselt korteriühistu kaudu (korteriomandite kaasomandi osa eseme valitsemise kohustus).

Korteriomandite kaasomandi osa eseme valitsemise kohustus tähendab eelkõige korteriomanike ühist ning korteriühistu kaudu täidetavat kohustust tagada korteriomandite kaasomandi osa eseme korrashoid, remont ja korteriomanditeks jaotatud ehitise säilitamine ja hoidmine korteriomanike määratud seisukorras.



Korteriühistu vastutab üksiku korteriomani suhtes oma korteriomandite kaasomandi osa eseme valitsemise kohustuse rikkumise korral KrtS § 12 lg 1 ja § 34 lg 2 ning VÕS § 115 jt alusel (vt otsuse p 13).

KrtS § 34 lg 3 kohaldub juhtudel, kus korteriühistu ei ole oma kohustusi rikkunud, kuid kõik korteriomani vastutavad solidaarselt kannatanule tekitatud kahju eest. Selliseks olukorraks on nt korteriomani riskivastutuse juhtumid VÕS §-de 1056 ja 1059 järgi.

2-18-13649 p 18



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Kolleegium leiab, et olukorras, kus kahjustatud korteri omanikule on tekkinud kahju korteriomandite kaasomandi osa esemest ja ükski korteriomanik ega korteriühistu ei ole oma kohustusi rikkunud, saab kahjustatud korteri omanik nõuda kahju hüvitamist ikkagi korteriühistult.

Korteriomanik, kelle korteriomandi eriomandi esemele ning tema ainukasutusse antud kaasomandi esemele on tekkinud kahju tulenevalt korteriomanike kaasomandi esemest, mis ei ole tingitud mõne üksiku korteriomaniku ega korteriühistu kohustuse rikkumisest, nõuda selle kahju hüvitamist teistelt korteriomanikelt korteriühistu kaudu KrtS § 12 lg 2 ja AÕS § 72 lg 5 teise lause alusel.



Kolleegium leiab, et KrtS § 12 lg 2 ning AÕS § 72 lg 5 teise lause ja § 75 lg 1 järgi on kahjustatud korteriomanikule hüvitatavaks kahjuks eelkõige kahjustatud korteriomaniiku korteriomandi eriomandi eseme ning tema ainukasutusse antud kaasomandi eseme senise seisundi taastamiseks mõistlikult vajalikud kulud (s.o ehitise osade parandamine, asendamine ja siseviimistlus). Selle sätte alusel hüvitatava kahju ärahoidmine on hõlmatud KrtS § 12 lg 2 ning AÕS § 72 lg 5 teise lause ja § 75 lg 1 kaitse-eesmärgiga.

Muu kahju (nt eriomandi piires olevatele vallasasjadele tekkinud kahju) hüvitatakse kohustuse rikkumise korral.



Kui kahjustatud korteri omanik tõendab, et kahjustav asjaolu (nt veeleke) lähtus teise korteriomandi eriomandi piirest, tuleb hea usu põhimõtte järgi eeldada, et teise korteriomandi omanik rikkus oma kohustust.

Vastutusest vabanemiseks peab see korteriomaniik tõendama, et kahjustav asjaolu tulenes korteriomaniike kaasomandi esemest (nt veetorustikust) ja ta ei ole oma kohustusi rikkunud või tema rikkumine on vabandatav (vt ka Riigikohtu 11. detsembri 2013. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-129-13, p-d 25 ja 49). Eeltoodu kohaldub ka olukorras, kus kahju hüvitamist nõutakse korteriühistult.

Seega kahju kannatanu ei pea tõendama kohustuse rikkumist, vaid kahju lähtekohta - siis teine korteriomaniik (kelle eriomandi piirest kahjulik mõjutus lähtus) peab tõendama, et ta ei ole rikkunud.

2-18-13649 p 22



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Otstarbekas on kaasata korteriomanike vahelise kahju hüvitamise nõude lahendamise menetlusse üksnes need korteriomanikud, kelle õigusi asja lahendamine otseselt puudutab.

Näiteks kui üks korteriomanik esitab teise korteriomaniku vastu nõude eriomandi esemele tekitatud kahju hüvitamiseks, on puudutatud korteriomanikeks eelduslikult ainult vaidlevad korteriomanikud.

Kui korteriomaniku nõude on omandanud õigusjärglane (nt kindlustusandja VÕS § 492 lg 1 alusel), ei tule seda korteriomanikku menetlusse kaasata, tema asemel osaleb menetluses õigusjärglane.

