



Õiguskantsleri Kantselei

Teaduse tn 5 KÜ
teaduse5@gmail.com

Teie 25.02.2025 nr

Meie 28.03.2025 nr 14-5/250635/2502223

Kortermaja olulised ümberkorraldused

Austatud KÜ esindaja

Tänan Teid õiguskantslerile saadetud avalduse eest. Avalduses juhtisite tähelepanu korteriühistu otsuste vastuvõtmisega seotud probleemidele. Leiate, et Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse toetustingimused, mille kohaselt nõutakse lifti ehitamiseks kõigi korteriomanike kokkulepet (kõigi liikmete poolthäält), ei ole põhjendatud.

Mõistagi ei suuda kõik korteriomanikud alati saavutada üksmeelt korteriühistu ja korteriomandi küsimustes. Mõnel juhul on aga häälteenamus otsuse vastuvõtmise aluseks ning see ei ole vastuolus põhiseadusega. Korteriomandi puhul tuleb arvestada, et korteriomaniku õigustatud huvide hulka kuulub nii soov säilitada harjumuspärane elukorraldus kui ka soov vältida ülejõu käivaid kulusid.

Kahjuks pean Teile teatama, et õiguskantsleril ei ole paraku võimalik avaldusealustes küsimustes aidata. Teie pöördumisest nähtub eelkõige, et kõik korteriomanikud ei ole valmis tegema kokkulepet kortermajale lifti ehitamiseks. Märgin, et õiguskantsleri pädevusse ei kuulu õiguslaste selgituste andmine. Õiguskantsler saab tegutseda üksnes oma pädevuse raames. Õiguskantslerile ei ole antud pädevust lahendada eraõiguslikke vaidlusi, sh korteriühistu liikmete ja kaasomanike vahelisi vaidlusi elamu ehitustööde üle.

Vastuseks avaldusele selgitan korteriühistu tegevusega seotud regulatsiooni olulisemate ümberkorralduste (lifti ehitamine) tegemiseks, millest peab ka Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus toetuste andmisel lähtuma.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 35 lõike 1 alusel otsustavad korteriomanikud häälteenamuse alusel korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle. Kui küsimused ületavad tavapärast valitsemist, siis saab neid otsustada üksnes korteriomanike kokkuleppega KrtS § 38 lõike 1 alusel.

Korteriomandite eset valitsetakse seadusest, korteriühistu põhikirjast, korteriomanike kokkulepetest ja korteriomanike huvidest lähtudes (KrtS § 34). Tavapärase valitsemisena käsitatakse ka kaasomandi eseme tavapärast korrashoidu ja remonti ning laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmist, kui selle suurus ei ületa korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summat (KrtS § 35 lg 2 p-d 1 ja 6).

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

Omavahelistes suhetes peavad korteriomaniikud järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve (KrtS § 12 lg 2). KrtS-is on kehtestatud üldised põhimõtted, mille alusel on võimalik eristada otsused, mis võetakse vastu häälteenamusega ning mille jaoks on vaja korteriomaniike kokkulepet. Tavapärase valitsemisena käsitatavad olukorrad on sätestatud KrtS §-s 35 lõikes 2.

Niisiis tavapärase valitsemise raames ei saa otsustada selliseid küsimusi, mis eeldavad suuremaid ümberkorraldusi (sh lifti ehitamine), kui on kaasomandi korrashoiuks vaja (KrtS § 38 lg 1). Selle jaoks peavad korteriomaniikud sõlmima kokkuleppe sõltumata korteriühistu üldkoosoleku häälteenamusest. Kui kokkulepet ei saavutata ning ehitustööd on vaja teha ära, siis saab pöörduda kohtu poole, et kohustada korteriomaniikku taotletud tööde osas andma nõusolekut korteriomaniike kokkuleppe sõlmimiseks.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Rait Sannik
vanemnõunik
õiguskantsleri volitusel

Rait Sannik 693 8438
Rait.Sannik@oiguskantsler.ee