

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
ERAÕIGUSE INSTITUUT

Margit Rosenberg

**VARAÜHISUSE VARASUHTES ABIKAASADE ÜHISVARA KOHTULIK
JAGAMINE ABIELU LAHUTAMISEL**

Magistritöö

Juhendaja: Triin Götting, LL.M.

Tallinn 2013

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	3
1. VARAÜHISUS JA ÜHISVARA KOOSSEIS	8
1.1. Varaühisuse mõiste ja olemus.....	9
1.2. Ühis- ja lahusvara	16
1.3. Varaühisuse lõppemine.....	26
2. ABIKAASADE ÜHISVARA JAGAMISE VÕIMALUSED	31
2.1. Ühisvara jagamise üldised põhimõtted	31
2.2. Asja jagamine abikaasade vahel reaalosades.....	41
2.3. Asja andmine ühele abikaasale kohustusega maksta teisele abikaasale tema osa välja rahas	48
2.4. Vara müümine avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel ja raha jagamine abikaasade vahel	56
KOKKUVÕTE	63
JUDICIAL DIVISION OF JOINT PROPERTY WHEN DIVORCING SPOUSES IN PROPRIETARY RELATIONSHIPS OF JOINTNESS OF PROPERTY.....	68
KASUTATUD KIRJANDUS.....	74
KASUTATUD NORMATIIVMATERJALID.....	76
KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA	76
MUUD ALLIKAD	78

SISSEJUHATUS

Perekonnaõigus on valdkond, millega puutuvad kokku kõik ühiskonna liikmed, perekonnaõiguslikud suhted mõjutavad iga inimest. Seetõttu on oluline antud valdkonna selge ja arusaadav reguleerimine, et ühiskond tunnetaks seadusandja tahet õigusnormide abil soodustada perekonna kui ühe ühiskonna tähtsa alustala püsijäämist.

Kuna perekonnaõigus on koos ühiskonna arenguga pidevas muutumises, siis esitab see valdkond seadusandjale ka erilise väljakutse. Põhiväärtuste ja arusaamade muutumine on viinud selleni, et järk-järgult on abielu olemuslik kese nihkunud staatuslikult käsituselt lepingulisele käsitusele.¹ Selle tõttu on muutunud ka abikaasade vahelised varaliste suhete olukorrad väga mitmetahuliseks ning nende reguleerimine järjest keerulisemaks.

Perekonnaõigus kuulub juba ajalooliselt eraõiguse valdkonda.² Erinevalt avalikust õigusest, mis sisaldab üksnes imperatiivseid norme, põhineb eraõigus isikutevahelistel kokkulepetel ning nii on ka perekonnaõiguses abikaasadel võimalus reguleerida oma varasuhteid eelkõige kokkuleppeliselt. Kuna kõiki erinevaid elulisi olukordi ei ole võimalik seaduses sätestada on soositav, et abikaasad korraldavad oma abielulise kooselu, mille käigus kerkivad esile ka erinevad varaga seotud küsimused, iseseisvalt.

Seega on järjest olulisemaks muutumas abikaasade omavastutuslik varasuhte reguleerimine ning seejuures on abikaasadel õigus kujundada omavahelisi varalisi suhteid vastavalt nende endi soovidele ja eelistustele.

Samas on enamus Euroopa riike kehtestanud seadusjärgse varasuhte, millega seadusandja tagab abikaasadele kohase ja turvalise varavahekorra ka juhul, kui abikaasad ise teadlikult midagi oma varaliste õiguste ja huvide kaitseks ette ei võta.³

Eestis varem kehtinud perekonnaseaduse (*edaspidi* varem kehtinud PKS)⁴ § 8 lg 1 kohaselt oli abikaasadel võimalus abieluvaralepinguga määrata kindlaks vastastikused varalised õigused ja kohustused ning PKS § 14 lg 1 kohaselt oli abielu kestel abikaasade omandatud vara abikaasade ühisvara. Seega oli seaduse kohaselt abikaasadel olemas võimalus kokku leppida just neile sobivas omavahelises varavahekorras, kuid kokkuleppe puudumise korral reguleeris abikaasade varalisi suhteid siiski seadusjärgne ühisvara varasuhe.

¹ L. Hallik. Abikaasade varasuhte süsteem uues perekonnaseaduses. Privaatautonomia – abikaasade varasuhte reguleerimise võluvits? Arvutivõrgus kättesaadav: www.iuridicum.ee, lk 3, 04.01.2013.

² A. Lüderitz. Perekonnaõigus. Tallinn: Juura, 2005, 29.

³ L. Hallik. Op. cit, lk 2.

⁴ Perekonnaseadus. 12.10.1994 - RT I 1994, 75, 1326; RT I 2009, 62, 405.

Varem kehtinud PKS-is oli varasuhete regulatsioon lootusetult iganenud ning ühisvaraõiguse sätted ei vastanud muutunud keskkonnas enam kaasaja varaliste suhete dünaamikale.⁵ Seadus sisaldas suurel hulgal deklaratiivseid norme, samas puudusid sageli konkreetsed eraõiguslikud nõudealused, mis võimaldanuks isikul taotleda oma huvide ja õiguste kohtulikku kaitset. Seega oli tekkinud vajadus uue ning spetsiifilisema regulatsiooni järele ning perekonnaseaduse eelnõu seletuskirja (*edaspidi* PKSE)⁶ kohaselt hakati uut perekonnaseadust välja töötama eesmärgiga luua kaasaegsetele peresuhetele kohane ning piisava regulatiivsusega normistik. Seega tingis vajaduse uue seaduse väljatöötamiseks varem kehtinud PKS-i madal regulatiivsusaste.

Praegu reguleerib Eestis abikaasade vahelisi varalisi õigusi 1. juulil 2010. aastal jõustunud perekonnaseadus.⁷ PKS § 24 lg 1 kohaselt on abiellujatel võimalus valida neile sobilik varasuhe. Samas juhul, kui abiellujad ei vali varasuhet abiellumisavaldusega või ei sõlmi abieluvaralepingut, kohaldatakse nende varalistele suhetele abielu sõlmimisest alates varaühisuse kohta sätestatud vastavalt PKS § 24 lg 2.

Seega, kuigi seadus seda sõnaselgelt ei sätesta, kehtib seadusjärgse varasuhtena varem kehtinud ühis- ja lahusvararežiimile sarnane varasuhe - varaühisus⁸ ning kehtiva seaduse kohaselt on abikaasadel võimalus teha valik lepinguliste varasuhete osas.

Seadusjärgne abieluvarasuhe mõjutab kõige otsesemalt suurima arvu abielus olevate isikute varalisi suhteid. See eeldab seadusjärgselt varasüsteemilt erilist läbimõeldust ja tasakaalustatust, kuivõrd selle süsteemi alla langevad kõige erinevama varalise seisundiga isikute suhted.⁹

Kuigi perekonnaõigus annab abikaasadele võimaluse reguleerida oma varasuhteid eelkõige kokkuleppeliselt, tekitavad varasuhted abikaasade vahel ületamatuid erimeelsusi ning kui abikaasad ei ole võimelised ise oma varaprobleemidele lahendusi leidma on neil võimalus pöörduda vaidluse lahendamiseks kohtu poole.

Korraldamata jäetud varasuhete tõttu tekivad abikaasade vahel keerulised kohtuvaidlused, kus on juba kohtu ülesandeks otsustada, kuidas vaidlus lahendada, et tagada mõlema poole jaoks õiglane lahendus.

⁵ Perekonnaseaduse eelnõu SE 55 III seletuskiri. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/>, lk 2, 19.12.2012.

⁶ Op. cit, 19.12.2012, lk 1, 9.

⁷ Perekonnaseadus. 18.11.2009 - RT I 2009, 60, 395; RT I, 27.06.2012, 12.

⁸ L. Hallik. Abikaasade varasuhete probleemidest Riigikohtu praktikas. - Kohtute aastaraamat 2008, lk 100. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikohus.ee/>, 11.01.2013.

⁹ Perekonnaseaduse seletuskiri. Op. cit, lk 10. 12.01.2013.

Niisiis saavad abiellujad teha varasuhte osas valiku seaduses sätestatud varasuhete liikide hulgast. Varaühisuse valinud abikaasade ühisvara hulka kuuluvad PKS § 25 kohaselt nii õigused kui kohustused ning ka ühisvara jagamisel jagatakse abikaasade vahel vaid ühisvaraks olevad õigused ja kohustused. Senise erakordselt mahuka kohtupraktika kohaselt on ühisvara määramine tekitanud erinevaid vaieldavaid olukordi ning nii tuleb ühisvara jagamisel esmalt lahendada küsimus varaesemete kuuluvuse kohta ning välja selgitada, kas varaesemed kuuluvad abikaasade ühisvara või kummagi poole lahusvara hulka.¹⁰ Alles seejärel, kui on välja selgitatud ühisvara koosseis, on võimalik vara jagada selliselt, et mõlema poole huvide kaitse oleks tagatud.

Kuna seadusemuudatuse peamiseks eesmärgiks oli abikaasade varasuhete regulatsiooni kaasaegsemaks muutmine ning seeläbi abikaasade varasuhete detailsem reguleerimine, siis analüüsitakse käesolevas magistritöös, kas ja kuidas täidavad perekonnaseaduses varaühisuse varasuhetes sätestatud muudatused seadusandja püstitatud eesmärki ehk kas varasuhete regulatsioon on võrreldes varem kehtinud PKS-iga detailsem. Lisaks analüüsitakse töös abikaasade vastandlike huvide teostamise võimalusi varaühisuse lõpetamise kontekstis ühisvara jagamisel kaasomandi sätete alusel ning otsitakse vastust küsimusele, kas seaduses sätestatud varaühisuse varasuhte regulatsioon tagab abielu lahutamise korral abikaasade varaliste õiguste ja huvide kaitse.

Lisaks eeltoodule analüüsitakse käesolevas töös praeguseks väljakujunenud kohtupraktikat ühisvara jagamise küsimustes ning senise kohtupraktika kasutamise võimalusi PKS-i kontekstis, otsitakse seoseid PKS-is võimalikke vaidlusi tekitavate paragrahvide ja Riigikohtu senise praktika põhimõtteliste lahendite vahel. Samuti hinnatakse PKS-i võimalikku mõju edasisele kohtupraktikale.

Eeltoodu põhjal on autor sõnastanud antud töö hüpoteesi - perekonnaseadus ei taga võrreldes varem kehtinud perekonnaseadusega abikaasade ühisvara jagamisel abikaasade varaliste õiguste ja huvide tõhusamat kaitset.

Abikaasadena koos eksisteerides ja ühiselt majandades võivad piirid ühis- ja lahusvara määramisel hägustuda ning seetõttu on abieluvara jagamine komplitseeritud protsess ning iga lahendamist vajav vaidlus on oma keerdküsimustega ainulaadne ja kordumatu, mistõttu ühest kõigile kohalduvat valemit vara jagamiseks ei ole. Kuid kuna ühisvara jagamine poolte vahel mõjutab otseselt indiviidi sotsiaal-majanduslikku olukorda, siis on vara jagamise korral

¹⁰ L. Hallik. Abikaasade varasuhete probleemidest. Op. cit, lk 101.

ka vaidluste tekkimine vältimatu. Seega on teema aktuaalne oma problemaatilisuse ja laiaulatuslikkuse tõttu ning selle olulisust näitab samuti senine ühisvara jagamisega seotud kohtuvaidluste suur hulk.¹¹

Ühisvara temaatikat puudutavaid uurimusi on tehtud, kuid varaühisuse varasuhtes ühisvara kohtulikku jagamist kaasomandi sätete alusel uuritud ei ole.¹²

Magistritöö peamisteks allikateks on kirjandusallikaid, õigusalastes andmebaasides ja õigusalastes ajakirjades avaldatud teadusartiklid, samuti kasutatakse kehtivat ja varem kehtinud seadusandlust, seaduste eelnõusid ning seletuskirju. Lisaks on magistritöö kirjutamisel allikatena kasutatud Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi tehtud otsuseid abikaasade ühisvara jagamisel ja kaasomanike kaasomandi lõpetamisel ning nendest otsustest tulenevaid teoreetilisi käsitlusi. Käesolevas magistritöös on püstitatud eesmärgi saavutamiseks kasutatud võrdlev-analüütilist uurimismeetodit.

Esimeses peatükis käsitleb autor varaühisuse varasuhtes abikaasadele kuuluva vara omandisuhteid. Ühis- ja lahusvara instituutide paremaks mõistmiseks selgitatakse vara kuuluvuse aluseid ühis- või lahusvara hulka ning võrreldakse ühis- ja lahusvara määratluse erisusi kehtivas ja varem kehtinud PKS-is. Lisaks analüüsitakse varaühisuse varasuhte olemuse põhialuseid ning ühisvara koosseisu ja väärtuse kindlaks määramise aluseid, kuna need aspektid on abikaasade ühisvara jagamisel olulise tähtsusega, et tagada õiguskindlus ning mõlema poole huvide kaitse.

Samuti uuritakse seadusest tulenevaid varaühisuse lõppemise aluseid ning analüüsitakse läbi kohtupraktika, kuidas toimub seaduse rakendamine ning õiguse kohaldamine kohtu poolt.

Teises peatükis analüüsib autor seaduse struktuurist lähtuvalt ühisvara jagamise viise kaasomandi sätete alusel abikaasade kokkuleppe puudumise korral. Autor tõstatab abikaasade ühisvara jagamisel enim esinevaid vaidlusküsimusi ning pakub välja võimalikke lahendusi. Samuti võrreldakse PKS-is ja varem kehtinud PKS-is esinevaid erinevaid ühisvara jagamise viise ning analüüsitakse, millise jagamisviisi puhul on abikaasade varaliste õiguste ja huvide kaitse tagatud kõige optimaalsemalt. Kaasomandi lõpetamise viiside vahelises võrdluses analüüsitakse jagamisviiside tunnusjooni ning erinevate jagamisviisid kohaldamise võimalusi. Samuti analüüsitakse, kuidas on kohus õigust rakendanud ning tuuakse välja asjaolud, millest kohtud senise praktika kohaselt jagamisviisi valikul lähtuvad. Analüüsitakse erinevate

¹¹ Justiitsministeeriumi kohtute statistika. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.kohus.ee/10925>, 11.01.2013.

¹² Bibliographia Iuridica Estonica. Üliõpilastööd. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://bie.nlib.ee/>, 03.12.2012.

jagamisviiside valiku põhjendusi ning samuti kohtu väljendatud seisukohti õigluse põhimõtte sisustamisel.

Lisaks võrdleb autor antud töös Eesti abieluvaraõiguse põhimõtteid Eestile sarnase regulatsiooniga Saksamaa seadusandluses sätestatuga, et välja tuua analoogsete sätete tõlgendamise ja kohaldamise praktika ning otsida nende põhimõtete kohaldamise võimalusi Eesti praktikas.

Seega keskendub antud töö abikaasade ühisvara jagamisel tekkivale probleematikale, mis on abikaasade vahelistes varavaidlustes tekitanud probleeme varasemalt, on aktuaalne praegu ja tõenäoliselt ka tulevikus.

1. VARAÜHISUS JA ÜHISVARA KOOSSEIS

Selleks, et mõista ühisvara osa varaühisuses, tuleb eelkõige defineerida, mis on abikaasade ühisvara ehk mis moodustab ühisvara varaühisuse suhte mõttes ning millistest põhimõtetest tuleb ühisvara määratlemisel lähtuda.

Abikaasade varalisi suhteid reguleerib abieluvaraõigus, milles sätestatud abieluvara regulatsioonidega on määratud kindlaks abikaasadele kuuluva vara omandisuhted. Abieluvaraõiguse regulatsioonidega sätestatakse terviklikult kummagi abikaasa kogu vara asjaõiguslik staatus, samuti eeskirjad, millest tuleb lähtuda nii vara valdamisel, kasutamisel ja käsutamisel kui ka vara jagamisel varavahekorra lõppemise korral.¹³

Kuigi järjest sagedamini on tõusetunud arutelud erinevate mitteabielulise kooseluvormide seadusega reguleerimisest, ei ole hetkel võimalik mitteabielulist kooselu registreerida ning kooselupartneritele ei ole võimalik kohaldada abieluõigusest tulenevaid tagajärgi.

Eestis kehtiva õiguse kohaselt saavad abieluvaralised suhted tekkida üksnes abikaasade vahel ning perekonnaseaduses nimetatud varasuhete kohaldumise esmaseks eelduseks on abielu. Abielu all mõistetakse tänases Euroopas mehe ja naise vahel vaba tahte alusel kestvaks ajaks teatud vorminõudeid järgides sõlmitud ühendust.¹⁴ Vorminõuete täitmine või täitmata jätmine on määravaks abielusuhete defineerimisel, kuna õiguslikud tagajärjed tekivad ainult abielule, mis on sõlmitud seaduses sätestatud vormi järgides.

Abielu garanteerib isikute õiguskindluse, tagatud on seadusjärgsed õigused ning kohustused. Samas viitavad üldised arengud Euroopa riikide perekonnaõiguse valdkonnas siiski sellele, et abieluõiguses on toimumas paradigmapuhetus. Abielu olemus on viimase saja aasta jooksul muutunud ning põhiväärtuste ja arusaamade muutumine on viinud selleni, et järk-järgult on abielu olemuslik kese nihkunud staatuslikult käsituselt lepingulisele käsitusele.¹⁵

PKS § 1 lg 1 kohaselt sõlmitakse abielu mehe ja naise vahel ning PKS § 15 lg 1 kohaselt on abikaasadel teineteise ja perekonna suhtes võrdsed õigused ja kohustused. Abikaasad korraldavad ühiselt oma abielulise kooselu ja perekonna vajaduste rahuldamise, pidades silmas teineteise ja laste heaolu ning vastutades teineteise ees abieluga seotud kohustuste täitmise eest.

¹³ T. Anepaio, A. Hussar, K. Jaanimägi, S. Kaugia, K. Land, V. Olle, P. Roosmaa. Sissejuhatus õigusteadusesse. Tallinn 2005, lk 139.

¹⁴ A. Lüderitz. Op. cit, lk 29.

¹⁵ L. Hallik. Abikaasade varasuhete süsteem. Op. cit. 04.01.2012.