Kolleegium leiab, et kui kahjustatud korteri omaniku kahju hüvitamise nõue põhineb KrtS § 12 lg-l 2 ning AÕS § 72 lg 5 teisel lausel ja § 75 lg-l 1, tuleb puudutatud isikuna kaasata menetlusse korteriühistu.

2-18-13649



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Järeldused:

- 1) Kui korteriomanikule tuleneb kahju kaasomandist, siis igal juhul vastutab KÜ, kuid rikkumise korral ka teine korteriomanik või kolmas isik (valitseja);
- 2) Kui korteriomanikule tuleb kahju eriomandi esemest, siis võib vastutada teine korteriomanik või KÜ, kuid sõltub rikkumisest;
- 3) Hüvitamisele kuuluv kahju on KÜ puhul erinev:
 - 1) Rikkumise korral tuleb hüvitada ka kahjustada saanud vallasasjad
 - 2) KÜ absoluutvastutuse korral ainult eriomandi eseme taastamine.

2-19-9543 p 18



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Kolleegium leiab, et korteriühistu kohustus on hoida kaasomandis olev küttesüsteem sellises korras, et sellest ei teki lekkeid, ning juhul, kui küttesüsteem vajab selle sisselülitamisel või muude tööde tegemisel korteriomanike erilist tähelepanu, peab korteriühistu sellisest vajadusest korteriomanikele piisavalt vara teada andma.

2-19-9543 p 19



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Olukorras, kus ükski korteriomanik ega korteriühistu ei ole oma kohustust rikkunud, võib avaldaja nõuda kahju hüvitamist teistelt korteriomanikelt korteriühistu kaudu.

Kuigi korteriühistu on menetlusse kaasatud puudutatud isikuna, tuleb asja lahendamisel arvestada, et hüvitise saab välja mõista üksnes sellelt menetlusosaliselt, kellelt seda on nõutud (2-18-13649/57, p 23).

2-19-9543



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Korteriomaniiku poolne kaasomandi osa alalhoiukohustus piirdub üksnes selle tavapärase jälgimisega enda korteris;

KÜ on enda kohustust rikkunud, kui korteriomanikke ei teavitata „erilisest“ jälgimise vajadusest;

Kaasomandi esemest lähtuva ohu korral vastutab KÜ (sisesuhtes) alati.

KÜ-l võib olla tagasinõudeõigus (korteriomanike sisesuhtes), kui mõni korteriomaniik on kaasvastutav (ainult rikkuja)

2-19-9500 p 15.1



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Kuna kahjustav asjaolu lähtus puudutatud isiku I korteriomandi eriomandi piirest, tuleb eeldada, et puudutatud isik I rikkus oma kohustust ja see rikkumine ei olnud vabandatav.

Kuna asjas ei vaieldud selle üle, et veeleke lähtus korteriomanike kaasomandi osast, pidi puudutatud isik I vastutusest vabanemiseks tõendama, et tema ei ole oma kohustust rikkunud või rikkumine on vabandatav (vt 2-18-13649/57, p 21).

Puudutatud isikule I saaks kolleegiumi arvates ette heita üksnes kaasomandi eseme alalhoiu kohustuse rikkumist, mis kolleegiumi varasema praktika kohaselt tähendab eelkõige keeldu kaasomandi eset lõhkuda või rikkuda, samuti kohustust jälgida eriomandi piires asuva kaasomandi eseme seisukorda ning viivituseeta teavitada korteriühistut kaasomandi eseme kahjustumisest või kahjustumise ohust (vt 2-18-13649/57, p 16).

2-19-9500 p 16



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Kolleegium jääb oma varasema seisukoha juurde, et korteriomaniik, kelle korteriomandi eriomandi esemele ning tema ainukasutusse antud kaasomandi esemele on tekkinud tulenevalt korteriomaniike kaasomandi esemest kahju, mis ei ole tingitud mõne üksiku korteriomaniiku ega korteriühistu kohustuse rikkumisest, saab nõuda selle kahju hüvitamist teistelt korteriomaniikelt korteriühistu kaudu KrtS § 12 lg 2 ja AÕS § 72 lg 5 teise lause alusel (vt 2-18-13649/57, p 18)



Kolleegium peab vajalikuks selgitada, et juhul, kui esineb mingi kahju põhjustanud mõjutus, mis lähtus kaasomandi esemest, saab kahjustatud korteri omanik alati esitada KrtS § 12 lg 2 ja AÕS § 72 lg 5 teise lause alusel tema eriomandi esemele ning tema ainukasutusse antud kaasomandi esemele tekitatud kahju hüvitamise nõude korteriühistu vastu.

