



# RIIGIKOHUS

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

Avaleht > Riigikohus selgitas korteriomanike üldkoosolekuga seonduvat

---

## Riigikohus selgitas korteriomanike üldkoosolekuga seonduvat

11. Detsember 2024

Riigikohus rõhutas tänases määruses, et üks korteriomand annab seaduse järgi ühe liikmesuse korteriühistus ja ühe hääle korteriomanike üldkoosolekul. Kohus lisas, et korteriühistu põhikirjaga ei saa kokku leppida, et olukorras, kus ühel korteril on mitu omanikku, võiks ühe korteri kohta olla vastavalt mitu häält.

Kohtusse pöördus korteriühistu, kes palus teha registris muudatused, mis ühistu koosolekul olid heaks kiidetud. Maa- ja ringkonnakohus asusid seisukohale, et kuna korteriühistu majas on 18 korteriomandit ja 23 korteriomanikku ning koosolekul osales 11 korteriomanikku, siis ei olnud üldkoosolek kvooruminõude täitmata jätmise tõttu otsustusvõimeline.

Riigikohus rõhutas, et vaatamata sellele, et seaduse kohaselt loetakse korteriühistu liikmeteks kõik korteriomandite omanikud, tuleneb ühest korteriomandist üks liikmesus korteriühistus, millega seotud õigusi teostavad korteriomandi ühised omanikud ühiselt. Üldkoosoleku kvoorumi arvutamisel tuleb seetõttu lähtuda korteriomandite arvust.

Tsiviilkolleegium selgitas, et vastupidise tõlgenduse korral tekiks olukord, kus kvooruminõue ei täidaks enam korteriomanike üldkoosoleku representatiivsuse tagamise eesmärki. Näiteks, kui kortermajas oleks kolm korterit, millest kahel on mõlemal üks omanik ja kolmandal korteril viis ühist omanikku, siis eelmainitud tõlgenduse järgi saaksid korteriomanike koosolekul ka kolmanda korteri viis omanikku üksi otsuseid vastu võtta.

Lisaks annab korteriomandi- ja korteriühistuseaduse järgi iga korteriomand üldjuhul koosolekul ühe hääle ning kui korteriomand kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud teostada korteriomandiga seotud õigusi üksnes ühiselt. Koosolekul on tegemist n-ö ühe jagamatu häälega.

Kuivõrd kohtusse pöördunud korteriühistu majas oli 18 korterit, siis sai vaidlusalusel koosolekul olla esindatud maksimaalselt 18 häält. Nagu eelpool mainitud, osales koosolekul 11 korteriomanikku ja seega oli koosolek otsustusvõimeline.

Riigikohus lisas, et põhikirjaga ei saa ette näha, et ühest korteriomandist tuleneb eraldi hääl igale korteriomandi ühisele omanikule, kuid põhikirjaga võib ette näha, et igal korteriomanikul on üks hääl sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust või et häälte arvu määrab korteriomandi kaasomandi osa suurus.

Määrusega [1] saab tutvuda Riigikohtu veebilehel.

---

Teate sisestas:  
Sandra Sommer  
pressiesindaja  
5333 9846, 730 9042  
sandra [dot] sommer@riigikohus [dot] ee

---

**Allikas URL:** [https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-selgitas-korteriomanike-  
uldkoosolekuga-seonduvat](https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-selgitas-korteriomanike-<br/>uldkoosolekuga-seonduvat)

**Lingid**

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/laheendid/?asjaNr=2-24-6208/7>