Seega on abieluvaraliste suhete tekkimine abikaasade vahel, nende kestus ja lõppemine ning tagajärjed tihedalt seotud abielu mõistega. Samas ei pea abieluline kooselu tingimata tähendama varalist ühendust ning abikaasadel on võimalus kujundada omavahelisi suhteid, sh ka varalisi suhteid vastavalt nende omavahelisele kokkuleppele. Kõige rohkem ruumi poolte privaatautonomiale ongi abikaasade omavahelistes suhetes, seda eelkõige perekonna varasuhete regulatsioonis, kuid ka siin on seadusandja kehtestanud poolte kaitseks hulgaliselt piiranguid.¹⁶

1.1. Varaühisuse mõiste ja olemus

Eestis on abielu ja perekond institutsioonidena põhiseadusliku kaitse all. Eest Vabariigi Põhiseaduse (edaspidi PS)¹⁷ § 27 lg 1 järgi on perekond rahva püsimise ja kasvamise ning ühiskonna alusena riigi kaitse all. Perekonna kaitse hõlmab kõigepealt abielu ja kõik sellest tekkivad või sellega seonduvad õigussuhted. Seetõttu on perekond väliselt kaitstud ning annab isikule õiguse riigi positiivsele tegevusele.¹⁸

Abieluvara regulatsioonidega on riik osaliselt otsustanud varaküsimused abikaasade eest, lihtsustades ning aidates sellega kaasa abikaasade varasuhete korraldamisele. Kuid sõltumata sellest, peavad ka perekonnaõigusliku tsiviilõigussuhte osapooled osalema ise aktiivselt ja vastutustundlikult omavaheliste varaküsimuste lahendamises ning vaidluste korral seadma prioriteediks kokkuleppele jõudmise, mitte jätma vaidlusalustes küsimustes kõigi asjassepuutuvate asjaolude kindlakstegemist ning lahenduse leidmist kohtu ülesandeks.¹⁹

Seadusandja on andnud PKS § 24 lg 1 kohaselt abikaasadele võimaluse omavahelisel kokkuleppel enne abielu sõlmimist abiellumisavaldusega oma varasuhteid reguleerida ning abikaasad saavad teha valiku seaduses sätestatud varasuhete liikide hulgast. Vastavalt PKS §-dele 25, 40 ja 57 saab valida varaühisuse, vara juurdekasvu tasaarvestuse või varalahususe varasuhete vahel. Seega on abiellujatel võimalus teha otsus omavaheliste varasuhete osas ning selline valikuvõimalus aitab omavahel kokkuleppele jõudnud abikaasade vahel luua varasuhetes selguse, mis omakorda aitab vältida edaspidiseid keerulisi vaidlusküsimusi vara kuuluvuse osas ning hoiab ära aeganõudvaid kohtuvaidlusi.

¹⁶ T. Göttig, T. Uusen-Nacke. Perekonnaõiguse seosed teiste tsiviilõiguse valdkondadega. - Juridica, 2010/2, lk 86.

¹⁷ Eesti Vabariigi Põhiseadus. 27.06.1992 - RT 1992, 26, 346; RT I 2007, 33, 210.

¹⁸ Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2002, lk 227.

¹⁹ Perekonnaseaduse seletuskiri. Op. cit, lk 9, 9.01.2013.

Seadusjärgne valikuvõimaluse andmine varasuhte valiku osas on iseenesest positiivne, kuna suurendab isiku enda vastutust valitud varasuhte osas. Kuna valiku tegemise kohustus eeldab vajadust abiellujatel tutvuda varasuhete erinevate liikidega, siis on valiku tegemine läbimõeldud ning teadlik otsus. Samuti aitab abiellumisel teadlikult valitud varasuhte vähendada ka hilisemat ajakulu ning rahalisi väljaminekuid varasuhte muutmisele, kuid samas varasuhte valimine ei välista selle muutmist edaspidi nagu sätestab PKS § 59.

Sarnaselt eeltoodule on ka Saksa õiguses sätestatud abikaasadele valikuvõimalus lepingujärgse abieluvarasuhte osas. Saksa õiguse kohaselt on seadusjärgseks varasuhteks juurdekasvuühisus ning seadusjärgset varasuhet ei saa asendada mitte suvalise regulatsiooniga, vaid varasuhte tuleb valida seaduses sätestatud varasuhete hulgast. Võimalikuks valitavaks alternatiivseks varasuhteks seadusjärgse juurdekasvuühisuse (sks k Zugewinngemeinschaft) kõrval on varalahusus (sks k Gütertrennung) ja varaühisus (sks k Gütergemeinschaft).

Valitud varasuhet võib modifitseerida, välistades näiteks mõne seadusjärgse käsutuspiirangu, kuid kokku ei või leppida mitme varasuhte kombinatsioonis. Seega ei ole võimalik luua õiguskujundeid, mille seadus on sidunud teatud varasuhetega ning neid lihtsalt välja vahetada. Sellega tagatakse abieluvararegistrisse kantavate suhete ülevaatlikkus ja selgus kolmandate isikute jaoks.²⁰

Kuna abielu baseerub pigem emotsionaalsel suhtetasandil, kus abikaasad tegutsevad koos ühise eesmärgi nimel perekonna heaolu silmas pidades, siis jäävad varasuhted ning nende korraldamine sageli tagaplaanile. Paraku tõusevad vara omandiküsimused päevakorda abieluprobleemide tekkides ning sageli ilmnevad probleemsituatsioonid ületamatud kitsaskohad, kuigi sobiva varasuhte valimine abielludes võimaldanuks luua abikaasade varalistes suhetes selguse.

Varem kehtinud PKS §-d 14 ja 15 sätestasid abikaasade seadusjärgse varasuhtena ühis- ja lahusvararežiimi, mille kohaselt tekkis abikaasade vahel piiratud varaühisus.²¹ Piiratud varaühisuse varasuhte puhul valitseb abikaasade varalise sõltumatuse ja solidaarsuse vahel tasakaal²² ning enamuse abikaasade abielu kestel omandatud varast moodustab ühisvara kogumi, mis abielu purunedes jagatakse abikaasade vahel reeglina võrdselt.

²⁰ R. Tiivel. Abikaasade varasuhetest abieluvararegistri ja kinnistusraamatu valguses. – Juridica 2005/7, lk 441.

²¹ L. Hallik. Abikaasade varasuhete probleemidest. Op. cit, lk 100.

²² L. Hallik. Perekonna varasoetis õigusteaduse kaalukausil. Perekonnaseadus vs perekonnaseaduse eelnõu. Arvutivõrgus kättesaadav: www.iuridicum.ee. 03.11.2012.

Kuna seadust peeti iganenuks, plaaniti radikaalseid muudatusi, kus kehtiva ühisvararežiimi pidi välja vahetama varalahususel baseeruv varasuhe. Kuid kuna PKSE sotsiaalsete mõjude analüüsi²³ tulemusena ilmnis, et varalahusus seadusjärgse varasuhtena muudab majanduslikult vähemkindlustatud osapoolte seisukorra veelgi ebakindlamaks ning ei vastaks ühiskonna ootustele perekonna varasuhetest, siis soovitati aruande autorite poolt tungivalt kaaluda võimalust säilitada juba abielus olevate inimeste puhul senine ühisvarasuhe, andes abikaasadele valiku selle soovikohaseks muutmiseks.²⁴

Kas tugines seadusandja eeltoodud aruandes väljatoodule või võeti arvesse ühiskonna tugevat vastuseisu kehtiva varasuhte reformimisele, kuid PKSi kohaselt kehtib seadusjärgse varasuhtena varem kehtinud seadusele sisuliselt sarnane varaühisuse varasuhe.

Kuna seadusemuudatuse eesmärk oli luua kaasaegsetele peresuhetele kohane ning piisava regulatiivsusega normistik, siis võib eeltoodule tuginedes väita, et kuna varasuhete regulatsioon on jäänud põhimõtteliselt samaks, ei ole seadusemuudatus täitnud seadusandja esialgselt püstitatud eesmärki.

Eesti ühiskonnas on levinud traditsiooniline arusaam perekonnast kui kooslusest, mida iseloomustab ühistegevus, ühisvara ja osapoolte võrdväarsus. Seega on varaühisuse varasuhe vastavuses peresuhete olemuse ja tähendusega ning kooskõlas ühiskonnas valitsevate tõekspidamiste ning ootusega.²⁵

Eeltoodud ootusele vastab ka PKS § 25, mille kohaselt lähevad varaühisuse kestel omandatud esemed ja muud varalised õigused abikaasade ühisomandisse seaduse alusel, moodustades seega ühisvara. Varaühisuse puhul on tegu varasuhtega, mille puhul kuuluvad abikaasade ühisomandisse ehk ühisvara hulka varaühisuse kestel omandatud esemed ning abikaasade muud varalised õigused. PKS § 27 sätestab sellest klauslist erandi ning ühisvara hulka ei kuulu kummagi abikaasa lahusvara.

Saksamaa BGB § 1415 kohaselt on varaühisus abikaasade vaheline lepinguline varasuhe, milles peab kokku leppima abieluvaralepingus. Seaduse kohaselt on lepinguliseks varasuhteks

²³ D. Kutsar, H. Biin, L. Hallik, K. Kasearu, J. Kõre, M. Sutrop, A. Trumm, E. Vavrenjuk. Perekonnaseaduse eelnõu sotsiaalsete mõjude analüüsi aruanne. Tartu 31.01.2008. Arvutivõrgus kättesaadav: www.riigikogu.ee. Tartu 2008, lk 3; 21.

²⁴ Op. cit, lk 23.

²⁵ Op. cit, lk 18.

varaühisuse valinud abikaasade vahel eraldi kokkulepete puudumisel enamik varast ühisvara ning kahtluse korral eeldatakse ühisvara.²⁶

Varaühisuse olemus seisneb selles, et abikaasadele varaühisuse loomise algul kuulunud ning hiljem omandatud vara muutub ühisvaraks. Hiljem kummagi abikaasa poolt omandatud vara muutub ühisvaraks, ilma et toimuks vahepealset omandamist ühe abikaasa poolt. Samuti juhul, kui ühiseks muutub registreeritav õigus, muutub vastav register, eriti kinnistusraamat, ebaõigeks ning registrikanne tuleb parandada.²⁷

Seega on varaühisuse oluline tunnusjoon ühine vara. Kui abieluvaralepingus lepatakse kokku varaühisus, kuid ühisvarast välistatakse olemasolev ja tulevikus tekkiv vara, on varaühisuse tekkimine välistatud.²⁸

Niisiis tekib varaühisuses ühisomand. Asjaõigusseaduse (AÕS)²⁹ § 68 lg 4 kohaselt on ühisomand kahele või enamale isikule üheaegselt kindlaksmääramata osades ühises asjas kuuluv omand. Ühisomandi puhul on ühisomanike osad kindlaks määratud nii asjas kui omandis. Ühisomandi puhul eeldatakse erilise isikliku suhte, milleks võib olla näiteks abielusuhe, olemasolu. AÕS eeldab, et ühine omand tekib kaasomandina ning ühisomand jääb eelkõige perekonnasuhetesse.³⁰

Kuna ühisomandi korral ei ole ühiste omanike osad kindlaks määratud, siis on ühisomanikud seetõttu üksteisega tihedamalt seotud. Ühe omaniku õigused asja valdamised, kasutamisel ja käsutamisel on piiratumad, mistõttu võivad ühisomandi tekkimise aluseks olla üksnes seaduses sätestatud juhud, nt abikaasade ühisomand.³¹

Seega on ühisomandile omane tunnus, et selle varasuhte liikmed on isikuliselt seotud ja sellises ühisuses liikmete vahetumine ei ole võimalik.³² Abikaasade ühisusel ei ole iseseisvat õigusvõimet, see tekib abielu sõlmimisega ning abikaasad võtavad otsused vastu konsensuslikult. Abikaasade varaühisust iseloomustab ulatusliku eriregulatsiooni ja iseseisva vastutuskontseptsiooni olemasolu ning individuaalõiguste esiletõus, mistõttu erineb see isikuteühisus oma erineva eesmärgi tõttu oluliselt kaasomanike ühisusest.³³

²⁶ A. Lüderitz. Op. cit, lk 141

²⁷ R. Kanzleiter. Münchener Kommentar zum BGB. BGB § 1416 Gesamtgut. 6. Auflage, 2013, Rn 1.

Arvutivõrgus kättesaadav: <http://beck-online.beck.de>.

²⁸ R. Kanzleiter. BGB § 1415 Vereinbarung durch Ehevertrag. Op. cit, Rn 2.

²⁹ Asjaõigusseadus. 09.06.1993 - RT I 1993, 39, 590; RT I, 23.04.2012, 2.

³⁰ P. Pärna. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 143.

³¹ T. Anepaio jt. Op.cit lk 133.

³² P. Pärna. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Tartu, 2010. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://dspace.utlib.ee/>, lk 50.

³³ P. Pärna. Korteriomanike ühisus. Op.cit. Lk 70.

Niisiis on varaühisus eriline varasuhe, kus abikaasad on ühisvara hulka kuuluva eseme ühisomanikud, st nad mõlemad on eseme omanikud ning neile mõlemale kuuluvad omandist tulenevad õigused nii omavahelistes suhetes kui ka suhetes kolmandate isikutega.³⁴

Ühisomand tekitab ühisomanike vahel tugeva ühendatuse ning eeldab ühisomandis oleva eseme valdamisel, kasutamisel ja käsutamisel head koostööd. Ühisomanikud valdavad, kasutavad ja käsutavad ühist asja AÕS § 70 lg 6, § 72 lg 1 ja § 74 järgi kokkuleppel. Eeltoodust tulenevalt on põhimõtteliselt mõlemal abikaasal võrdsed õigused ühisomandis oleva asja suhtes. Ka Riigikohus on kinnitanud, et mõlemal abikaasal on ühisomanikuna õigus teostada kõiki omaniku õigusi.³⁵

Varaühisuse puhul teostavad abikaasad PKS § 28 lg 1 kohaselt ühisvaraga seotud õigusi ja kohustusi ühiselt, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Abikaasadel on õigus vallata ühisvara hulka kuuluvaid esemeid ühiselt, kuid neil on ka võimalus kas sellest erinevalt kokku leppida.

Abikaasade varaliste õiguste, esmajoones ühise eluaseme kaitseks on seadusesse kirjutatud piirang, mille kohaselt üks abikaasa ei saa käsutada oma osa ühisvaras ega üksikus ühisvara esemes. Samuti ei ole abikaasal õigust nõuda varaühisuse kestel ühisvara jagamist. Eeltoodut võib nimetada ka ühisvara ühtsuse põhimõtteks PKS § 26 lg 1 järgi.

Kuna ühisomandi puhul on omanike osad kindlaks määramata ning abikaasad saavad ühisvaraga tehinguid teha vaid ühiselt, siis kaitseb ühisvara ühtsuse põhimõte abikaasat teise poole varaliste õiguste kuritarvituste eest.

Abikaasadel võrdset õigust ühisvara vallata, kasutada ja käsutada on rõhutanud ka Riigikohus, kes märkis, et enne ühisvara jagamist ei või kumbki abikaasadest keelata teisel abikaasal ühisvara kasutamist, sest mõlemal abikaasal on kuni ühisvara jagamiseni võrdne õigus ühisvara vallata, kasutada ja käsutada.³⁶

Ühisvara kaitseks varaühisuses sätestab PKS § 28 lg 3 ka konkreetse käitumisjuhise, mille kohaselt peavad abikaasad ühisvara valitsemisel lähtuma abielulise kooselu ja vara korrapärase majandamise huvidest. Sarnasele asjaolule on tähelepanu juhitud ka Saksamaa õiguses, mille kohaselt abikaasa peab ühisvara korrapäraselt majandama ning ei tohi keelduda ilma piisava põhjusega kestvalt osalemast ühisvara korrapärasest majandamisest.³⁷

³⁴ L. Hallik. Op.cit lk 104

³⁵ RKTko 25. 09.2008, 3-2-1-61-08.

³⁶ RKTko 23.10.1997, 3-2-1-120-97.

³⁷ J. Mayer. Beck'scher Online-Kommentar. BeckOK BGB. Buch 4. Familienrecht. § 1469. Hrsg: Bamberger/Roth. Stand: 01.02.2013. Edition: 26, Rn 5.

Varaühisuses võivad ühiselt ühisvara valitsevad abikaasad PKS § 29 lg 1 alusel ühisvaraga tehinguid teha ja sellega seonduvaid õigusvaidlusi pidada üksnes teise abikaasa nõusolekul. See säte täidab abikaasade kaitse eesmärki, et välistada teise poole võimalused ühisvara kahjustada. Samas võib abikaasa teise abikaasa nõusolekuta teha ühisvaraga tehinguid enda ja perekonna igapäevaste vajaduste rahuldamiseks, seega ei ole kaitse liiga piirav ning ei sega igapäevase tsiviilkäibe teostamist.

Sellisel on tagatud ühisvara kaitse teie poole kuritahtliku kahjustamise eest, kuid samas esitavad seatud piirangud väljakutse ühisomaniku omanikuõiguse teostamisele.

Sarnaselt eeltoodule kuulus ka varem kehtinud PKS § 17 lg-te 1 ja 2 kohaselt ühisvara valdamise, kasutamise ja käsutamise õigus abikaasadele võrdselt. Ühisvaraga tehingute tegemise piiranguks oli abikaasalt tehingu tegemiseks nõusoleku saamise kohustus.

Samas on Riigikohus varasema praktika kohaselt selgitanud, et kuigi abikaasad võivad ühisvara käsutada vaid kokkuleppel, ei ole ühe abikaasa nõusolekuta ühisvara hulka kuuluva kinnisasja käsutamise tehing iseenesest tühine selle tõttu, et ühel abikaasal puudus teise abikaasa nõusolek käsutuse tegemiseks. Kinnisasja heauskse omandamise korral kehtib käsutus vaatamata sellele, et käsutuse tegi õigustamata isik.³⁸

Eelviidatu osas on kehtiva seadusega oluliselt suurendatud varaühisuses ühisomandina kinnisasja omava abikaasa kaitset. Nimelt on PKS § 31 lg 1 kohaselt teise abikaasa nõusolekuta ühisvara hulka kuuluvate esemetega tehtud mitmepoolne tehing tühine, välja arvatud juhul, kui abikaasa, kelle nõusolekuta või osaluseta tehing tehti, selle hiljem heaks kiidab. Seaduse tekstist võib järeldada, et tühised on nii kohustus- kui ka käsutustehing, mis ei võimalda enam abikaasade ühisvarasse kuuluva kinnisasja heauskset omandamist.³⁹

Heausksus hõlmab isiku põhjendatud usaldust teatud seisundi või olukorra suhtes, uskumist teatud olukorra saabumise, uskumist teatud õiguste kehtimise, mis omakorda põhineb põhjendatud usaldusel teiste isikute käitumise, andmebaaside, registrite (nt kinnistusraamat) jms õigsuse vastu. Heausksuse eeldus tähendab, et õiguslike tagajärgede saabumine seostatakse mingitest asjaoludest teadmise või õigustatud mitteteadmise.⁴⁰

Seega on eeltoodud sätte näol tegu seadusandja poolt loodud kaitsega ning see aitab tagada varaühisuses teisele abikaasale suurema õiguskindluse.

³⁸ RKTko 11.04.2006, 3-2-1-164-05.; RKTkm 7.10.2009, 3-2-2-5-09.