Sellist liiki vastutuse tekkimiseks piisab sellest, et kahjulik mõjutus lähtus kaasomandi esemest eriomandi esemele ning tema ainukasutusse antud kaasomandi esemele on tekkinud kahju.

Korteriühistul on pärast kahju hüvitamist VÕS § 137 lg 2 alusel õigus esitada tagasinõue isikute (sh korteriomanike) vastu, kes olid sama kahju põhjustamise eest kaasvastutajad kannatanu ees.

Eeltoodu ei välista seda, et kannatanu nõuab sama kahju hüvitamist ka korteriomanikult, kes tema arvates rikkus oma kohustusi. Sellisel juhul vastutavad korteriühistu ja oma kohtuste mittevabandatava rikkumise eest vastutav korteriomaniik kannatanu ees solidaarselt (VÕS § 137 lg 1)

2-19-9500



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

1. Teha kindlaks, mis asi/asjaolu ja kes (korteriomaniik, KÜ, kolmas isik) ning kuidas (mis tegevus/tegevusetus) ja millal põhjustas kahju;
2. Kui kahju põhjus on tõendatud, siis tuleb selgita välja, kas ja millist kohustust rikuti
3. Selgitada välja, kas kahju lähtus kaasomandi esemest või eriomandi esemest;
4. Kui kohustuse rikkumist ei ole, siis korteriomaniik ei vastuta;
5. KÜ vastutab alati siis, kui kahju lähtus kaasomandi osast.

2-19-1488



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Kaasomaniku tegevus ei tohi rikkuda teiste kaasomanike õigusi. Kaasomanik on kohustatud hoidma tema ainukasutusse antud ruume korras selliselt, et nende seisukorrast tulenev toime ei ületaks teistele kaasomanikele tavakasutusest tekkivaid mõjusid, mis hõlmab ruumide korrashoidmist, samuti sisekliima hoidmist.

2-19-1488 p 16



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Nii eriomandi korrashoidmisel kui kaasomaniku ainukasutusse antud ruumides peab kaasomanik hoidma sellist temperatuuri ja õhuniiskust, mis tagaks kaasomandi säilimise ning teiste kaasomanike ainukasutuses olevate ruumide kasutamise vastavalt nende otstarbele ilma ülemääraste kulutusteta. Eluruumides peab olema tagatud inimesele ohutu ja tervislik elukeskkond ning seal peab olema võimalik ööpäev läbi viibida.

2-21-11325 p 14.1



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Korterelamu ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed, paigaldised ja kommunikatsioonid on ehitise tehnosüsteemide osadena korteriomanike kaasomandis. Korteriomandi eriomandi eseme hulka kuuluvad üksnes sellised tehnosüsteemi osad, mis teenivad vaid ühte korterit ning on eemaldatavad ilma kaasomandit või teiste korteriomanike õigusi kahjustamata. Viimane kehtib ka juhul, kui sellised tehnosüsteemi osad läbivad korteriomanike kaasomandi osa või teise korteriomaniku korteriomandi eriomandit

2-21-11325 p 14.2



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Üldjuhul saab ühte korterit teenindavaks pidada sellist tehnosüsteemi osa, mille olemasolust ei sõltu ülejäänud tehnosüsteemi eesmärgipärane toimimine. Selliste osade hulka on senises kohtupraktikas loetud nt elektrijuhtmeid, mis on vajalikud üksnes ühe korteriomaniiku elektritarbimiseks aga ka veetorusid, mis on vajalikud üksnes ühe korteri piires vee laialiviimiseks, ühte korterit teenindavad tehnosüsteemi osad on ka äravoolutorud, mis on vajalikud üksnes ühe korteri reovee ärajuhtimiseks üldkanalisatsiooni.

2-21-11325 p 14.5



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Kaasomandi hulka kuuluvad eelkõige ehitise põhikonstruktsioonide hulka kuuluvad välispiirded ja kandvad seinad, samuti eriomandi eset teistest eriomandi esemetest ja kaasomandi esemest lahutavad piirdeseinad.

Eriomandi piires asuvad kerged vaheseinad, mis sellistele omadustele ei vasta ja mida saab muuta või eemaldada hoonet tervikuna kahjustamata ja teisi korteriomandikke mõjutamata, kuuluvad eriomandi eseme koosseisu.



