Justiits- ja Digiministeerium

[info@justdigi.ee](mailto:info@justdigi.ee)

11.11.2025 nr KL - 114-27

**Kes hüvitab korteriomanikule eriomandi eseme poolt tekitatud kahju?**

Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 09.05.2025 määruses nr 2-21-11325 on kohus tõlgendanud korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tulenevat korteriomaniku vastutuse ulatust järgmiselt:

1. olukorras, kus äravoolutoru on juba hoone ehitamise ajast paigaldatud seina sisse selliselt, et selle korrasolekut saab kontrollida üksnes torusisese kaameraga, **ei ole korteriomanikul KrtS § 31 lg 1 p 1 kohaselt kohustust kasutada erivahendeid või -tehnikat äravoolutoru seisundi kontrollimiseks, sh ei ole ta kohustatud kontrolliks seina avama.** Seega ei saa eriomandi eseme korrashoiu kohustuse rikkumine praegustel asjaoludel olla puudutatud isikule etteheidetav, kuna toru purunes ja sellest tekkis kahju puudutatud isikust sõltumata (p 17.2).
2. 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 korteriomanikult, kelle eriomandi esemest kahju tekitanud sündmus lähtus** (p 18);

Võttes arvesse, et suur osa korterelamute korteriomandi eriomandi eseme hulka kuuluvatest hoone osadest asub seina-, põranda- või laekonstruktsioonis (vastav piiritlus tuleneb RKTKm 24.10.2018, 2-17-7999/68, p 13.3). Samuti, et valdav osa kahjudest lähtub just nn „varjatud“ hoone osadest – elektrisüsteemist, vee- ja kanalisatsioonitorustikust, ventilatsioonist, nõrkvoolusüsteemist, küttesüsteemist – **mis seni on korteromanike poolt, kelle omandist kahju lähtus, valdavalt kahjukannatajatele hüvitatud,** muutis Riigikohtu lahend varasemat kahju hüvitamise praktikat oluliselt. Iga vastutustundliku korteriomaniku vaatest, kes enda omandi korras hoiab, on Riigikohtu seisukoht kahtlemata vastuvõetamatu ning ilmselgelt vastuolus ka üldkehtivate moraalinormidega. Seetõttu viib Riigikohtu nn „omanik ei vastuta“ kontseptsioon pikas perspektiivis kogu korteriomandi instituudi allakäiguni.

Lähtudes eeltoodust palub EOKL selgitada, millist õiguslikku lahendust näeb ministeerium, tagamaks kahju tekkimise korral hüvitise maksmine kahjustatud korterite omanikele, kellele tekitatud kahju lähtus hoone ehitamise ajast seina sisse paigaldatud eriomandi esemest?

Lugupidamisega,

Andry Krass

Juhatuse esimees