³⁹ T. Göttig, T. Uusen-Nacke. Op. cit, lk 99.

⁴⁰ P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Tsiivilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 422.

Kuna varaühisuses on osad kindlaks määramata ning omanikud tihedalt seotud, siis valitseb varaühisuses ka oht abikaasa varaliste õiguste märkimisväärseks kahjustumiseks.

Saksa õiguses peetakse varaliste õiguste kahjustamiseks näiteks olukorda, kus üks abikaasa teeb valitsemistoiminguid, mida tohib teha ainult ühiselt, ilma teist abikaasat kaasamata või üks abikaasa keeldub ilma piisava põhjuseta kestvalt osalemast ühisvara korrapärasel majandamises.⁴¹

Eelnimetatud ohtude minimeerimiseks on seadusandjal eriline kohustus kaitsta ühisvarasuhtes osalejaid, kuid samuti peavad abikaasad ka ise teostama oma õigusi heauskselt.

Seega on varaühisus eriline varasuhe, mis saab tekkida vaid seaduse alusel, ning ühisvarasuhte eelduseks on isiklik mõõde. Varaühisuses on ühisomanikul kõik omaniku õigused, kuid nende õiguste teostamiseks on seatud olulisi piiranguid ning abikaasad saavad tehinguid teostada vaid ühiselt või teise abikaasa nõusolekul. Igal juhul peab varaühisuses ühisvaraga tehingute tegemiseks olema teise abikaasa nõusolek.

Abielulises kooselus lähtutakse perekonna vajadustest ning tegutsetakse koos perekonna heaolu silmas pidades, seega tegutsevad abikaasad ühise eesmärgi nimel. Sellise ühise tegutsemise tulemusena on perekonnas ka abikaasade varasuhted nii tihedalt läbi põimunud, et sageli ei olegi võimalik tuvastada, kellele konkreetne varaese kuulub ning see ei ole ühise elukorralduse juures ka ilmtingimata vajalik.

Seega on eeltoodust tulenevalt varaühisuse varasuhe ilmselgelt kooskõlas abielu eemärkide ja põhimõtetega ning abikaasade varalised õigused ja kohustused jagunevad varaühisuses õiglaselt.

Kuigi PKS-i kohaselt kehtib varem kehtinud seadusele sisuliselt sarnane varaühisuse varasuhe on abikaasadel võimalus kokku leppida neile sobivas varasuhtes.

Kuna ühiskonnas levinud traditsioonilise arusaama kohaselt seostuvad perekonna varasuhted ühise varaga, siis on kehtivas seaduses sätestatud võimalus varasuhte valida igati positiivne, kuna see laiendab isikute arusaama varasuhetest.

Samas aitab valikuvõimalus muuta ühiskonna tõekspidamisi ning selliselt on antud võimalus ka erinevate varasuhete laiemale levikule. Siinkohal on oluline märkida, et varasuhte valikul peab abiellujatele olema tagatud igakülgne informeeritus, et varasuhte valik ei jääks pelgalt paberil ristikese märkimiseks, ilma valitava varasuhte nüanssidesse süvenemata.

Ilmselgelt on traditsioonide muutmiseks vaja aega, kuid nüüd, kus seaduses on sätestatud erinevad varasuhted, mille vahel on võimalus valida, ei jää varaühisus ka inimeste teadvuses

⁴¹ J. Mayer. BGB § 1469. Op. cit, Rn 4.

enam ainuvõimalikuks varasuhteks perekonnas. Kindlasti tuleb pöörata tähelepanu ka ühiskonna õigusteadlikkuse tõstmisele ning kui abikaasad näevad, et varasuhete reguleerimisega on võimalik oluliselt vähendada ebakindlust varasuhetes, siis ilmselt tõuseb ka abiellujate huvi oma varaliste suhete korraldamiseks.

1.2. Ühis- ja lahusvara

Olukorras, kus abikaasadel tekib vajadus omavaheliste varasuhete selgitamiseks, peab eelkõige tegema selgeks abikaasadel kuuluva vara omandiküsimused. Kuna abikaasade vahelistes varavaidlustes kuuluvad jagamisele vaid ühisvaraks olevad õigused ja kohustused, tuleb õiglase olukorra loomiseks esmalt lahendada küsimus varaesemete kuulumisest ühis- või lahusvara hulka. Ühis- ja lahusvara määratlemine tekitab aga keerulisi perekondlikke ja varalisi suhteid ning on siiani olnud sageli esinevaks teravaks vaidlusküsimuseks kohtupraktikas.⁴²

Ühis- ja lahusvara kindlakstegemine on oluline seetõttu, et kui varaese kuulub seadusest tulenevalt abikaasade ühisvara hulka, siis on selle valdamine, kasutamine ja käsutamine piiratud nii AÕS-s sisalduva ühise omandi kui ka PKS-is sätestatud ühisvara valdamise, kasutamise ja käsutamise regulatsiooniga. Lahusvaraga seevastu võib omanik teha tehinguid oma parema äranägemise järgi sõltumata teiste isikute nõusolekust.

Vara kuuluvuse hindamisel tuleb eelkõige selgitada vara mõistet perekonnaseaduse mõttes. Vara mõiste sätestab tsiviilseadustiku üldosa seaduse⁴³ (edaspidi TsÜS) § 66, mille kohaselt on vara isikule kuuluvate rahaliselt hinnatavate õiguste ja kohustuste kogum. See põhimõte kehtib vara kohta ka perekonnaõiguses, mida on omakorda kinnitanud ka Riigikohus.⁴⁴

Lisaks rahaliselt hinnatavale kinnis- ja vallasomandile, mida on lihtne hoomata, on Riigikohtu senise praktika kohaselt perekonnaseaduse mõttes varaks ka muud õigused, nt äriühingu osad ja aktsiad⁴⁵ ning samuti kummagi abikaasa arvelduskontol olev raha.⁴⁶ Samuti kuulub ühisvara hulka abielu ajal korteriomandilt saadud kasu, milleks on ka korteri väärtuse tõus kinnisvaraturu muutusi arvestades.⁴⁷ Riigikohus on oma lahendis märkinud, et abielu ajal raha kandmisel ükskõik kumma abikaasa pangakontole muutus see vana PKS § 14 lg 1 alusel,

⁴² L. Hallik. Abikaasade varasuhete probleemidest. Op. cit, lk 101.

⁴³ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. 27.03.2002. - RT I 2002,35,216; RT I 2009, 18, 108.

⁴⁴ RKTko 21.03.2007, 3-2-1-13-07. p 23.

⁴⁵ RKTko 19.11.2008, 3-2-1-99-08.

⁴⁶ RKTko 21.03.2007, 3-2-1-13-07. Op. cit; RKTko 3-2-1-46-06.

⁴⁷ RKTko 1.11.2006, 3-2-1-98-06.

mille kohaselt on ühisvara abielu kestel omandatud vara, abikaasade ühisvaraks, sõltumata sellest, kes selle teeninud või saanud on.⁴⁸

Kuna abielu on ennekõike emotsionaalsel partnerlusel, mitte materiaalsel väärtustel põhinev, siis tekib abielu jooksul hulgaliselt esemeid, millel on tugev emotsionaalne väärtus, kuid mille väärtuse väljendamine kindla rahasummana on problemaatiline. Seetõttu on keeruline ka hinnata ühise tegutsemise käigus ammu soetatud varaesemete väärtust. Lisaks asjadele nimetab TsÜS § 66 varaks ka rahaliselt hinnatavaid õigusi, mis on veelgi raskemini hoomatavad. Sellisteks õigusteks võivad olla nii omandiõigused kui ka omanikuks olemisest tuletatud nõudeõigused.

Varem kehtinud PKS-ile heideti ette varaliste õiguste kuuluvuse määratlematust. Vana PKS § 14 ja § 15 kohaselt kehtis küll üldine põhimõte, et enne abielu omandatud asjad kuuluvad abikaasa lahusvara hulka ning abielu kestel omandatud asjad abikaasade ühisvara hulka, kuid kohus võis sellest põhimõttest vana PKS § 14 lg 2 ja § 19 lg 2 alusel teha väga ulatuslikke erandeid. Erandite tegemine oli ka senise kohtupraktika kohaselt küllaltki levinud ning otsuse tegemisel oli kohtule jäetud äärmiselt laiad diskretsioonipiirid.⁴⁹

Nii ei olnud varaesemete omandisuhete kindlaksmääramise vaidluste puhul võimalik mõistliku tõenäosusega ette näha, missuguse otsuse kohus konkreetsel juhul langetaks ja kumma abikaasa omandisse ese kohtu otsuse alusel läheks. Niisugune määratlemata olukord soodustas omakorda “hea õnne peale” varaliste vaidluste kohtusse viimist ning seetõttu oli ka kohtuvaidluste arv pidevas kasvutendentsis.⁵⁰

PKS § 25 kohaselt on varaühisuse kestel omandatud esemed ning abikaasade muud varalised õigused abikaasade ühisvara. Kuna ühiseks muutub vaid varaühisuse varasuhte jooksul omandatud vara, siis on oluline teha kindlaks vara omandamise aeg ning abikaasade varasuhte liik. PKS § 27 lg 3 kohaselt arvatakse ühisvara hulka ka vajalike ja kasulike kulutuste väärtus, mille kumbki abikaasa on varaühisuse kestel varalt kasu saamiseks töö või varaliste soorituste näol teinud. Samas sunnib see säte hindama vajalikke ja kasulikke kulutusi ning juhul kui abikaasad ei jõua kokkuleppele, peab kulutuste vajalikkusele ja kasulikkusele hinnangu andma kohus.

⁴⁸ RKTko 3-2-1-46-06. Op.cit.

⁴⁹ RKTko 3-2-1-46-06. Op.cit.

⁵⁰ Perekonnaseaduse seletuskiri. Op. cit, lk 10.

TsÜS § 62 lg 1 sätestab, et esemest saadav kasu on eseme viljad ja eseme kasutamisest saadavad eelised e kasutuseelised. Riigikohtu seisukoha alusel saab varem kehtinud PKS § 14 lg 1 ja TsÜS § 66 järgi abikaasade ühisvaraks pidada ka ühisvara arvel tekkinud võla tagasinõude õigust.⁵¹ Sellest seisukohast tuleneb analoogiliselt, et ühisvaraks oleva äriühingu osa tõttu omandatud dividendid on abikaasade ühisvaraks ka siis, kui dividendide saamise ajal on abielu lõppenud.⁵²

Samuti ei ole kohtu hinnangul põhjendatud tõlgendus, mille kohaselt uue PKS-i järgi ühisvara koosseisu määramisel ei kuuluks omandatud dividendid PKS § 25 kohaselt ühisvarasse. PKS § 25 ja vana PKS § 14 õiguslik toime on sama, st pärast abielu lõppemist omandatud vara ei kuulu ühisvarasse. See aga ei välista kummalgi juhul järeldust, et kuna TsÜS kohaselt kuulub õigusvili asja omanikule, siis muutub ka õigusvili ühisvaraks.⁵³

Kuna TsÜS § 66 järgi loetakse varaks nii isikule kuuluvaid rahaliselt hinnatavaid õigusi kui ka kohustusi, siis moodustub ka ühisvara nii varalistest õigustest kui kohustustest. Seega ei tohi varaühisuse puhul jätta tähelepanuta ka varal lasuvaid kohustusi ning oluline on hinnata, millised kohustustest kuuluvad ühisvara hulka. Riigikohus on seisukohal, et abikaasade ühisvaraks ei ole siiski mitte igasugune abikaasa kohustus, mis abielu ajal tekib. Abikaasade ühisvara hulka tuleb arvata vaid need abielu ajal tekkinud kohustused, mille eest abikaasad vastutavad kas tehingust või seadusest tulenevalt ühiselt. Kõigi abielu ajal võetud kohustuste, eelkõige abikaasa isiklikes huvides võetud kohustuste arvamine ühisvara hulka koormaks ebamõistlikult teist abikaasat ja vähendaks põhjendamatult teise abikaasa ühisvara osa ühisvara jagamisel. Sedavõrd ulatuslik solidaarsus abikaasade omavahelistes varalistes suhetes ei oleks põhjendatud. Perekonna huvides võetud kohustuse tuvastamisel on oluline, et kohustus oleks võetud faktiliselt perekonna huvides ning sellisel juhul tuleb välja selgitada, kas saadud raha kasutati perekonna hüvanguks.⁵⁴ Kuna varem kehtinud PKS § 20 lg-st 2 tulenevalt vastutasid abikaasad perekonna huvides võetud varalise kohustuse eest abikaasade ühisvara ja mõlema abikaasa lahusvaraga, tuli sellest lähtuda ka abikaasade ühisvara jagamisel ühisvara koosseisu kindlaksmääramisel ühisvara hulka kuuluvate kohustuste tuvastamisel.

Perekonna vajaduste rahuldamiseks tehtud tehingutest tekkinud kohustustest räägib ka PKS ning PKS § 18 lg 1 kohaselt tekib abikaasade solidaarkohustus tehingust, mille abikaasa teeb

⁵¹ RKTko 10.11.2008, 3-2-2-2-08.

⁵² HMK 12.01.2012, 2-09-71743.

⁵³ Op. cit.

⁵⁴ RKTko 3-2-1-13-07. Op. cit, p 23.

ühise majapidamise korraldamise või laste huvides või perekonna muude tavapärase vajaduste katmiseks, kui tehingu ulatus ei ületa abikaasade elutingimuste kohast mõistlikku määra. Seega tekib abikaasade ühine vastutus vaid teatud tehingute tagajärjel, teatud eelduste täitmisel. Solidaarkohustuse tekkimiseks peab olema täidetud kaks tingimust: tehing peab olema tehtud perekonna vajaduste katteks ning see ei tohi ületada abikaasade elutingimuste kohast mõistlikku määra. Selliste tehingute tegemise õigus tuleneb abikaasade vastastikusest esindusõigusest ning teenib õiguskäibe hõlbustamise eesmärki.

Võetud kohustusi saab pidada kohaseks, kui need ei ületa perekonna ülalpidamise kohustuse harilikku ulatust ja abikaasade tavapärasele elutingimustele vastavat mõistlikku määra. Perekonna elutingimuste mõistlik määr sõltub sellest, milline oli abikaasade elustandard kuid nimetatud mõiste sisu peab täpsustama kohtupraktika.⁵⁵

Erinevusena varem kehtinud PKS § 20 lg 2 rakenduspraktikast tuleb rõhutada, et automaatselt ei mahu abikaasade solidaarvastutust loovate kohustuste hulka ühekordsed suuremad kapitalimahutused, nt korteri või elumaja soetamine. Nii suurte rahapaigutuste puhul ei saa pidada otstarbekaks solidaarvastutuse tekkimist tõlgendamise ja hinnangute andmise teel, vaid eelistada tuleks kokkulepetega saavutatavat selgust kohe võlasuhte loomise algusest peale, nt peaksid mõlemad abikaasad suurema laenu puhul lepingu sõlmimisel osalema ning algusest peale väljendama oma tahet vastutada solidaarselt.⁵⁶

Saksamaa kohtupraktikas on tõlgendatud BGB § 1357 lg 1 sisu ning asutud seisukohale, et laen, mis on võetud maja ehitamiseks ühe abikaasa poolt, ei ole tehing perekonna vajaduste rahuldamiseks ning sellest ei teki abikaasade vahel solidaarkohustust. Nimetatud säte ei hõlma igasugust võetud laenu abikaasa poolt. Laenust saab abikaasadele solidaarkohustus tekkida ikka üksnes siis, kui see oli võetud pere eluliste vajaduste tarbeks. See tingimus ei ole aga täidetud, kui laen on võetud maja ehitamiseks. Seadusandja selgesti väljendatud tahe on BGB §-ga 1357 lg 1 reguleerida selliseid tehinguid, mis on vajalikud perekonna eluliste vajaduste katteks.⁵⁷

Niisiis kuuluvad ühisvarasse nii õigused kui kohustused ning esemete ning varaliste õiguste ühisvarasse kuulumise eelduseks asjaolu, et need on omandatud varauhisuse varasuhte ajal. Abikaasade ühisomandisse arvatakse ka PKS § 69 lg 2 alusel perekonna eluasemega seotud

⁵⁵ Perekonnaseaduse seletuskiri. Op. cit, lk 8.

⁵⁶ Op. cit, lk 8.

⁵⁷ W. Hahn, Beck'scher Online-Kommentar BGB. BeckOK BGB § 1357. Buch 4. Familienrecht. Hrsg: Bamberger/Roth. Stand: 01.02.2013. Edition: 26, Rn 19.

tavalise sisustuse ese, mille abikaasad on abielu jooksul ühises majapidamises kasutamiseks tasu eest omandanud, kui ei ole tõendatud ühe abikaasa ainuomandit selle eseme suhtes.

Saksamaa praktika kohaselt kuuluvad majapidamisesemete hulka kõik ühises elamises ja majandamises kasutatavad vallasasjad, nt kardinad ja voodipesu, samuti sisseehitatud köök. Samuti on majapidamisesemed perekonna kodu kaunistamiseks mõeldud kunstitaiesed, senikaua, kui need vastavad abikaasade mõistlikule elustandardile ning ei ole mõeldud kapitalimahutusena. Lisaks kuulub majapidamisesemete hulka pereauto, kui abikaasad kasutavad seda majapidamises tavaliste sõitude jaoks, nt poes käimiseks või lastega puhkusereisideks. Saksamaa praktika peab vajalikuks märkida, et perekoer või muud koduloomad ei kuulu majapidamisesemete hulka, kuna loomad ei ole esemed.⁵⁸

Majapidamisesemete hulka ei kuulu raha ega asjad, mida abikaasa kasutab esmajoones oma tulundustegevuses, näiteks auto, mida vaid üks abikaasadest kasutab ärilises tegevuses või professionaalsest muusikust abikaasa muusikariistad.⁵⁹

Saksamaal loetakse abielu ajal soetatud majapidamisesemed abikaasade ühiseks omandiks ka siis, kui ei ole tegemist varaühisusega. Sellise regulatsiooni eesmärgiks on majapidamisesemete otstarbekas jagamine, et mitte viivitada menetlust juba ammu toimunud omandamisprotsessi uurimisega. Majapidamisesemete jagamisel ei ole määravaks üksnes kaas- või ainuomandi küsimus, ühise vara jagab kohtunik õiglaselt ja otstarbekalt.⁶⁰

PKS § 27 lg 1 järgi ei kuulu ühisvara hulka kummagi abikaasa lahusvara. Lahusvara puhul on tegemist ühe abikaasa varaga, mille valdamise, kasutamise ja käsutamise üle võib ainuomanikust abikaasa ainuisikuliselt otsustada ja mida ei tule ühisvara jagamisel abielu ajal omandatud vara hulka arvestada. PKS § 27 lg 2 p-de 1 ja 2 kohaselt on abikaasa lahusvara isiklikud tarbeesemed ning enne abielu omandatud vara suhtes jäävad abikaasad ainuomanikeks ka siis, kui abikaasad on valinud varasuhte liigiks varaühisuse.