Korteriomaniik ei pea olema varustatud sellise tehnikaga, millega selgitada välja seina sisse ehitatud torude seisund. Ka ei saa korteriomaniikult mõistlikult eeldada regulaarselt tehniku kutsumist seina sees asuvate torude seisukorra hindamiseks. Kuna korteriomanik ei saanud korteriühikut seina sees asuva äravoolutoru halvast seisukorrast objektiivsetel põhjustel teavitada, siis ei saa teda pidada oma kohustusi rikkunuks.

2-21-11325 p 17.2



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Kuna äravoolutoru oli juba hoone ehitamise ajast paigaldatud seinasse selliselt, et selle korrasolekut saab kontrollida üksnes torusisese kaameraga, ei ole korteriomaniikul kohustust kasutada erivahendeid või -tehnikat äravoolutoru seisundi kontrollimiseks, sh ei ole ta kohustatud kontrolliks seinat avama. Seetõttu ei rikkunud korteriomaniik ka eriomandi eseme korrashoiu kohustust.



Riigikohus on varem selgitanud, et korteriomaniik, kelle korteriomandi eriomandi esemele on tekkinud tulenevalt korteriomaniike kaasomandi esemest kahju, mis ei ole tingitud mõne üksiku korteriomaniiku ega korteriühistu kohustuse rikkumisest, saab alati nõuda selle kahju hüvitamist teistelt korteriomaniikelt korteriühistu kaudu. Seevastu olukorras, kus kahjustatud korteri omanikule on tekkinud kahju teise korteriomandi eriomandi esemest ja viimase omanik ei ole oma kohustusi rikkunud, ei saa kahjustatud korteri omanik nõuda kahju hüvitamist korteriomaniikult, kelle eriomandi esemest kahju tekitanud sündmus lähtus. Küll aga ei ole välistatud sellise kahju hüvitamise nõue kahju tekitanud kolmandate isikute vastu, nt deliktiõiguse, sh tootjavastutuse (VÕS § 1061) alusel.



Samuti on võimalik, et korterimanikuga eriomandi piires ehitustööde tegemiseks sõlmitud töövõtuleping on teisi korterimanikke kaitsev leping, millest tulenevate lepinguliste kaitsekohustuste rikkumise puhul võib teistel korterimanikel olla töövõtja vastu kahju hüvitamise nõue. See saab kõne alla tulla olukorras, kus tellijaks olev korterimanik korterimanike vahelises õigussuhtes kahju eest ei vastuta. Ehitustööde puhul, mille mittekohase täitmise mõju võib kanduda ka teiste korterimandite eriosade piiresse, saab eeldada tellijaks oleva korterimaniku tahet teisi korterimanikke kaitsta. Selle alus on korterimanike omavahelises õigussuhtes KrtS § 12 lg-st 2 tulenev kohustus arvestada teiste korterimanike õigustatud huve. Tehes töid korterelamus, on see tahe ja kaitstavad korterimanikud üldjuhul äratuntavad ka töövõtjale.



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. Niisuguses olukorras tuleb VÕS § 127 lg-t 1 ja § 128 tõlgendada laiendavalt, st kahjustatud korteri omanikule tekkinud kahju tuleb lugeda teise (lepingupooleks oleva) korteriomaniku kahjuks. Lepingut rikkunud pool ei vabane vastutusest ainult põhjusel, et lepingu rikkumisest tingitud kahju tekib juhuslikult kolmandal isikul, mitte lepingupoolel. See kehtib eeldusel, et muud lepingu rikkumisest tuleneva kahju hüvitamise nõude eeldused on täidetud ning kahjustatud korteri omanikul endal ei ole kahju tekitanud isiku vastu kahju hüvitamise nõuet mingil muul alusel.



Korteriomanike omavahelises suhtes on lepingupooleks oleval korteriomanikul kohustus nõuda kahju hüvitamist kahjustatud korteri omaniku kasuks või loovutada nõue kahjustatud korteri omanikule. Kahjuhüvitise üleandmist või kahju hüvitamise nõude loovutamist saab kahjustatud korteri omanik nõuda KrtS § 12 lg 2 alusel. Arvestades eeltoodut ning asjaolu, et nõutav kahjuhüvitis on mõeldud kahjustatud korteri omanikule tekkinud kahju katmiseks, saab kahjustatud korteri omanik üldjuhul esitada kohtusse nõude lepingu rikkumisest tuleneva kahju hüvitamiseks endale. Saab eeldada, et lepingu pooleks olev korteriomaniik on nõude kahjustatud korteri omanikule loovutanud, kuivõrd tal on üldjuhul korteriomanike vahelisest õigussuhtest tulenev nõude loovutamise kohustus.

