



Korteriomandi piiritlemine KÜ õigused ja kohustused

Andry Krass
Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ

Segadust tekitav KrtS § 4

- **Eriomandi ese on hoone** osa, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata.
- **Kaasomandi osa on hoone** ja selle püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed.

Piiritle(me) vastavalt tähtsusele

- Kaasomandi osa on tähtsam, kui eriomandi ese, kuna ilma kaasomandita ei saa eriomand eksisteerida.
- Korterühistu on tähtsam, kui korteriomaniik, kuna korterühistuta ei saa korteriomaniik oma eriomandi eset kasutada.

Korteriomaniku õigused

- Korteriomanikul on õigus teha kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste korteriomanike ja korteriühistu nõusolekuta ning ta võib nõuda korteriühistult vajalike kulutuste hüvitamist.
- Korteriomanik võib muuta kaasomandit ehituslikult, ilma teise korteriomaniku nõusolekuta, kui ümberkorralduse toime teisele korteriomanikele ei ületa omandi tavakasutusest tekkivaid mõjusid.
- Korteriühistu peab hüvitama kõik korterelamu poolt korteriomanikule tekitatud kahjud.

Kokkuvõte

- Korteriomandi piiritlemine ei muuda korteriomniku ja korteriühistu vahelisi õiguseid ja kohustusi.
- Korteriühistu juhil on mõistlik lähtuda eeldusest, et terve korterelamu on (ehitisena) korteriomnike kaasomandis.
- Korteriomanikud otsustavad ise, millises ulatuses kaasomandi osa majandada. Tehtud otsused ei vähenda nende seadust tulenevat vastutust üksteise ja kolmandate isikute ees.



TÄNAN !