Seaduse mõttest tulenevalt on isiklikud tarbeesemed isikuga lahutamatuult seotud isiku igapäevases kasutuses olevad esemed, mis on seotud tema tavapärase isiklike vajaduste rahuldamisega. Seadus ei sätesta isiklikele tarbeesemetele piiranguid, kuid ülikallite esemete

⁵⁸ S. Motzer. Scholz/Kleffmann/Motzer. Praxishandbuch Familienrecht. Teil D, Ehwohnung, Haushaltsgegenstände und Gewaltschutz. 23. Ergänzungslieferung 2012, Rn 73.

⁵⁹ Op. cit, Rn 74.

⁶⁰ C. Berger; H-P. Mansel. Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch. Buch 4. Familienrecht. BGB § 1568 b Haushaltsgegenstände. 14. Auflage 2011, Rn 1; 4.

jagamisel tekkiva vaidluse puhul otsustab kohus igal konkreetsel juhul, milliseid asju saab lugeda isiklike tarbeesemete ja seega lahusvara hulka kuuluvaks.⁶¹

Seega on kohtule jäetud diskretsiooniõigus isiklike tarbeesemete määramiseks, mistõttu osapoolte rahulolematuse võib oluliselt mõjutada kohtuvaidluse kestvust.

PKS sisustab lahusvara mõiste sarnaselt Saksa õigusele, kus lahusvara hulka kuuluvad isikuga lahutamatu seotud esemed ning õigused ja nõuded, mis ei ole tehinguga üleantavad. Saksa BGB § 1417 lg 2 kohaselt on isiklik vara kummagi abikaasa vara, mida ei saa tehinguga üle anda, näiteks mittearestitav töötasu ja pensionid, autoriõigused jne.⁶² Isikliku vara sisu on reguleeritud seadusega ning lepinguga seda piirata või laiendada ei saa.⁶³

PKS § 27 lg 2 p 2 regulatsiooni kohaselt moodustavad lahusvara esemed, mille abikaasa omandas abielu kestel tasuta käsutuse, sealhulgas kinke alusel või pärimise teel. Juhul, kui pärandaja või kinkija ei ole oma tahtavalduses määranud vara ühe abikaasa lahusvara hulka kuuluvaks, muutub kinke või pärimise teel saadud vara ühisvaraks.⁶⁴

Võlaõigusseaduse⁶⁵ § 259 sätestab kinkelepingu mõiste, millega kohustub üks isik (kinkija) tasuta teisele isikule (kingisaaja) üle andma talle kuuluva eseme ja tegema võimalikuks omandi ülemineku kingisaajale või tasuta varalisest õigusest kingisaaja kasuks loobuma või muul viisil kingisaajat rikastama.

Riigikohus on leidnud, et kinke teel omandatud vara on abikaasa lahusvara juhul, kui see on omandatud vastutasuta, st kingisaaja rikastumine on toimunud ilma vastutasuta.⁶⁶ Riigikohtu hinnangul on kinkega tegemist üksnes siis, kui kingisaaja rikastub ilma vastusooritust tegemata.⁶⁷

Senises kohtupraktikas on kinke tõendamine palju probleeme tekitanud ning ühisvara puudutavates vaidlustes tihti päevakorral.⁶⁸ Varasema kohtupraktika põhjal oli kinge sageli aluseks nõudele abikaasade ühisvara jagamisel osade võrdsusest varem kehtinud PKS-i § 19 lg 2 alusel kõrvale kalduda.⁶⁹

Riigikohtu hinnangul ei kuulu kinkelepingu alusel omandatud ese abikaasa lahusvara hulka, kui kinkega kaasneb ühisvara arvel abikaasade vastusooritus, mille tõttu kaotab tehing kinke iseloomu, seda ka juhul, kui üks abikaasa omandab abielu ajal kinkelepingu alusel kinnisasja

⁶¹ V. Turkin. Perekonnaseadus. Kommentaarid ja selgitused. Tallinn: Agitaator, 2007, lk. 27.

⁶² J. Mayer. BeckOK BGB § 1417. Op. cit, Rn 1.

⁶³ C. Berger; H-P. Mansel. BGB § 1419 Gesamthandsgemeinschaft. Op. cit, Rn 11.

⁶⁴ Perekonnaseaduse seletuskiri. Op. cit, lk 23.

⁶⁵ Võlaõigusseadus. 26.09.2001 - RT I 2001, 81, 487; RT I, 08.07.2011, 21

⁶⁶ RKTko 09.12.2009, 3-2-1-119-09.

⁶⁷ RKTko 3-2-1-117-09, p-d 13; 16.

⁶⁸ RKTko 08.04.2009, 3-2-1-39-09.

⁶⁹ RKTko 12.04.2006, 3-2-1-15-06; RKTko 09.12.2009, 3-2-1-117-09; RKTko 09.12.2009, 3-2-1-119-09 Op. cit.

ning teine abikaasa täidab abikaasade ühisvara arvel kinnisasja omandamisest tulenevad kinkija kohustused kolmanda isiku vastu.⁷⁰

Varem kehtinud PKS § 14 lg 2 sätestas võimaluse, mille kohaselt oli kohtul õigus tunnistada osaliselt või täielikult abikaasade ühisvaraks ühe abikaasa lahusvara, mille väärtus on abielu kestel abikaasade töö või rahaliste kulutuste tulemusel oluliselt suurenenud. Olulise suurenemise näol on tegu määratlemata õigusmõistega ning selle sisustamine jäi kohtu ülesandeks. Nii näiteks oli kohtu hinnangul vara oluline suurenemine võimalik korteris läbi viidud kapitaalremondi tõttu, mis vara väärtust oluliselt tõstis.⁷¹ Samas on Riigikohus otsustanud, et kui kohtule ei ole esitanud asjaolusid, mille alusel võiks järeldada, et tehtud kulutuste tõttu on lahusvara väärtus oluliselt suurenenud, ei ole alust lahusvara PKS § 14 lg 2 alusel poolte ühisvaraks tunnistada.⁷² Samas ei saa ühisvaraks tunnistada lahusvara, mille väärtus on oluliselt suurenenud näiteks turusituatsiooni muutuse või üldise hinnatõusu tõttu.⁷³

Seega oli varem kehtinud seaduse ja varasema kohtupraktika kohaselt võimalus lugeda enne abielu omandatud lahusvara ühisvaraks või osa ühisvarast lahusvaraks ning ühisvara osade võrdsusest ühisvara jagamisel kõrvale kalduda, kui ühisvara oli omandatud ühe abikaasa lahusvara arvel. Nii oli varem ühisvara jagamise kohtuvaidluses üsna igapäevane olukord, kus kohtule esitati taotlusi, et kohus tunnistaks ühe abikaasa lahusvara arvelt omandatud vara ühisvaraks.

Selline ühisvara määratlemine tekitas ilmselgelt varaküsimustes arusaamatusi ning sellise määratluse vastu räägib argument, et lahusvara hulka kuuluva vara, nt auto asendamine teise objektiga, nt raha, on omandamine puhtalt asjaõiguslikus mõttes, mitte majanduslikus mõttes, kuna vara väärtus tehingu tõttu ei suurene. See on põhjus, miks lahusvara arvel omandatud ei tohiks lugeda ühisvara hulka kuuluvaks ning see ei vasta ka ühiskonna ootustele õigusest.⁷⁴

Niisiis oli varem kehtinud seaduses probleemiks asjaolu, et võimalik oli lahusvara arvel omandatud esemete muutumine ühisvaraks ning see põhjustas varaküsimustes enim arusaamatusi, kuna ei vastanud fundamentaalsetele majanduskäibe toimimispõhimõtetele.⁷⁵

⁷⁰ RKTko 25.05.2011, 3-2-1-36-11.

⁷¹ RKTko 3-2-1-46-06. Op. cit.

⁷² RKTko 3-2-1-36-11. Op. cit.

⁷³ V. Turkin. Op.cit. Lk 26.

⁷⁴ Op. cit, lk 80.

⁷⁵ Perekonnaseaduse seletuskiri. Op. cit, lk 10.

Nüüd on see probleem seadusest kõrvaldatud ning PKS § 27 lg 2 p-st 3 tuleneb sõnaselgelt, et abikaasa lahusvaraks on ka see vara, mis on omandatud küll abielu kestel, kuid abikaasa lahusvaraga tehtud tehingu arvelt. Ka näiteks olukorras, kus ühele abikaasale kuulusid enne abielu lahusvarana aktsiad, tuleb nüüd lugeda nendelt aktsiatelt makstavad dividendid selle abikaasa lahusvaraks nii nagu ka dividendide kui lahusvara arvelt omandatud vara.

PKS § 27 lg 6 kohaselt peab varaeseme kuulumist abikaasa lahusvara hulka tõendama ning kuni selle kindlaks tegemiseni loetakse varaese ühisvara hulka kuuluvaks. Seega on vaidluse korral tõendamiskoormus abikaasal, kes soovib tõendada varaeseme kuulumist enda lahusvara hulka.

Sarnaselt eeltoodule on kehtiva kohtupraktika kohaselt tõendamiskohustus abikaasal, kes soovis tõendada, et ühisvara omandamine toimus tema lahusvara arvel. Varem kehtinud PKS § 19 lg 2 p 3 andis kohtule võimaluse abikaasade osade võrdsusest kõrvale kalduda, kui ühisvara oli omandatud ühe abikaasa lahusvara arvel. Praeguse praktika kohaselt on Riigikohus seisukohal, et lahusvara arvel ühisvarasse panustamist peavad osapooled tõendama. Kohus on korduvalt rõhutanud, et kui vara omandamine toimus ühe abikaasa lahusvara arvel, siis peab seda tõendama abikaasa, kes soovib seda asjaolu arvestada vara jagamisel osade võrdsusest kõrvale kaldumisel.⁷⁶ Ning kui leidis tõendamist, et ühisvaraks on muutunud näiteks lahusvara müügist saadud raha, siis tuli varasemalt selle asjaoluga ühisvara jagamisel arvestada ning sellisel juhul oli kohtu hinnangul põhjendatud abikaasade osade võrdsusest kõrvale kaldumine lahusvara arvelt ühisvarasse panustanud abikaasa kasuks.⁷⁷

Ühis- ja lahusvara seisukohalt omab olulist tähendust ka PKS-i sisse toodud muudatus võrreldes varem kehtinud seadusega, mille kohaselt võivad abikaasad PKS § 28 lg 2 alusel abieluvaralepinguga anda ühisvara valitsemise õiguse ühele abikaasale. See on seadusandja poolt loodud võimalus kokku leppida erinevalt ühisomandile iseloomulikust põhimõttest, mille kohaselt ühisvaraga seotud õigusi teostatakse ühiselt. Samas peaks selle põhimõtte rakendamine võimaldama kiirema õiguskäibe tagamise.

Kui ühisvara valitsemise õigus on antud ühele abikaasale, siis üldjuhul hõlmab see kogu vara, mistõttu kätkeb selline vara valitsemise õiguse üleandmine endas ka ohtusid teisele abikaasale. Üksinda vara valitsev abikaasa tohib vara igati käsutada (arvestades seaduses ja abieluvaralepingus ette nähtud piiranguid) ning seega on olemas risk ühisvara hulka kuuluva vara äraraiskamiseks vara valitseva abikaasa poolt.

⁷⁶ RKTko 3-2-1-46-06. Op.cit, p 11.

⁷⁷ RKTko 3-2-1-46-06. Op.cit, p 10.

Selle riski maandamiseks on seadusandja PKS § 34 lg-s 1 sätestanud, et ühisvara valitsema õigustatud abikaasa peab oma lahusvara huvides kasutatud ühisvara väärtuse hüvitama. Ning teisest küljest võib abikaasa PKS § 34 lg 2 alusel nõuda ühisvara huvides kasutatud lahusvara väärtuse hüvitamist ühisvara arvel.

Niisiis oli varasema seaduse kohaselt võimalik tunnistada lausvara ühisvaraks ning lahusvara arvel panustatu võrra osade võrdsusest kõrvale kalduda. Kehtiv PKS selliseid võimalusi enam ette ei näe, kuid kehtiv PKS sätestab kasutatud vara hüvitamise kohustuse.

Riigikohtu varasemaid seisukohti saab kohaldada osas, kus hinnati abikaasa lahusvara kasutamist ühisvara omandamisel ning eeltoodud sätte puhul saab tõenäoliselt kasutada ka eelviidatud Riigikohtu seisukohta, mille kohaselt lahusvara arvel ühisvarasse panustamist peavad osapooled tõendama.

Sarnaselt eeltoodule on hüvitamiskohustused sätestatud Saksa õiguses, mille kohaselt kulutused isiklikust varast ühisvarale või vastupidi, tuleb hüvitada. Saksa õiguse kohaselt läheb isiklikust varast saadud kasu ühisvarasse ning isikliku vara koormatise kannab ühisvara. Isikliku vara vähenemine tuleb kanda kummalgi abikaasal üksinda.⁷⁸ (BGB §-d 1445, 1446, 1467, 1468).

Saksa õiguse kohaselt peab ühisvara valitsev abikaasa, kes kasutab ühisvara oma eri- või isiklikus varas, kasutatu väärtuse ühisvarasse hüvitama ning samas võib ta nõuda hüvitist, kui kasutab erivara või isiklikku vara ühisvaras (BGB § 1445 lg 1 ja 2).

Selle, mis ta ühisvarasse võlgneb, peab ta sooritama alles pärast varaühisuse lõppemist ning selle, mida ta saab ühisvarast nõuda, saab ta nõuda pärast varaühisuse lõppemist.⁷⁹

Vara ühiselt valitsevad abikaasad peavad oma võlad ühisvara või teise abikaasa suhtes aga koheselt tasuma, kui nende erivarast või isiklikust varast selleks piisab.⁸⁰

Samas on abikaasadele varaühisuse varasuhtes jäetud võimalus PKS § 27 lg 4 kohaselt abieluvaralepinguga tunnistada ühis- või lahusvaraks üksikuid esemeid või teatavasse liiki kuuluvaid esemeid.

Seega on eeltoodud sätte kohaselt võimalik varaühisusest eraldada esemeid ja need abikaasade vahel jagada ning abikaasadel on säilinud võimalus sõltumata varaühisuses vara ühiseks muutumisele muuta neile sobivalt varaesemete õiguslikku staatust.

⁷⁸ A. Lüderitz. Op. cit, lk 147.

⁷⁹ B. Thiele, E. Rehme. Staudinger BGB. J. Von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Viertes Buch, Familienrecht §§ 1363-1563. Sellier-de Gruyter, Berlin. 2000, lk 575.

⁸⁰ A. Lüderitz. Op. cit, lk 147.

Tulenevalt eeltoodust, on seadusandja võrreldes varem kehtinud PKS-iga seadusesse sisse kirjutanud nii mitmedki põhimõtted, millised seni olid väljakujunenud kohtupraktikas või mis tekitasid suuri vaidlusi. Oluline muudatus õiguskindluse tagamiseks on asjaolu, et lahusvara arvel omandatud vara ei muutu enam automaatselt ühisvaraks. Kuid varaesemete kuuluvuse osas tuleb jätkuvalt eelkõige välja selgitada abikaasade ühis- ja lahusvara ning alles seejärel on võimalik määrata kindlaks jagamisele kuuluva ühisvara koosseis ja väärtus. Vara omandisuhete väljaselgitamine omab olulist tähendust ühisvara jagamisel, kuna varaühisuses kuuluvad jagamisele vaid ühisvaraks olevad õigused ja kohustused.

Kuna ühis- ja lahusvara määratlemine on võrreldes varem kehtinud PKS-iga muutunud, siis on siinkohal oluline selgitada, millisest seadusest tuleb ühis- ja lahusvara koosseisu kindlakstegemisel lähtuda.

Selles küsimuses on Riigikohus avaldanud seisukoha, et 1. juulil 2010 jõustunud PKS § 210 lg 1 järgi laieneb see seadus üldjuhul kõigile perekonnaõiguslikele suhetele, mis on tekkinud selle seaduse jõustumise hetkeks, ja alates 1. juulist 2010 kohaldatakse abikaasade varalistele suhetele PKS § 211 järgi 1. juulil 2010 jõustunud perekonnaseaduses varaühisuse kohta sätestatud, kui abikaasad ei ole abieluvaralepingus enne 1. juulit 2010 teisiti kokku leppinud.

Asjaolule või toimingule, mis on tekkinud või tehtud enne 1. juulit 2010, tuleb PKS § 210 lg 2 järgi kohaldada asjaolu tekkimise või toimingu tegemise ajal kehtinud seadust, kui muudest rakendussätetest ei tulene teisiti. Seega saab viidatud sätteid koosmõjus hinnates järeltada, et enne 1. juulit 2010 tehtud tehingu alusel omandatud eseme kuulumine abikaasade ühis- või lahusvara hulka tuleb kindlaks teha enne 1. juulit 2010 kehtinud perekonnaseaduse sätete alusel, sest 1. juulil 2010 jõustunud perekonnaseaduses puudub säte, mille järgi tuleks abikaasade ühis- ja lahusvara määrata pärast 1. juulit 2010 eseme omandamise ajast sõltumata kindlaks 1. juulil 2010 jõustunud perekonnaseaduse sätete järgi.⁸¹

⁸¹ RKTko 3-2-1-36-11. Op. cit, p 18.

1.3. Varaühisuse lõppemine

Varalised suhted abikaasade vahel tekitavad rohkelt vaidlusi, eriti juhul, kui abikaasade suhted on pöördumatult kahjustunud ning varaühisus soovitakse lõpetada. Eriti keeruline on olukord, kus varaühisus lõpetatakse abikaasade vaheliste lahkkelide tõttu ning abikaasad ei jõua vaidlusalustes küsimustes omavahel kokkuleppele. Siin tulebki appi abieluvaraõigus, mis reguleerib varalisi suhteid ning kus regulatsioonide eesmärgiks on keerukate vaidluste vähendamine. Samas on oluline, et kehtestatud normid tagaksid varasuhete reguleerimise õiglaselt ning abielu üldistest põhimõtetest lähtuvalt.