Järeldused



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

1. Ainult ühte korterit teenindavad äravoolutorud on eriomandi osa. Samuti on eriomandi osad korterisisesed kerged vaheseinad.
2. Korteriomanikult ei saa võimalike kahjustuste avastamisel nõuda suuremat hoolsuskohustust kui eelduslikult temalt seda mõistlikult oodata võiks.
3. Kui kahju lähtus kaasomandi osast ning ükski korteri omanik või korteriühistu ei ole oma kohustusi rikkunud, siis kahjustatud korteriomanik nõuda kahju hüvitamist korteriomandi taastamise näol korteriühistult.
4. Kui kahju lähtub teise korteri eriomandi osast, kuid korteriomanik ei ole oma kohustusi rikkunud, siis temalt kahju hüvitamist nõuda ei saa. Samas ei ole välistatud nõuded kolmandate isikute vastu (tootjavastutus, müügilepingu rikkumine, töövõtulepingu rikkumine).
5. Välistatud ei ole nõue ka kahju põhjustanud korteriomanikuga lepingulises suhtes olnud kolmanda korteriomaniku vastu kui kahju tekkis temapoolse lepingurikkumise tõttu.

Ebaseaduslikud ehitustööd

3-2-1-155-14 p 12



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Kaasomandis olevat asja võib oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel.

Teised kaasomanikud saavad nõuda oluliselt muudetud kaasomandi osa endise olukorra taastamist.

Ei ole oluline, kas asja muutis omanik või tema õiguseellane.

3-2-1-155-14 p 13 ja 15



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Ehitusluba ei asenda kaasomanike nõusolekut AÕS § 74 mõttes.

Kaasomanikud võivad olla kohustatud nõusolekut andma kui see ei kahjusta nende õigusi ja huve, kuna kaasomanikud peavad AÕS § 72 lg 5 kohaselt käituma üksteise vastu lähtuvalt hea usu põhimõttest.

Vajadusel võib kaasomandi eset oluliselt muuta sooviv isik pöörduda nõusoleku saamiseks teiste kaasomanike vastu kohtusse.

Küsimus on nõude aegumises. Ilmselt peab rikkumisest teadlik olev kaasomanik või KÜ teavitama teisi kaasomanikke. Kui seda ei tehta, siis peaks kohalduma tavapärase lepingust tuleneva nõude aegumine 3 aastat.

Lõppjärelused



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

1. Korterühistu liige võib teistelt korterühistu liikmetelt nõuda kahju hüvitamist kahju hüvitamise üldsätete alusel kui kahjustada sai tema vara ja kõik korterühistu liikmed vastutavad ühiselt üldise käibekohustuse täitmata jätmise tõttu tekitatud kahju eest.
2. Kui korteriomnik tekitab süüliselt kahju teisele korteri omanikule või kahju tekkis korterühistu süü tõttu võib kahjustada saanud korteriomnik nõuda kogu kahju, sh tema vallasasjadele tekitatud kahju hüvitamist.
3. Kui korteriomnik kannatas kahju ja kahju lähtus kaasomandi osast, kuid korterühistule kohuste täitamata jätmise või mittenõuetekohase täitmise tõttu midagi ette heita ei saa, siis võib korteriomnik nõuda korterühistult kahju hüvitamist, aga üksnes ulatuses, mis on vajalik korteriomandi taastamiseks.
4. Kui kahju lähtus teisest korterist, kuid selle korteriomnik ei vastuta süüliselt tekitatud kahju eest, siis kahjustada saanud korteriomnikul tema vastu nõudeõigus puudub.
5. Kui kahjustada saab kolmas isik, siis temal on õigus nõuda korterühistult kahju hüvitamist riskivastutuse sätete (VÕS § 1056 ja § 1059) alusel.

Lõppjärelused



Eesti Liikluskindlustuse Fond
Eesti Kindlustusseltside Liit

Kui korteriühistule esitati nõue, mille täitmisest ühistu keelduda ei saa ning ühistu leiab, et kahju põhjustamise eest vastutavad lisaks ka mõned korteri omanikud, siis võib ühistu esitada nende vastu nõude solidaarkohustuse täitmiseks (VÕS § 137 lg 2).