PKS määratleb erinevalt varem kehtinud seadusest väga selgelt varaühisuse varasuhte lõppemise hetke. Varem kehtinud PKS § 18 lg 2 kohaselt määrati juhul, kui ühisvara jagamise ajal abikaasade abielusuhted ei ole lõppenud, ühisvara kindlaks jagamise aja seisuga. Kui ühisvara jagati pärast abielusuhete lõppemist, määrati ühisvara kindlaks abielusuhete lõppemise aja seisuga. Kuna selle sätte mõtte kohaselt lõpetas varaühisuse abielusuhete lõppemine, omas seega tähtsust asjaolu, millal abikaasade vahel lõppesid abielulised suhted, millal abikaasad faktiliselt lahku kolisid ning senise kohtupraktika kohaselt võivad abikaasade seisukohad selles küsimuses oluliselt erineda.⁸²

Varasemas kohtumenetluses oli vaidluse all suhete tegeliku lõppemise hetk ning menetlusosalised pidid diskuteerima kohtus abielulise suhte defineerimise teemal. Kuna abielusuhete lõppemise näol on tegemist faktiküsimusega, siis oli selle tõendamine sageli vaidluse objektiks ning vaidluste puhul oli peamiseks probleemiks abielusuhete lõppemise aja väljaselgitamine, kuna abikaasade arvamused abielusuhete lõppemise aja kohta erinesid sageli oluliselt, nii näiteks võivad poolte väited kooselu lõppemise kohta erineda nelja aasta võrra.⁸³ Samas oli abieluliste suhete lõppemise aeg vaja täpselt välja selgitada, kuna selle ajahetke seisuga määrati kindlaks varaühisuses jagatava ühisvara koosseis.

Kehtiv PKS on oluliselt täpsem ning PKS § 35 sätestab varasuhte lõppemise alused, mille kohaselt varaühisuse varasuhte lõpeb, kui üks abikaasa sureb, sõlmitakse abieluvaraleping, millega kehtestatakse seaduses ettenähtud muu abieluvarasuhte või abielu lahutatakse.

Abielu lõppemise alused on sätestatud PKS §-s 63, mille kohaselt lõpeb abielu abikaasa surmaga või abielu lahutamisega. Kui üks abikaasa on surnuks tunnistatud, lähtutakse

⁸² RKTko 03.10.2007, 3-2-1-77-07.

⁸³ RKTko 16.12.2009, 3-2-1-133-09.

tsiviilseadustiku üldosa seaduses sätestatust ning TsÜS § 19 lg 5 sätestab, et kui isik on surnuks tunnistatud, siis eeldatakse, et ta on surnud ja sellele vastavalt rakenduvad ka muud õiguslikud tagajärjed. Kui abielu lõpeb ühe abikaasa surmaga, kuulub PKS § 39 järgi surnud abikaasa osa ühisvaras tema pärandvara hulka.

Riigikohtu praktika kohaselt tuleb abielu kestel soetatud vara, mille kohta ei ole sõlmitud abieluvaralepingut või mis ei ole saadud kinke või pärimise teel, lugeda abikaasade ühisvaraks, eeldades selle vara osas abikaasade osade võrdsust. Seega muutub ühisomand ühe abikaasa surma korral abikaasade kaasomandiks võrdsetes mõttelistes osades.⁸⁴

PKS § 64 ja § 65 kohaselt on abielu võimalik lahutada nii kohtus kui ka perekonnaseisuasutuses. Juhul, kui abikaasadel ei ole vaidlust abielu lahutamise seotud asjaolude üle, on võimalik abielu lahutada perekonnaseisuasutuses vastastikusel kokkuleppel abikaasade ühise avalduse alusel. Kuid kui abikaasad vaidlevad lahutamise seotud asjaolude, näiteks varasuhetes tekkinud küsimuste üle, tuleb abielu lahutada kohtus ning PKS § 67 kohaselt on abielu kohtus lahutamise eelduseks abielusuhete lõppemine või abielu jätkamise võimatus. Erinevalt varem kehtinud seadusest sätestab PKS § 67 lg 1, et abielusuhete lõppemist eeldatakse, kui abikaasad on elanud vähemalt kaks aastat eraldi. Antud säte peaks edaspidi ära hoidma vaidlused abielusuhete lõppemise üle, mis varasema kohtupraktika kohaselt on olnud teravaks vaidlusküsimuseks, kuna abielusuhete lõppemise seisuga määrati kindlaks ühisvara koosseis.

Niisiis lõpeb abielu lõppemisel ühisvara varasuhe, kuna abielu lõppemisega langeb ära ühisomandile iseloomulik oluline eeldus, milleks on eriline suhe omanike vahel.

Kuivõrd varaühisus seob abikaasade varalisi sfääre omavahel äärmiselt tihedasti, on selle varasuhte puhul eriti oluline pakkuda abikaasadele kaitsemehhanisme puhuks, kui üks abikaasadest käitub abikaasade ühiseid varalisi huve ohustaval viisil. Sellel eesmärgil on PKS §-s 36 loetletud alused, mille esinemisel võib abikaasa nõuda varaühisuse lõpetamist, pöördudes vastavasisulise hagiga kohtu poole. Hagi rahuldamise korral varaühisus lõpeb, sealalt alates kehtib abikaasade vahel varalahusus.

Varasuhe lõpeb ka abikaasa nõudel kohtuotsuse alusel ning PKS § 36 kohaselt võib abikaasa hageda varaühisuse lõpetamist, kui tema õigused on oluliselt ohustatud seetõttu, et teine abikaasa on korduvalt kuritarvitanud oma õigust ühisvara valitseda, või seetõttu, et teine abikaasa ei osale piisava põhjuseta ühisvara korrapärasel majandamises. Samuti juhul, kui

⁸⁴ RKTko 05.11.2008, 3-2-1-86-08.

teine abikaasa on rikkunud perekonna ülalpidamise kohustust ja see võib perekonna ülalpidamist oluliselt ohustada, saab abikaasa hageda varaühisuse lõpetamist.

Esimeseks eelduseks varaühisuse lõpetamisel on seega asjaolu, et teine abikaasa kuritarvitab õigust ühisvara valitseda, näiteks võib ühisvara valitsemise õiguse kuritarvitamiseks olla ühe abikaasa poolt ühisvarasse kuuluvate esemete müük või kinkimine ilma teise abikaasa nõusolekuta. Ühisvara kuritarvituseks võib olla ka igasugune vara mõistliku põhjendusega kulutamine või raiskamine, näiteks peetakse Venemaa praktika kohaselt vara raiskamiseks kulutusi alkoholile ja narkootikumidele, hasartmängudele ja kulukatele hobidele.⁸⁵

Kuigi praegu sätestab seadus eeltoodud alused vaid varaühisuse lõpetamise nõude esitamiseks ning muid nõudeõigusi abikaasale tema õiguste ohustamisest ei tulene, peaksid siiski abielulisest kooselust tulenevate perekonna vajaduste rahuldamise või sissetuleku hankimise kohustuste täitmata jätmisele järgnema õiguslikud tagajärjed, nt rahalised nõuded varasuhte lõppemisel.⁸⁶

Sarnaselt eeltoodule on Saksa õiguses BGB § 1469 lg 2 kohaselt abikaasal õigus hageda varaühisuse lõpetamist, kui teine abikaasa keeldub kestvalt ilma piisava põhjuseta osalemast ühisvara korrapärases majandamises ning samuti saab abikaasa BGB § 1469 lg 3 kohaselt hageda varaühisuse lõpetamist, kui teine abikaasa on rikkunud oma kohustust aidata kaasa perekonna ülalpidamisele.⁸⁷

Saksa õiguses on varaühisuse ohuna ka välja toodud vara raiskamist üksinda vara valitseva abikaasa poolt. Kuna üksinda vara valitsev abikaasa võib vara igati käsutada, siis on olemas oht, et ta võib vara ära raisata. BGB 1435 kohaselt peab ühisvara valitsev abikaasa ühisvara korrapäraselt valitsema ning kui ta on ühisvara vähenemises süüdi, peab ta sooritama ühisvarasse hüvituse.⁸⁸ BGB § 1437 kohaselt vastutab vara valitsev abikaasa teise abikaasa kohustuste eest ühisvaraga ja ka isiklikult solidaarvõlgnikuna.⁸⁹

Juhul, kui varaühisus lõpetatakse kohtuotsusega saadab kohus PKS § 36 lg 2 kohaselt sellekohase kohtulahendi ära kirja abieluvararegistrile vastava kande tegemiseks.

⁸⁵ M. Antokolskaia. Russian Report concerning the CEFL Questionnaire on Property Relations Between Spouses. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://ceflonline.net/>, 07.03.2013.

⁸⁶ T. Göttig, T. Uusen-Nacke. Op. cit, lk 97.

⁸⁷ R. Kanzleiter. BGB § 1469 Aufhebungsklage. Op. cit, Rn 1.

⁸⁸ C. Berger; H-P. Mansel. BGB § 1435 Pflichten des Verwalters. Op. cit, Rn 1; 2.

⁸⁹ A. Lüderitz. Op. cit, lk 140.

Kolmandatele isikutele ei ole abieluvaralepingus sisalduvad kokkulepped nähtavad ning selle tulemusena võib tekkida tehingus ühe abikaasaga ootamatuid ja soovimatuid tagajärgi.⁹⁰

Kui abikaasad muudavad või lõpetavad nende suhtes kehtiva varaühisuse varasuhte, on muudatustel kolmanda isiku suhtes õiguslik tähendus ainult siis, kui varasuhte on abieluvaralepinguna kantud abieluvararegistrisse või kui abieluvaralepingu olemasolu oli kolmandale isikule teada (PKS § 61 lg 2).

Sarnaselt Eestis kehtivaga on ka Saksa õiguse kohaselt suhetes kolmandate isikutega vastuväidete esitamisel tehingute ja kohtuotsuste vastu ainult sel juhul, kui varaühisuse lõpetamine oli tehingu tegemise ajal sisse kantud abieluvararegistrisse või kolmandatele isikutele teada.⁹¹ Sama kehtib siis kui abikaasad abieluvararegistrisse sissekantud varalisi suhteid lõpetada või muuta tahavad (BGB § 1412 lg 1, 2).

Varaühisuse lõpetab ka abieluvaralepingu sõlmimine, millega kehtestatakse seaduses ettenähtud muu abieluvarasuhte. Kui varaühisus lõpetatakse abieluvaralepinguga ja uut varasuhet asemele ei valita, siis võib eeldada, et abikaasad soovivad oma varalisi suhteid edaspidi hoida lahus. Varasuhte lõpetamisel on alati võimalik kokku leppida ka uus varasuhte liik, seega peaksid abikaasad ebasoovitavate tagajärgede vältimiseks ise hoolsad olema ning oma varasuhteid vastutustundlikult reguleerima ja oma valiku selgesõnaliselt lepingus nimetama.

Varaühisuse varasuhte lõppedes määratakse kindlaks ka ühisvara koosseis, kuna abikaasade ühisomandisse kuuluvad vaid varaühisuse kestel omandatud esemed ning abikaasade muud varalised õigused. Seega kuulub vara, mis on omandatud pärast varaühisuse varasuhte lõppemist, abikaasade lahusvara hulka. Kuna PKS sätestab konkreetsed varaühisuse lõppemise alused erinevalt varem kehtinud PKS-ist, võib eeldatavat oodata ka ühisvara koosseisu kindlaks määramise aja üle tekkivate kohtuvaidluste vähenemist.

Seega, tulenevalt eeltoodust, sätestab PKS võrreldes varem kehtinud PKS-iga varaühisuse lõppemise alused oluliselt selgemalt ja lisab alused, millele tuginedes võib abikaasa nõuda varaühisuse lõpetamist.

Samas peab tulevane kohtupraktika sisustama seaduses sätestatud varaühisuse lõpetamise alused. Nii näiteks tuleb leida vastus küsimusele, milline on piisav põhjus, mis vabastab abikaasa ühisvara korrapärasest majandamisest osalemisest, samuti tuleb sisustada perekonna

⁹⁰ R. Tiivel. Abikaasade varasuhetest. Op. cit. Lk 440.

⁹¹ A. Lüderitz. Op. cit, lk 138.

ülalpidamise olulise ohustamise mõiste, kui abikaasa tugineb varaühisuse lõpetamise hagis just nendele alustele.

Varaühisuse lõppemisel on soovitatav abikaasadel ka oma varasuhetes selgus luua ning siinkohal on oluline tähelepanu juhtida, et varaühisuse lõppedes tuleb täita ka varal lasuvad kohustused. PKS § 38 kohaselt ühisvaral lasuvad kohustused täidetakse kas vara jagamise käigus või jagatakse need abikaasade vahel sarnaselt muu varaga.

Saksa õiguse kohaselt tuleb pärast varasuhte lõppemist ühisvara abikaasade vahel ära jagada (BGB § 1471) ning kõigepealt täidetakse ühisvarakohustused ning alles seejärel jagatakse ülejäänud vara abikaasade vahel võrdselt. BGB § 1475 kohaselt on abikaasadel kohustus ühisvaral lasuvad kohustused täita. Kui kohustus ei ole veel sissenõutavaks muutunud või on vaieldav, peavad abikaasade säilitama vara, mis on vajalik ühisvaral lasuvate kohustuste täitmiseks. Kohustused tuleb täita enne vara jagamist, see kaitseb nii võlausaldajate kui ka abikaasade endi huve.⁹²

Varaühisuse lõpetamisel muutub senine ühisomand kaasomandis olevaks varaks ja abikaasade osad kaasomandis loetakse võrdseks.⁹³ Kui varem kehtinud seadus andis kohtule võimaluse abikaasade osade võrdsusest kõrvale kalduda näiteks siis, kui üks abikaasa ei olnud mõjuva põhjuseta osalenud oma sissetuleku või tööga vara ühisvara omandamisel või kui abikaasal või lapsel oli selleks tähelepanu vääriv huvi, siis kehtivast seadusest tulenevalt selline alus puudub. Seega on varaühisuse lõppedes ühisvara jagamisel abikaasade osad võrdsed ning sellest tuleb lähtuda ka ühisvara jagamisel.

⁹² J. Mayer. BGB § 1475. Op. cit, Rn 1.

⁹³ V. Kaur . Uut abikaasade varalistes suhetes. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://borenius.ee/2010/08/abikaasade-varalised-suhte/>, 17.03.2013.

2. ABIKAASADE ÜHISVARA JAGAMISE VÕIMALUSED

Varaühisuse puhul panustavad mõlemad abikaasad ühisvara omandamisse vastavalt oma võimetele ja oskustele ning kuna varaühisuses ei ole varaosad kindlaks määratud, puudub ka varasuhtes omandatu osas selge piiritletus, milline ese konkreetselt ühele või teisele abikaasadele kuulub. Reeglina, kui abikaasad otsustavad vastastikusel kokkuleppel varasuhte lõpetada, jõuavad nad omavahel kokkuleppele ka ühisvara jagamises ning leiavad vara jagamisel viisi, mis rahuldab mõlemaid osapooli. Probleemid tekivad aga juhul, kui abikaasade isiklikud suhted on muutunud pöördumatult halvaks ning nad ei ole isiklike lahkkelide tõttu võimelised oma varalisi suhteid iseseisvalt vastutustundlikult reguleerima. Ning kuna mõlemad abikaasad on osalenud ühise vara omandamises, siis on selle tõttu tekkinud kummalgi ka õigustatud huvi enda omanikustaatus tunnistamise suhtes,⁹⁴ et varaühisuse lõpetamisel kindlustada endale kuuluva varaosa eraldamine ühisvarast. Seetõttu ilmnevad ka abikaasade vahelised probleemid eriti teravalt ühisvara jagamisega seotud kohtuvaidlustes.

Sageli ei anna inimesed endale aru, et kohtuprotsess võib aga võtta liialt aega, olla liiga kulukas ning tuua lõppkokkuvõttes tulemuse, mis kellelegi ei meeldi. Seega tasub eelistada kokkulepet. Kuid kui sellega hakkama ei saada, on peale muu võimalus otsida õigusspetsialist, kes aitaks kompromissi leida.

Kohtumenetlus on kallid ning kohtuprotsess tekitab stressi ja ebakindlust, rõhutab pigem süüid, võitjaid ja kaotajaid ning võit kohtuasjas ei pruugi tuua konkreetseid soovitud tagajärgi. Inimeste jaoks, kes üksteist tunnevad ning kes soovivad ka edaspidi suhelda nagu on näiteks perekond, on tihti peale sobivam ja mõttekam lahendada vaidlusküsimused kokkuleppel.⁹⁵

2.1. Ühisvara jagamise üldised põhimõtted

Varem kehtinud seaduses tekitas ühisvara jagamise regulatsiooni puhul segadust asjaolu, et seaduse kohaselt oli lubatav ühisvara vormivaba jagamine ühisvarasuhte kestel. Varem kehtinud PKS § 18 lg 1 järgi võisid abikaasad ühisvara jagada igal ajal, nii abielu kestel, abielu lahutamisel kui ka pärast seda. See oli aga seaduse suureks puuduseks, kuna ähmastas abikaasadevahelisi varalisi suhteid ja muutis olukorra keerukamaks ka kolmandate isikute

⁹⁴ K. Kullerkupp, P. Kama. Vabaabielu versus abielu: varalised suhted muutuvate kooseluvormide kontekstis. - Juridica 2002/6, lk 367.

⁹⁵ K. Tarros. Kompromiss Eesti kohtupraktikas: olemus ja probleemistik. - Juridica, 2008/10, lk 674.

jaoks, seda enam, et ühisvara jagamise korral abielu kestel varaühisuse varasuhe ise ei lõppenud⁹⁶ ning omandatav vara muutus jätkuvalt ühisvaraks.

Erinevalt varem kehtinud PKS-ist on kehtivas seaduses sätestatud ühisvara jagamise eeldus. Nimelt ei ole enam võimalik nõuda ühisvara jagamist varaühisuse kestel nagu sätestab § 26 lg 1 ning PKS § 37 lg 1 kohaselt jagavad abikaasad ühisvara varaühisuse lõppemisel. Abikaasa võib esitada ühisvara jagamise taotluse kohtule juba koos abielu lahutamise või kehtetuks tunnistamise hagiga või koos varaühisuse lõpetamise hagiga.

Riigikohtu otsuse kohaselt saavad abikaasad ühisvara jagamise lepingu sõlmida PKS § 26 lg 1 teise lause ja § 37 lg 1 esimese lause järgi üksnes siis, kui varaühisuse varasuhe on lõppenud. Samas ei näe seadus ette, et abikaasad võiksid kokkuleppel lõpetada tagasiulatuvalt ühisvara jagamise lepingu, mille tagajärjel muutuks jagatud vara tagasiulatuvalt jälle abikaasade ühisvaraks. Kuna kehtiva perekonnaseaduse mõtteks on tagada abikaasade vahel selged ja stabiilsed varalised suhted, mis on kolmandatele isikutele äratuntavad, siis ei saa abikaasad oma varalisi suhteid hiljem tagasiulatuvalt muuta.⁹⁷

PKS § 37 lg 3 alusel jagavad abikaasad ühisvara omavahel kaasomandi lõpetamise sätete kohaselt võrdsetes osades, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Seega võivad abikaasad kokku leppida neile sobivates modifikatsioonides kuid seadus sätestab eeldusena abikaasade osade võrdsuse ühisvaras.

Sarnaselt eeltoodule jagasid abikaasad varem kehtinud seaduse PKS § 18 lg 3 kohaselt ühisvara kokkuleppel ning PKS § 19 lg 1 kohaselt loeti abikaasade osad ühisvara jagamisel võrdseks. Nii näiteks lähtuti osade võrdsusest ka juhul, kui et üks abikaasa ei saanud abielu ajal sissetulekut mõjuvatel põhjustel. Seega oli abikaasade ühisvaraks ka vara, mille omandamise üks abikaasa otseselt ei panustanud.⁹⁸

Kuid sellisel juhul pidi olema olema mõjuv põhjus ning vastasel juhul andis varem kehtinud PKS § 19 lg 2 p 2 kohaselt asjaolu, et üks abikaasa ei ole mõjuvate põhjusteta osalenud oma sissetuleku või tööga ühisvara omandamisel, võimaluse ühisvara jagamisel abikaasade osade võrdsusest kõrvale kalduda. Kuna eelnimetatud olukorra tõendamine on äärmiselt keerukas, oli praktikas antud sätte kohaldamine võimalik üksnes mõjuvate ja erandlike asjaolude esinemisel.⁹⁹

⁹⁶ Perekonnaseaduse seletuskiri. Op. cit, lk 11.

⁹⁷ RKTko 11.04.2013, 3-2-1-36-13, p.12.

⁹⁸ RKTko 20. 11.2008, 3-2-1-101-08, p. 14.

⁹⁹ V. Turkin. Op. cit, lk 37.

Kehtiv seadus sellist võimalust abikaasade osade võrdsusest kõrvale kalduda ei sätesta, küll aga annab eeltoodule sarnane põhimõte, milleks on teise abikaasa ebapiisav osalemine ühisvara korrapärases majandamises, PKS § 36 lg 1 p 1 kohaselt aluse varaühisuse lõpetamise hagi esitamiseks.

Eeltoodu põhjal lähtuti ka varem kehtinud seaduse kohasel abielu kestel omandatud ühisvara jagamise puhul siiski reeglina abikaasade võrdõiguslikkuse põhimõttest ning kuigi sellest sätestest oli võimalus kõrvale kalduda, ei omanud ühisvara jagamisel tähendust näiteks see, kui suur oli abikaasade sissetulekute suurus ning vara jagati abikaasade vahel võrdselt.¹⁰⁰

Abikaasade võrdõiguslikkuse põhimõte on sätestatud põhiseaduse § 27 lg-s 2 ning see säte fikseerib spetsiaalne võrdsuspõhiõiguse, millega on tagatud abikaasade võrdsus ning diskrimineerimise keeld abielu- ja perekonnaõiguse valdkonnas.¹⁰¹

See on oluline põhimõte, mis aitab kaasa abikaasade õiguskindluse suurendamisele varaühisuse varasuhtes, kuna ühise vara ning tiheda seotuse tõttu võib tekkida vara osas erimeelsusi, kuid vaidluse korral on abikaasal võimalus tugineda võrdsuse printsiibile.

Niisiis on eeltoodu põhjal tähtis jälgida, et abikaasade võrdsus oleks tagatud nii varaühisuse suhtes kui ka ühisvara jagamise korral.

Saksa õiguses tähendab ühisvarasuhe küll täielikku ühisvarasuhet, mis tähendab, et kogu vara muutub ühiseks. See eristab Saksamaal kasutusel olevat varasuhet Eesti õiguses kasutusel olevas piiratud ühisvarasuhetest, mille puhul muutub ühiseks vaid abielu kestel omandatud vara.

Saksa BGB § 1476 kohaselt jagatakse pärast ühisvarakohustuse täitmist üle jäänud vara abikaasade vahel võrdselt ning abikaasa peab oma osale juurde arvestama selle, mille ta peab ühisvarasse hüvitama. Ühisvara jagamine võrdsetes osades võib olla ebaõiglane juhul, kui üks abikaasa tõi abielu kaasa palju, teine aga vähe. BGB § 1478 kohaselt on abikaasal abielu lahutamise korral õigus nõuda kaasatoodud vara tagastamist ning puudujäägi jagamist proportsionaalselt kaasatoodud varale.¹⁰² Selle sätte eesmärgiks on vältida abielulahutuse korral ühe abikaasa rikastumist ning teisele poolele majandusliku kahju tekitamist.¹⁰³

Kehtiva asjaõigusseaduse § 77 lg 1 kohaselt jagatakse asi kaasomandi lõpetamisel vastavalt kaasomanike kokkuleppele. See tähendab, et esmajärjekorras jagavad kaasomanikud kaasomandi vastavalt omavahelisele kokkuleppele ning kuigi kaasomandi jagamisel loetakse

¹⁰⁰ Op. cit, lk 33.

¹⁰¹ Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Op. cit, lk 227.

¹⁰² J. Mayer. BGB § 1478. Op. cit, Rn 1.

¹⁰³ A. Lüderitz. Op. cit, lk 149.

kaasomanike osad võrdseks, on sellest põhimõttest kokkuleppel võimalus kõrvale kalduda. Kuna PKS § 37 lg 3 kohaselt kohaldub abikaasade ühisvara jagamisele kaasomandi jagamise regulatsioon, siis tuleb abikaasade vahelise kokkuleppe korral vara jagada vastavalt kokku lepitule ning alles seejärel lähtuda seaduse regulatsioonist, seega on ühisvara jagamise regulatsioonil dispositiivne iseloom.¹⁰⁴

Vaidluse korral, kui kaasomanikud ei saavuta kokkulepet kaasomandis oleva asja jagamise viisi suhtes, on neil võimalus pöörduda kohtu poole ning sellisel juhul otsustab kaasomandi jagamise kohus AÕS § 77 lg 2 alusel.

Seega on abikaasadel olukorras, kus nad ei saavuta ühisvara jagamise osas kas täielikult või osaliselt kokkulepet, võimalus seaduse kohaselt pöörduda vaidluse lahendamiseks kohtu poole, et määrata ühisvara jagamise viis.

Sarnaselt kehtivale õigusele oli ka varem kehtinud PKS § 18 lg 5 kohaselt abikaasadel võimalus ühisvara jagamisel tekkinud vaidluse korral pöörduda kohtu poole. Kuna varem kehtinud PKS § 19 lõige 3 nägi ette, et abikaasade ühisvara jagamisel määratakse kummalegi abikaasale jääv vara kaasomandi osana, asjadena ning varaliste õiguste ja kohustustena, siis tõusetus ka küsimus, kas vajadusel ei oleks võimalik kohaldada kaasomandi jagamise sätteid asjaõigusseadusest. Eelkõige oli suur praktiline huvi avalikul sundenampakkumisel vara müümise ja hiljem raha omanike vahel ärajagamise vastu.¹⁰⁵

Riigikohus jäi selles küsimuses seisukohale, et varem kehtinud PKS § 19 lg 3 järgi ei olnud võimalik jagada ühisvara selle müügi teel ja raha abikaasade vahel jagada, nagu näeb ette AÕS § 77 lg 2 kaasomandi jagamise puhul.¹⁰⁶

Eeltoodust erinevalt näeb PKS § 37 lg 3 ette ühisvara jagamise kaasomandi sätete alusel lähtudes osade võrdsusest. Kaasomandi jagamist reguleerib AÕS § 77 ning sama paragrahvi lg 2 sätestab asja jagamise võimalused kaasomandi lõpetamisel. Kaasomandi lõpetamise saab kohus otsustada vaid hageja nõudel.

Siit tõusetub küsimus, kas kohus võib PKS § 37 lg 3 alusel jagada üksnes hakis nimetatud ühisvara hulka kuuluvaid esemeid või ka esemeid, mida ei ole hakis nimetatud. Juhul kui pooled vaidlevad ühisvara koosseisu üle, siis võivad nad ühisvara koosseisu määrata alternatiivselt ning seada ühisvara jagamise alternatiivsed viisid sõltuvusse sellest,

¹⁰⁴ T. Göttig, T. Uusen-Nacke. Op. cit, lk 100.

¹⁰⁵ Op. cit, lk 100.

¹⁰⁶ RRTKo 20.05.2005, 3-2-1-52-05.

missugused esemed kohus arvab ühisvara hulka. Kohus peab sellisel juhul otsustama, kas ta võib ühisvara hulka arvata ka hagi või vastuhagi nimetatud esemeid ning kas saab arvestada selles osas poolte pakutud või kohtu otsustada jäetud alternatiividega.¹⁰⁷ Selles asjas on Riigikohus seisukohal, et jagatavate asjade ringi laiendamiseks peab esitama vastuhagi.¹⁰⁸

AÕS § 77 lg 2 kohaselt on hagejal võimalik nõuda asja jagamist kaasomanike vahel reaalosades, asja andmist ühele või mitmele kaasomanikule, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas või asja müümist avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel ning saadud raha jagamist kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele ning jagamise eelduseks on hagi esitatud jagamise viis.

Kaasomandi lõpetamisel asi jagatakse ning AÕS § 76 lg 1 järgi on kaasomanikul õigus nõuda kaasomandi lõpetamist igal ajal. Kuna kaasomand ega ühisomand ei ole igavesti eksisteerivad omandivormid, siis on nii kaasomanikul kui ka ühisomanikul õigus nõuda oma varaliste õiguste kaitset ja oma õiguste rikkumise lõpetamist. Sellest tulenevalt on omanikul olukorras, kus võib esineda oht varaliste õiguste kahjustamisele, õigus nõuda ühise omandi lõpetamist. Nii kaasomandi kui ühisomandi lõpetamise võivad tingida näiteks ka kaasomanike vahelised isiklikud vastuolud või materiaalsed vajadused või mõni muu päevakorda kerkinud situatsioon, kuid seejuures ei ole kaasomandi lõpetamiseks vaja olulist põhjust.

Niisiis toimub kaasomandi lõpetamisel selle jagamine, kuna kaasomandi lõpetamine ilma seda jagamata ei oleks kooskõlas AÕS § 76 lg-s 1 sätestatuga.

Kaasomand ja ühisomand on erinevad omandivormid, mille oluline erinevus seisneb selles, kas osade suurus omandis on kindlaks määratud või mitte. Kaasomanikule kuulub teatud kindlaksmääratud osa ühisest omandist, mitte aga konkreetne osa ühisest asjast, seega ei ole kaasomanikul omandit asja konkreetsele osale, vaid osa omandiõigusest kogu asjale ehk nn mõtteline osa.¹⁰⁹ Samas juhib R. Tiivel tähelepanu asjaolule, et eriti just viimastel aastatel on hakatud kinnisasja õiguse praktikas võrdsustama kaasomandi mõttelist osa kinnisasja mõttelise osaga ja on teatud tehinguid just asja mõttelise osaga.¹¹⁰

¹⁰⁷ T. Tampuu. Tsiviilkohtumenetluses esitatavad alternatiivsed nõuded. - *Juridica* 2011/5, lk. 344-364, lk 351.

¹⁰⁸ RKTko 09.12.2009, 3-2-1-119-09, p 12.

¹⁰⁹ P. Pärna. Op. cit, lk 142.

¹¹⁰ R. Tiivel. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest kinnistusraamatu avaliku usalduse valguses ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest. - *Juridica* 2010/3, lk 172.

Kuna kaasomanik on oma kindlaksmääratud osa täieõiguslik omanik, siis tähendab see, et tal on kõik omaniku õigused. Omandit mõistetakse kui suurimat õigust, mis isikul võib asja üle olla.¹¹¹ AÕS § 68 lg 1 kohaselt on omanikul õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. Seega on omanikule kui isikule, kellele kuulub kõige ulatuslikum õigus asjale, koondunud erinevad asjaga seonduvad üksikõigused nagu asja valdamis-, kasutamise- ja käsutamiseõigus.¹¹²

Ühises omandis, milleks on nii kaasomand kui ühisomand, on omaniku õigused omandi valdamisel ja kasutamisel piiratud sellega, et omanikul tuleb arvestada teiste omanike õigustega. Sellist olulist piirangut tasakaalustab kaasomanikule antud kaasomandi lõpetamise õigus ning kaasomanikul on alati õigus nõuda kaasomandi lõpetamist, kuna kaasomandit ei saa pidada igavesti eksisteerivaks.¹¹³

Erinevalt kaasomanikust ei ole ühisomanikul õigust nõuda ühisomandi jagamist igal ajal, kuna seadus seab sellele piirangud. Õigus nõuda kaasomandi lõpetamist igal ajal tuleneb sellest, kaasomand põhineb ainult õiguslikul alusel, mille kaudu see tekib ega eelda mingit muud isiklikku seotust omanike vahel. Kaasomanike vaheline ühissuhe tekib ja on olemas üksnes seonduvalt jagatud omandiõigusega ühisele asjale ning sellest tulenevalt võib kaasomanike vahelist isiklike vastuolude või asja majandamisega seotud vastuolude tõttu iga kaasomanik avaldada soovi kaasomand lõpetada.¹¹⁴

Sarnaselt eeltoodule võivad isiklikud vastuolud tekkida ka ühisomanike vahel ning võib tekkida vajadus ühisomandis oleva vara jagamiseks. Kuna ühisomandi aluseks on alati mingi seadusel või tehingul põhinev ühissuhe, milleks võib olla näiteks abielu ja ühisomand saab tekkida ainult seaduses sätestatud juhtudel AÕS § 70 lg 4 järgi,¹¹⁵ siis on seadusandja teise poole kaitseks ühisomandi lõpetamise võimalusi piiranud ja reguleerinud selle kaasomandi lõpetamisest erinevalt. Seega saab varauhisuses olevat ühisomandit jagada vaid seaduses sätestatud juhtudel PKS § 35 ja § 36 alusel.

AÕS § 70 lg 6 järgi kohaldatakse ühisomandile kaasomandi kohta käivaid sätteid, kui ühisomandit sätestavas seaduses ei ole sätestatud teisiti. Selliseks ühisomandit sätestavas

¹¹¹ P. Pärna. Asjaõigusseadus. Op. cit. Lk 143.

¹¹² W. Brehm, C. Berger. Sachenrecht. 2. überarbeitete Auflage. Tübingen, 2006, S 64.

¹¹³ P. Pärna. Asjaõigusseadus. Op. cit. § 76, kumm 1.

¹¹⁴ K. Schmidt. Münchener Kommentar zum BGB, BGB § 749 Aufhebungsanspruch, 5. Auflage 2009, Rn 4.

¹¹⁵ R. Tiivel. Asjaõigus. 2. täiendatud trükk. Tallinn, 2007, lk 178.

seaduses olevaks erandiks on PKS § 26 lg 1, mille kohaselt ei ole võimalik nõuda ühisomandi jagamist varaühisuse kestel. Seega on ühisomandi jagamise eelduseks varaühisuse lõpetamine ning ühisvara jagamiseks peab esmalt lõpetama varaühisuse varasuhte ning seejärel on võimalik jagada ühisvara kaasomandi sätete alusel.

Niisiis tulevad ühisvara jagamisel kohaldamisele kaasomandi jagamise sätted ning abikaasadele varaühisuses kuulunud ühisvara jagatakse kaasomandina.

Seejuures tuleb termini asja jagamine all AÕS terminikasutuses mõista nii asja jagamist reaalosadeks kui ka teisi jagamise viise, mida keeleliselt on raske paigutada jagamise alla. Asja eri asjadeks lahutamise korral kasutatakse sageli mõistet naturaal- ehk reaaljagamise (sks k die Naturalteilung, die Realteilung) ja muudel juhtudel mõistet tsiviiljagamise (sks k die Zivilteilung), mis hõlmab kõiki neid juhtumeid, kus kaasomand lõpetatakse tehingute kaudu ilma asja kehaliselt lõhkumata, st asja müümine avalikul või kaasomanike vahelisel enampakkumisel.¹¹⁶ Tsiviiljagamisena võib võtta ka võimalust anda asi ühele või mitmele kaasomanikule, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas, sest ka sellisel juhul jääb mõni kaasomanikest asja omandist ilma ning omandi kaotus kompenseeritakse rahas.

AÕS kohaselt saab kohus rakendada vaid seaduses toodud kaasomandi lõpetamise viise ning vara saab jagada ainult hageja poolt nõutud jagamise viisi kohaselt. Riigikohus on korduvalt toonitanud, et kohus saab valida üksnes nende kaasomandi lõpetamise viiside vahel, mida on nõutud hakis või vastuhakis. Kui kostja ei nõustu hageja nõutud kaasomandi lõpetamise viisiga, tuleb tal tema soovitud kaasomandi lõpetamise viisid esitada vastuhakis.¹¹⁷ Muul moel esitatud, taotlusest kaasomandi lõpetamise viisi valimiseks kohtule ei piisa. Näiteks juhul, kui kostja vaidleb hagile vastu, ning esitab oma ettepanekud kaasomandi jagamiseks, kuid vastuhagi ei esitanud, siis ei saa kohus esitatud ettepanekuid arvesse võtta ning kohus peab otsustamisel lähtuma hagetud viisist.¹¹⁸

Eeltoodud põhimõtet on kohus kinnitanud ka abikaasade ühisvara jagamise asjas ning otsustanud, et kuna abikaasade ühisvara jagatakse kaasomandi sätete kohaselt, tulnuks kostjal vara osas, mida ta soovib jagada, kuid mis on põhjendamatult ühisvara nimekirjast välja jäetud, esitada selles osas vastuhagi. Kuna vastuhagi esitatud ei ole, saab kohus poolte

¹¹⁶ T. Toomela. Kaasomandi lõpetamine asja reaalosadeks jagamisega. - Juridica 2007/5, lk 332-342, lk 333.

¹¹⁷ RKTko 04.09.2012, 3-2-1-95-12; RKTko 17. 10.2005, 3-2-1-102-05, p 15.

¹¹⁸ RKTko 09.05.2006, 3-2-1-45-06.

ühisvara jagada vaid hageja poolt taotletud ulatuses ja viisil. Antud kaasuses leidis kohus, et kuna hageja ettepanek ühisvara hulka kuuluva vara jagamiseks on põhjendatud, järgib osade võrdsuse põhimõtet ning mõlema poole huve, tuleb ühisvara, mille jagamist taotletakse, jagada hageja poolt taotletud viisil.¹¹⁹

Samas on kohtul tulenevalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS)¹²⁰ § 392 lg 1 p-st 1 selgitamiskohustus. Kohtu selgitamiskohustus tähendab kohtu kohustust arutada pooltega faktilisi ja õiguslikke asja olusid, küsida vajalikke küsimusi ning anda juhiseid asjaolude ja tõendite esitamiseks. Selgitamiskohustust on vaja selleks, et kohtule oleks arusaadav vaidluse sisu ja poolte eesmärgid.¹²¹

Riigikohus on ka kaasomandi jagamise asjas jõudnud seisukohale, et kui kohus ei selgita kostjale, et soovitud kaasomandi lõpetamise viisid peavad olema esitatud vastuhagis, siis on selgitamiskohustust rikutud.¹²²

Niisiis on Riigikohus korduvalt kinnitanud, et kaasomandi jagamisel tuleb lähtuda otseselt AÕS § 77 lg 2 sõnastusest, mis näeb ette, et asja jagamine otsustatakse vastavalt hageja nõudele. See annab abikaasale võimaluse esitada kohtule taotlus vara jagamiseks oma ettepanekute kohasel ning enda soovitud viisil. Kuid samas saab teine pool esitada enda ettepanekud ning põhjendused, millele tuginedes tuleb kohtul asja jagamise viisi kohta otsus langetada.

Riigikohus on seisukohal, et juhul kui erinevad hagetud asja jagamise viisid on võimalikud, peab kaasomandi lõpetamine toimuma kõigi kaasomanike huve võimalikult suures ulatuses arvestades. Kaasomand tuleb lõpetada viisil, mis koormab kaasomanikke kõige vähem. Kohus peab kaasomandi lõpetamise nõude lahendama poolte huvidega kaalumise, lähtudes õiglusest.¹²³

Siiski on Riigikohus väljendanud seisukohta, et AÕS § 77 lg 2 ei keela jätta kaasomand lõpetamata põhjusel, et nõutud viisil asja jagamine ei ole õiglane. Kohus peab poote huvisid kaaluma ning olukorras, kus kohtu arvates hakis või vastuhagis taotletud kaasomandi

¹¹⁹ PMK 3.04.2012, 2-12-3652.

¹²⁰ Tsiviilkohtumenetluse seadustik. 20.04.2005. - RT I 2005, 26, 197, jõustumine 01.01.2006.

¹²¹ I. Soots. Kohtu selgitamiskohustus hagimenetluses. - Juridica 2011/5, lk 332, lk. 323-332.

¹²² RKTko 17. 10.2005, 3-2-1-102-05, p 15; 3-2-1-95-12. Op. cit, p 9.

¹²³ RKTko 29.05.2012, 3-2-1-61-12, p 12; RKTko 3-2-1-45-06. Op. cit.

lõpetamise viis ei ole õiglane, jätma kaasomandi lõpetamise hagi rahuldamata ning keelduma üldse lõpetamisnõude rahuldamisest.¹²⁴

Et poote huvide kaalumine on diskretsiooniotsus, saab sellese kõrgema astme kohus sekkuda vaid juhul, kui kohus on ületanud diskretsioonipiire.¹²⁵ Näiteks on kohus leidnud, et diskretsiooni on rikutud, kui kohtud ei ole kinnisasja reaalosadeks jagamise käigus välja selgitanud, kas ehitise osad saavad eksisteerida autonoomselt ilma kummagi poole osata. Sellise juhul ei ole täielikult kaalutud mõlema poole huve ning otsus tuleb tühistada.¹²⁶

Niisiis on kohtul kohustus järgida asja jagamisel AÕS § 77 lg-s 2 sätestatud ning asi tuleb jagada kaasomanike poolt taotletud kaasomandi lõpetamise viisil. Kõik seaduses nimetatud kaasomandi lõpetamise viisid on võrdsed ja kaasomandi lõpetamise viis otsustatakse vastavalt poolte esitatud hagi soovitudele.

Saksamaa õiguse kohaselt on eelistatud reaaljagamine ning asja tsiviiljagamine ehk asja müümine enampakkumisel ja saadud tulu jagamine kaasomanike vahel võib tulla kohaldamisele alles siis, kui asja jagamist reaalosadeks mingil põhjusel rakendada ei saa. BGB § 752 näeb ette, et ühise lõpetamine toimub asja reaalosadeks jagamisega, kui ühise eseme jagamine on võimalik ilma väärtuse vähenemiseta samaliigilisteks osadeks.¹²⁷

Eelnevast tulenevalt peab Saksamaa õiguses vaidluse korral kohus otsustama kaasomandi lõpetamise asja reaalosadeks jagamise teel, kui see on mõistlikult võimalik.

Eesti õiguse kohaselt on kõik kaasomandi jagamise viisid võrdsed ning seadusest tulenevat alust mõne liigi teiste ees eelistamiseks ei tulene. Seetõttu on ka kohtul keeruline teha valik jagamisviiside vahel, eriti kui on haigetud alternatiivseid viise.

Kui kaasomanikud on hagenud erineval viisil kaasomandi lõpetamist, peab kohus kaaluma poolte erinevaid huvisid ning tegema võimalikult õiglase otsuse.

Kuna seadus ei kehtesta jagamisviisi valikul reegleid ega eelista ühte jagamisviisi teisele, siis tuleb vaidluse pooltel põhjendada, miks on antud juhul mõistlik kaasomandi just nende poolt taotletud viisil lõpetada. Kui hageja nõuab asja jagamist kindlal viisil, kuid teised

¹²⁴ RKTko 3-2-1-45-06. Op. cit, p 20.

¹²⁵ RKTko 3-2-1-45-06. Op. cit.

¹²⁶ RKTko 3-2-1-61-12. Op. cit.

¹²⁷ M. Gehrlein. Beck'scher Online-Kommentar. BeckOK BGB § 752. Autor., Hrsg: Bamberger/Roth, Stand: 01.02.2013, Edition: 26, Rn 2.

kaasomanikud vastuhagi ei esita, peab kohus reeglina lõpetama kaasomandi nimetatud viisil. Kohus ei pea kontrollima seda, kas asi on reaalosadeks jagatav, ega jätma seetõttu kaasomandit muul soovitud viisil lõpetamata, aga kohus võib siiski jätta kaasomandi lõpetamata, kui taotletud viis ei ole õiglane.¹²⁸ Samuti ei ole kohustust põhjendada, milles seisneb kaasomandi lõpetamisel üldine huvi¹²⁹ ning üldjuhul ei pea tuvastama mingeid põhjusi kaasomandi lõpetamiseks. Olulist põhjust kaasomandi lõpetamiseks on AÕS § 76 lg 3 kohaselt vaja siis, kui kaasomandi lõpetamise nõudeõigus on kokkuleppega välistatud.¹³⁰

Kuid see tähendab, et kohus saab täpsemate eeskirjade puudumise tõttu asja jagamisest keeldumisel toetuda üksnes sellistele õiguse üldpõhimõtetele nagu õiglus.

Nii võib Riigikohtu seisukoha kohaselt kohus jätta kaasomandi jagamata põhjusel, et ühe poole pakutud viis ei ole õiglane, sest asja jagamine peab toimuma mõlema kaasomaniku huvi võimalikult suures ulatuses arvestades. Kohus peab kaasomandi lõpetamise nõude lahendama poolte huvidega kaalumiseega, lähtudes õiglusest. Kaalumine on diskretsiooniotsus, millesse saab kõrgema kastme kohus sekkuda vaid juhul, kui kohus on ületanud diskretsioonipiire.¹³¹

Saksamaa kohtupraktika tunnistab kaasomandi lõpetamise hea usu vastaseks üksnes erandjuhtudel, nii näiteks ei tohi kaasomandi lõpetamisest keelduda, kui see tekitab ühele kaasomanikest ebamõistlikke raskusi või kui lõpetamist nõudev kaasomanik on oma kohustusi jämedalt rikkunud. Kaasomandi lõpetamine on välistatud, kui see kujutaks endast teise kaasomaniku eksistentsiaalset ohustamist või oma õiguste puhtalt pahatahtlikku maksmapanekut ainult teise kaasomaniku kahjustamise eesmärgil.¹³²

Näiteks ei saa kaasomandi lõpetamisele vastu vaielda väitega, et kaasomandi lõpetamist mittesooviv kaasomanik kaotaks sel viisil korteri ühises majas. Kaasomandi lõpetamine peab puudutatud isiku suhtes olema niivõrd ebamõistlik ja vastuvõetamatu, et seadusega normaaljuhul ette nähtud nõude sissenõutavust peab seetõttu erandjuhul eitama.¹³³

Seega peab kohus asja jagamisel lähtuma hagi või vastuhagi esitatud taotlustest. See tähendab, et kui kostja soovib, et kaasomandis olev asi jagatakse teisiti, kui seda on taotlenud hageja, peab ta esitama vastuhagi, sest kohus saab valida üksnes nende kaasomandi lõpetamise viiside vahel, mida on nõutud hagi või vastuhagi. Juhul kui hagi ja vastuhagi

¹²⁸ RKTko 3-2-1-45-06. Op. cit; RKTko 28.10.2009, 3-2-1-110-09.

¹²⁹ RKTko 3-2-1-102-05. Op. cit.

¹³⁰ RKTko 3-2-1-45-06. Op. cit.

¹³¹ RKTko 3-2-1-45-06. Op. cit.

¹³² K. Schmidt. BGB § 749 Aufhebungsanspruch. Op. cit, Rn 5.

¹³³ Op. cit. Rn 14.

on esitatud kummaski vaid üks taotlus kaasomandisse kuuluva asja jagamise viisi kohta, siis ei ole tegemist alternatiivsete nõuetega, kuid otsus tuleb ka siis teha kaalutusotsusena.

Eelviidatud seisukohti kaasomandi lõpetamisel asja jagamise kohta tuleb ilmselt arvestada ka abikaasade ühisvara jagamisel, kuna PKS-i kohaselt jagatakse ühisvara abikaasade vahel kaasomandi lõpetamise sätete kohaselt võrdsetes osades, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Seega peab kohus sarnaselt kaasomandi lõpetamisel asja jagamisega ka abikaasade ühisvara jagamisel otsustama üksnes hagi või vastuhagi esitatud ühisvara jagamise viiside vahel ning seda ka olukorras, kus jagamise viisid on esitatud alternatiivsete nõuetena.

Seega laieneb PKS § 37 lg 3 kohaselt abikaasade ühisvara jagamise võimalike alternatiivide ring võrreldes varem kehtinud PKS-iga.

Abikaasade ühisvara jagamise asjades on võrreldes kaasomandisse kuuluvate asjade jagamisega erisuseks see, et abikaasade ühisvara jagamise hagi jagatakse varakogumit.¹³⁴

Kuigi üldjuhul on kohtud jaganud ühisvarana üksnes neid esemeid, mille jagamist on taotletud kas hagi või vastuhagi, on Riigikohus avaldanud vastuolulisi seisukohti küsimuses, kuidas määratakse kindlaks jagatava ühisvara koosseis.¹³⁵

2.2. Asja jagamine abikaasade vahel reaalsades

Kaasomandi lõpetamine kaasomandis oleva asja reaalsadeks jagamisega tähendab, et asi jagatakse füüsiliselt mitmeks eri osaks selliselt, et kaasomanike varasematele mõtteliste osadele vastavad nüüd eraldi terviklikud, füüsiliselt ajas ja ruumis tajutavad kehalised asjad.¹³⁶

Kui abikaasade varauhisuses kuulub ühisvara abikaasadele kindlaksmääramata osades, siis reaaljagamine muudab abikaasale varauhisusse kuulunud kindlaksmääramata osad reaalseks füüsiliseks osaks.

Varem kehtinud PKS § 19 lõige 3 nägi ette, et abikaasade ühisvara jagamisel määratakse kummalegi abikaasale jääv vara kaasomandi osana, seega oli kohtul võimalik jätta näiteks kinnistu poolte kaasomandisse, mille tulemusena jäi kummalegi abikaasale teatud mõtteline osa kinnistust. Seega oli võimalik ühisvarasse kuuluv asi jätta abikaasade kaasomandisse

¹³⁴ T. Tampuu. Op. cit. Lk 350.

¹³⁵ RKTko 3-2-1-101-08.

¹³⁶ T. Toomela. Op. cit, lk 337.

mõttelistes osades.¹³⁷ Selle tagajärjel muutus abikaasale ühisvarana kuulunud kindlaksmääramata osa varast kindlaksmääratud mõtteliseks varaks, millega oli võimalik tehinguid teha ning täieõigusliku kaasomanikuna oma õigusi mõttelisele osale realiseerida.

Selleks, et kaasomandi osa e mõttelist osa asjast realiseerida, tuleb kaasomand lõpetada. Kaasomandi jagamisel peavad kaasomanikud jälgima, et kaasomandi lõpetamine ei oleks vastuolus asja olemusega. Nii tuleb asja reaalosadeks jagamise puhul lähtudes sellest, kas asi on reaalosadeks jagatav või mitte.¹³⁸ Jagamine on võimalik vaid jagatavate asjade suhtes, jagamine on mõtteliste osade muutmise reaalosadeks, kus mõtteliste osade ja reaalosade väärtused peavad olema võimalikult sarnased.¹³⁹

Nii on kohus leidnud, et näiteks korteriomand ei ole reaalosadeks jagatav juhul, kui reaalosasse kuuluvad eluruumid ei moodusta ühtset tervikut.¹⁴⁰

Kuna abikaasad jagavad abielus ühist elukorraldust ning enamasti elavad ka ühisel kodus, on ilmselgelt vara jagamise vaidlustes päevakorral küsimused kinnisasja jagamisest. Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (AÕSRS)¹⁴¹ § 13 lg 4 kohaselt ei või ehitise jagamine kaasomandi lõpetamisel olla vastuolus ehitise olemusega ja maakorralduse nõuetega ning seega võib ehitist reaalosadeks jagada vaid tervikuna.

Kohus saab kaasomandi lõpetada vaid kaasomaniku esitatud hagi alusel, kus on välja toodud kaasomaniku poolt soovitud viis kaasomandi lõpetamiseks. Kui kostja omapoolset vastuhagi ei esita, saab kohus kaasomandi lõpetada üksnes hageja poolt nimetatud viisil. Kui keegi kostjatest esitab vastuhagi, saab kohus kaalutlusõiguse alusel valida erinevate hagis või vastuhagis nimetatud asja jagamise viiside vahel. Riigikohus on välja toonud võimaluse ja pidanud otstarbekaks esitada kaasomandi lõpetamise viisid hagiavalduses alternatiivselt.¹⁴²

Selline lahendus teenib igati kaasomanike huve, kuna võimaldab kaasomandi lõpetamise vaidluse lahendamise ühes menetluses.¹⁴³

Samuti peab kohus vajalikuks juhtida tähelepanu, et ka juhul, kui üks pool on nõus kaasomandi lõpetamisega ja kinnisasja jagamisega reaalosadeks, kuid soovib kinnisasja

¹³⁷ RKTko 3-2-1-52-05. Op. cit.

¹³⁸ P. Pärna. Asjaõigusseadus. Op. cit, lk 155.

¹³⁹ Op. cit, lk 156.

¹⁴⁰ RKTko 3-2-1-110-09, p 10.

¹⁴¹ Asjaõigusseaduse rakendamise seadus. 27.10.1993 - RT I 1993, 72, 1021; RT I, 15.03.2013, 34.

¹⁴² RKTko 3-2-1-45-06; 3-2-1-40-05. Op. cit.

¹⁴³ RKTko 3-2-1-95-12. Op. cit.

jagada reaalosadeks erinevalt teise poole poolt väljapakutust, peab ta esitama vastuhagi. Vastuhagi esitamine on poole õiguste kaitseks hädavajalik, sest üksnes vastuhagi rahuldav otsus saab asendada poole tahteavaldust jagada kinnisasi reaalosadeks tema soovitud piirides.¹⁴⁴

Alternatiivsete nõuete esitamise ja mitme nõude esitamist selliselt, et hageja palub rahuldada mõne nõude üksnes juhul, kui esimest nõuet ei rahuldata, näeb ette ka tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 370 lg 2. Seega on kohus tugevalt seotud asjaosaliste esitatud taotlustega ning peab lähtuma esitatud nõuetest. See on iseenesest positiivne, kuna nii on tagatud dispositiivsuse põhimõtte rakendamine. Eeltoodud nõue aitab ka välistada olukordi, et kohtu poolt otsustatud kaasomandi jagamise viis ei ole kooskõlas ühegi kaasomaniku eesmärkidega.

Samas ei ole kohtul kindlasti iga üksikjuhtumi puhul võimalik tuvastada kõiki motiive, mis poolte jaoks olulised võivad olla.¹⁴⁵ Kuid selleni peab vähemalt püüdlema, kuna vastasel juhul ei ole tagatud kaasomaniku huvide kaitse.

Samuti on kohtul kohustus hagi esitatud taotluse põhjal välja selgitada ja otsustada, kumma poole taotlus on põhjendatum.¹⁴⁶ Ning jagamise viisi valikul võib otsustamisel üheks faktoriks olla ka asja jagamise võimalikkus taotletud viisil ning see on küsimus, mis võib esile kerkida eelkõige asja reaalosadeks jagamisel.

Asja reaalosadeks jagamine ei sekku kaasomandi lõpetamisele vastuseisva kaasomaniku omandiõigusesse niivõrd intensiivselt kui asja tsiviiljagamine müügi või asja mõne teise kaasomaniku ainu- või kaasomandisse andes. Näiteks Saksamaa kehtiv õigus näeb tsiviiljagamise ette üksnes jagamatute asjade puhul. Kuigi asja reaalosadeks jagamine on paljudel juhtudel problemaatiline või koguni võimatu, annab selline reegel kohtutele konkreetse õigusliku aluse keelduda konkreetset viisil kaasomandi lõpetamisest. Eestis kehtiv õigus võimaldab Riigikohtu eelviidatud seisukohti silmas pidades keelduda kaasomandi lõpetamisest õiglusele viidates ning ilmselt tuleks kõne alla ka TsÜS § 138 lg-s 2 ja VÕS § 6 lg-s 2 sisalduva hea usu põhimõtte vastase käitumise ja teise isiku kahjustamise keelu kohaldamine. Samas ühtset reeglistikku, millest kohus kaasomandi lõpetamisel lähtuma peaks Eestis kehtivas õiguses ei leidu.

¹⁴⁴ RKTko 3-2-1-104-05. Op. cit, p 8.

¹⁴⁵ T. Toomela. Op. cit, lk 333.

¹⁴⁶ RKTko 3-2-1-104-05. Op. cit, p 8.

Kohus on selles küsimuses leidnud, et kuna Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 lg 1 alusel on igäihe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud, siis võib omandit ilma omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Omandi puutumatus tähendab ka kaasomandi puutumatus. Kaasomandi lõpetamine, jättes kogu kaasaomandi ühele kaasomanikule, on lubatud üksnes siis, kui teine kaasomanik on sellega nõus või kui kaasomandit ei ole võimalik jagada. Kaasomandi osa ei saa võõrandada, kui seda on võimalik jagada reaalosadeks, sest sellega riivatakse olulisel määral põhiõigust omandi puutumatusel.¹⁴⁷

Samas ei ole eelviidatud seisukoht õigustatud juhul kui kohus ei ole kaalunud kõiki asjaolusid või hinnanud esitatud tõendeid.

Asja reaalosadeks jagamise puhul tõusetub probleem, et suurt osa ühiseid asju ei ole füüsiliselt võimalik reaalosadeks jagada. Nii on näiteks ehitise jagamise eelduseks reaalosade e ehitise osade autonoomne majandatavus.

Eeltoodu kohaselt peab kohus ka reaalgagamise puhul kaasomandi lõpetamise nõude lahendama poolte huvidega kaalumise, lähtudes õiglusest ning kaasomand tuleb lõpetada viisil, mis koormab kaasomanikke kõige vähem. Kinnisasja jagamise puhul on oluline arvestada maatüki olemust ja maakorralduse nõudeid.

Kohus on väljendanud seisukohta, et kaasomandis olevat kinnisasja saab koos oluliste osadega jagada reaalosadeks üksnes erandjuhtudel. Ehitise kui kinnisasja olulise osa reaalosadeks jagamise võimaluse hindamine nõuab tavaliselt eriteadmisi ja põhjendatud eksperdiarvamust. Samas ei ole ka eksperdiarvamusel kohtu jaoks ette kindlaksmääratud jõudu.¹⁴⁸ Reaalosadeks jagamise nõude korral on kohtul kohustus välja selgitada, kas pärast kaasomandis oleva kinnisasja reaalosadeks jagamist säilitaksid ehitise osad oma kompleksuse ning kasutusotstarbe ka juhul, kui ehitise üks osadest nt häviks.¹⁴⁹

Kinnisasja jagatavuse sätestab maakorraldusseadus (MaaKS)¹⁵⁰ § 13 lg 4, mille kohaselt on kinnisasi jagamatu, kui jagamise tulemusena muutub võimatuks kinnisasja kasutamine vastavalt sihtotstarbele või kui ei ole võimalik moodustada katastriüksust. Niisiis peab säilima kinnistu sihtotstarve, kuid samas on kohus näiteks seisukohal, et kinnisasja reaalosadeks

¹⁴⁷ RKTko 3-2-1-61-12. Op. cit, p 5.

¹⁴⁸ RKTko 3-2-1-61-12. Op. cit, p 12.

¹⁴⁹ Op. cit.

¹⁵⁰ Maakorraldusseadus. 25.01.1995 - RT I 1995, 14, 169.

jagamata jätmise piisavaks aluseks ei ole olukord, kus kinnistu jagamisel tekib väike ja ebamõistliku kujuga kinnistu.¹⁵¹

Seega on asja reaaljagamine keeruline, kuna hinnata tuleb erinevaid aspekte, kuid samas räägib reaalosadeks jagamise poolt asjaolu, et juhul, kui asja on võimalik nõ tükeldada, siis on pärast kohtulahendi jõustumist pooltel võimalik kokku leppida optimaalne lahendus kinnisasjale ostja leidmiseks. Reaalosa müümisel saavad mõlemad pooled oma osa eest kõige viimase ja täpsema turuväärtusele vastava hinna.

Saksamaa õiguse kohaselt on reaaljagamine võimalik, kui asja saab jagada selliselt, et osad vastavad kaasomanike osade suurusele. Seejuures on oluline aspekt, et asja jagamisega ei tohi kaasneda asja väärtuse vähenemist. Samas kui asi on osaliselt jagatav, osaliselt jagamatu, langeb reaaljagamise võimalus ära.¹⁵²

Samuti on Saksa õiguses ühisvararežiimi puhul selle lõppedes ühisvara jagamisel ette nähtud esmajärjekorras vara jagamine reaalosades ning alles juhul kui see ei ole võimalik, tuleb vara jagada müügi teel.¹⁵³ Asja reaaljagamise võimalikkust peab tõendama see osapool, kes asja reaaljagamist soovib.¹⁵⁴

Kaasomandi saab lõpetada igal ajal ning kaasomandi lõpetamiseks ei ole vaja olulist põhjust,¹⁵⁵ kuid ühisvara saab jagada alles varaühisuse varasuhte lõppedes.

Kaasomandi lõpetamise viisi valikul peab kohus arvestama ka poolte suhete ja senise läbisaamisega. Olukorras, kus pooled ei ole saavutanud kinnisasja kasutamise kokkulepet, võib asja reaalosadeks jagamine olla ebamõistlik ja kaasomanike huvide vastane.¹⁵⁶

Kui poolte suhted on keerulised ning omavahelised probleemid ületamatud, on kaasomandi jagamine reaalosades ebaotstarbekas ja põhjendamatu selliselt, et pooli jääb ühendama jagamise teel tekkivatel kinnisasjadel asuv elumaja, kuna maja edasine korrashoid võib tekitada poolte vahel erimeelsusi.¹⁵⁷

¹⁵¹ RKTko 3-2-1-61-12. Op. cit, p 5.

¹⁵² M. Gehrlein. BeckOK BGB § 752. Op. cit, Rn 2.

¹⁵³ R. Kanzleiter. BGB § 1477 Durchführung der Teilung. Op. cit, Rn 2.

¹⁵⁴ J. Mayer. BGB § 1477. Op. cit, Rn 12.

¹⁵⁵ RKTko 3-2-1-45-06. Op. cit, p 19.

¹⁵⁶ RKTko 3-2-1-61-12. Op. cit, p 8.

¹⁵⁷ Op. cit, p 8.

Samas on kohus ka seisukohal, et kaasomandi lõpetamisel reaalosadeks jagamise teel peab arvestama, kes kasutab kaasomandit oma elukohana.¹⁵⁸

Eeltoodut on kohus varasema kohtupraktika kohaselt arvesse võtnud ka abikaasade ühisvara jagamise kaasustes ning leidnud, et korteri jagamisel tuleb arvestada asjaoluga, kelle elukohaks vaidlusalune korter on.¹⁵⁹

Reaalosadeks jagamine on põhjendatud juhul, kui sellise jagamisviisi korral säilib mõlema poole võimalus kasutada kinnistul asuvaid hooneid. Siinkohal tuleb kohtul kindlasti kaaluda, kas kahel omanikul on võimalik kinnisasja edasi kasutada. Näiteks juhul, kus pooled on üle kuue aasta kinnisasja kasutanud ning kaasomandi kasutuskord on välja kujunenud, võiks selline lahendus olla põhjendatud.¹⁶⁰ Samas ei pruugi eeltoodud põhjendus olla piisav, kui see ei ole kaasomanike huvides ning seega tuleb kohtul kaaluda siiski kõiki asjaolusid.

Saksa õiguse kohaselt on reaalajagamine ja jagamine müügi teel alternatiivsed jagamise viisid, millest praeguseks praktikas domineerib tsiviiljagamine. BGB 752 sätestab kohustuse asja reaaljagamiseks, mille tulemusena kaasomanike mõttelised osad jagatakse reaalselt osadeks.¹⁶¹

Olemuslikust küljest on kaasomandi reaaljagamise nõue sooritusnõue.¹⁶² See tähendab, et reaalosadeks jagamise hagi esitamise korral ei ole võimalik nõuda kaasomandi lõplikku lõpetamist kohtuotsusega, vaid ainult kaasomandi lõpetamist ja reaaljagamist. Selline tõdemus tuleneb tõsiasjast, et kohus ei asu kunagi ise asja tükeldama – seda teevad kaasomanikud.¹⁶³

Kaasomandi lõpetamise otsusega kaasomandi lõpetamisel ja reaalosadeks jagamisel ei saa määrata kindlaks kinnistute piire. Tehtav kohtuotsus saab üksnes asendada kinnisasja jagamise viisile vastu vaielnud kaasomaniku tahteavaldust kinnistu jagamiseks teise kaasomaniku soovitud kujul.¹⁶⁴

¹⁵⁸ Op.cit, p 8.

¹⁵⁹ RKTko 12.04.2006, 3-2-1-15-06, p 6.

¹⁶⁰ RKTko 3-2-1-61-12, p 8.

¹⁶¹ M. Gehrlein. BeckOK BGB § 752. Op. cit, Rn 1.

¹⁶² Op. cit.

¹⁶³ T. Toomela. Op. cit. Lk 335.

¹⁶⁴ RKTko 3-2-1-61-12, p 13.

Saksamaa praktika kohaselt ei ole hoonestatud kinnistud üldiselt jagatavad. Samuti ei saa jagada paarismaja ühiselt kasutatavasse koridori vaheseina ehitamise teel.¹⁶⁵

Saksa BGB § 752 lubab kohtul reaaljagamist ainult juhul, kui see on võimalik osade väärtusi vähendamata.¹⁶⁶ Seega tuleks olukorras, kus kinnistu väärtus jagamise tulemusena väheneb, pöörduda asja tsiviiljagamise poole.

Eestis on reaal- ja tsiviiljagamise vahel otsustamine puhtalt kohtuniku diskretsiooniotsustus ning kohus on seotud ainult hagis ja vastuhagis nõutuga, kuid seadusest ei leia selgeid juhtnööre, kuidas tuleks sellisel puhul käituda.

Eeltoodu põhjal jääb reaaljagamise tulemusena omanikule konkreetne osa asjast. Reaaljagamine peab toimuma mõlema kaasomaniku huvi võimalikult suures ulatuses arvestades ning kohus peab kaasomandi lõpetamise nõude lahendama poolte huvidega kaalumiseega, lähtudes õiglusest. Kohus on seotud hagis ja vastuhagis esitatud nõuetega ning sellest lähtuvalt ka asja jagama.

Kuna reaaljagamine on võimalik vaid jagatavate asjade puhul, tuleb asja jagatavust hinnata lähtuvalt kasutus- ja sihtotstarbest. Samuti on kinnisasja reaaljagamise puhul oluline hinnata poolte suhteid ning kui on ilmne, et poolte vastuolud on ületamatud ning kasutuskorra kindlaksmääramine võimatu, siis ei ole abikaasade vahel kinnisasja jagamine reaalosades otstarbekas.

Seega ei ole asja jagamine reaalosadeks kaugeltki alati võimalik, kuna asi võib olla lihtsalt füüsiliselt jagamatu või on asja jagamine välistatud asja olemuse tõttu ning sellisel puhul tuleb pöörduda teiste jagamisviiside juurde.

¹⁶⁵ M. Gehrlein. BGB § 752. Op. cit. Rn 4.

¹⁶⁶ Saksa tsiviilseadustik BGB. Tallinn: Juura, 2001, § 752.

2.3. Asja andmine ühele abikaasale kohustusega maksta teisele abikaasale tema osa välja rahas

Kuna asja jagamine reaalosadeks on sageli võimatu või ei ole majanduslikult otstarbekas, siis on kaasomanikel võimalus kokku leppida asja jagamises muul seaduses sätestatud viisil. Juhul, kui kaasomanike vahel puudub kokkulepe jagamise asjaolude suhtes, tuleb asja jagamiseks pöörduda kohtu poole. Kohus saab valida AÕS § 77 lg 2 alusel hagi ja vastuhagi taotletud lõpetamise viiside vahel ning otsustada diskretsiooni kasutades, milline lahendus on kõige kasulikum ning õiglasem. AÕS § 77 lg 2 alusel saab kohus otsustada hageja nõudel, kas anda asi ühele või mitmele kaasomanikule, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas.

Kui hageja palub lõpetada kaasomand pooltele kuuluvale korteriomandile selliselt, et hagejale jäetaks kaasomandis olev korter koos mõttelise osaga maatükist ning talle pandaks kohustus hüvitada kostjale tema kaasomandi osa rahas, siis on hagi ese kaasomandi lõpetamise ja rahalise hüvitise maksmise nõue ning kohus saab kaasomandi lõpetamisel valida üksnes hagi ja vastuhagi esitatud nõude vahel.¹⁶⁷

Teatud juhtudel võib kõige õiglasemaks lahenduseks osutada kaasomandi lõpetamata jätmine, näiteks kui kaasomandis oleva asja jagamine on vastuolus hea usu põhimõttega.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 138 lg 1 kohustab isikuid teostama oma tsiviilõigusi heas usus. Nii võib kaasomandi jagamine olenevalt asjaoludest olla piiratud, kui see osutub vastuolus olevaks hea usu printsiibiga. Hea usu printsiipi kui üleüldist õiguste teostamise põhimõtet tuleb silmas pidada ka kaasomandi eseme tsiviiljagamisel.

Hea usu põhimõtte peaks tagama, et iga üksikkaasuse puhul oleks võimalik õiglane ja kõiki asjaosalisi arvestav lahendus. Tsiviilõiguste teostamisel tuleb õigussuhte poolel lisaks omaenda huvidele ja püüdlustele mõistlikult arvestada teise poole õiguste ja huvidega.¹⁶⁸

Tsiviiljagamise erinevad viisid annavad kaasomanikele lisaks asja reaalosadeks jagamisele täiendavaid valikuvõimalusi, kuidas kaasomand lõpetada. Seega garanteerib tsiviiljagamise kaasomandi lõpetamise juhtudel, kui asja reaalosadeks jagamine ei ole võimalik, kaasomanike tahtele vastav või kui kaasomanikud või vaidluse korral kohus leiab, et tsiviiljagamise on asja reaalosadeks jagamisest majanduslikult otstarbekam või muul põhjusel mõistlikum lahendus.

¹⁶⁷ M. Vutt. Hagi ese ja alus ning hagi muutmine kohtupraktikas. - Juridica 2011/5, lk 333.

¹⁶⁸ Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost.). Tallinn: Juura 2006, § 6, komm. 4.1.

Kaasomanikel on aga ka võimalus kokkuleppega tsiviiljagamine kaasomandi lõpetamise viisina välistada.

Varem kehtinud PKS § 19 lg 3 kohaselt määrati abikaasade ühisvara jagamisel kummalegi abikaasale jääv vara kaasomandi osana, asjadena ning varaliste õiguste ja kohustustena. Sama paragrahvi lg 4 kohaselt mõistis kohus juhul, kui ühisvara jagamisel osutub ühele abikaasale jääva vara väärtus suuremaks tema osast ühisvaras, temalt teisele abikaasale välja rahalise hüvitise. Abikaasade osade võrdsusest varem kehtinud PKS § 19 lg 2 p-des 1-4 märgitud asjaoludel kõrvalekaldumise korral määras kohus omandist ilma jäänud abikaasale hüvitise proportsionaalselt tema osa suurusega.¹⁶⁹

Seega sai kohus ka varem kehtinud PKS-i kohaselt määrata nt kinnistu ühele abikaasale, kes pidi teisele abikaasale hüvitama temale kuuluva osa ühisvarast. Kuna ühisvaras eeldatakse abikaasade osade võrdsust, siis oli varem kehtinud PKS-i kohaselt abikaasal, kellele asi jäi, kohustus maksta teisele abikaasale tema osa ühisvaras välja rahas. Varasema praktika kohaselt on kohus jõudnud seisukohale, et kui üks pool on elamu kaasomandisse jagamise vastu ja elamu kaasomandisse jätmine ei ole põhjendatud, peab kohus jätma elamu ühe abikaasa ainuomandisse ja mõistma teisele abikaasale rahalise hüvitise.¹⁷⁰

Kohus on leidnud, et korteriomand tuleb jätta ühe poole ainuomandisse juhul, kui poolel on olemas märkimisväärne huvi teise kaasomaniku kaasomandi osa äraostmiseks. Märkimisväärse huvina on kohus välja toonud olukorra, kus ühele poolele kuulub lisaks jagatavale maja teisele korrusele ka maja esimesel korrusel asuv korteriomand ning teise kaasomaniku osa väljaostmisel jääks kogu maja tema ainuomandisse. Oluline on siinkohal veel aspekt, et selline lahendus kaotaks ka edaspidised võimalikud konfliktid kaasomanike vahel elamu ja hoovi ühisel valdamisel ja kasutamisel. Samas on kohus lisanud, et üksnes sellise märkimisväärse huvi esinemine ei õigusta korteriomandi jätmist ühe poole ainuomandisse ilma enampakkumist korraldamata.¹⁷¹

Riigikohus on seisukohal, et omandi kaotavale kaasomanikule tema osa rahas väljamaksmine kujutab endast hüvitist kaotatud omandi eest. Õiglase ja kohese hüvitise maksmiseks tuleb võimalikult täpselt määrata omandi väärtus selle kaotamise aja seisuga ja kaasomanik peab

¹⁶⁹ RKTko 7.04.2009, 3-2-1-23-09, p 15.

¹⁷⁰ RKTko 3-2-1-52-05. Op. cit, p 10.

¹⁷¹ RKTko 3-2-1-110-09, p 10.

saama rahalise hüvitise võimalikult samal ajal omandi kaotusega. Kohus saab õiglase hüvitise määrata aga vaid juhul, kui pooled on selliselt hüvitise kindlaksmääramist taotlenud.¹⁷²

Kohtutel on seega kohustus kaasomandiosa kaotuse eest määrata makstava hüvitise suurus ning seejuures peab kohus põhjendama ning põhjalikult kaaluma, milline hüvitis on omandi kaotuse eest kohane. Selleks tuleb Riigikohtu arvates lähtuda kaasomandis oleva asja harilikust väärtusest. TsÜS § 65 kohaselt on eseme harilik väärtus selle kohalik keskmine müügihind. Hüvitise määramise puhul tuleb hinnata kaasomandis oleva asja väärtust tervikuna ja arvestada selle alusel välja kaasomanikule kuuluv osa rahas tema mõttelise osa suuruse alusel.¹⁷³

Sarnaselt eeltoodule tuleb ka ühisvara jagamisel omandist ilma jäänud abikaasale tagada õiglase hüvitis, kuna üks abikaasadest kaotab omandiõiguse ühisvarasse kuulunud asjale. See riivab intensiivselt Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 lg-s 1 sätestatud omandi puutumatus põhimõtet.¹⁷⁴

Kohus on ka varasemates ühisvara jagamise vaidlustes kinnitanud, et abikaasa õiglasest osast ilmajätmine on vastuolus põhiseaduse §-ga 32.¹⁷⁵ Samuti tuleb ühisvara jagamisel omandist ilma jäänud abikaasale tagada õiglase hüvitis ning kohus peab lähtuma vaidlusaluse omandi turuväärtusest vaidluse lahendamise ajal.¹⁷⁶ Seega tuleb omandi väärtus määrata kindlaks omandi kaotamise aja seisuga, kuid siinjuures on oluline hinnata ka vaidlusaluse vara hinnamuutust menetluse ajal. Vara hinnamuutuse arvestamine on eriti oluline kinnisasjade puhul, kuna kinnisasjade hinnad võivad sõltuvalt turusituatsioonist oluliselt muutuda väga lühikese aja jooksul. Kui asja väärtus muutus pärast asja lahendamist esimese astme kohtus, siis peab kohus omandist ilma jäävale abikaasale õiglase hüvitise tagamiseks lähtuma apellatsioonimenetluses esitatud hinnangust omandi väärtuse kohta.¹⁷⁷

Seega sätestab kehtiv seadus hüvitise maksmise kohustuse sarnaselt varem kehtinud PKS-ile.

Nagu eelpool öeldud, on Riigikohtul kaasomandi jagamise osas mahukas kohtupraktika ning seda saab ja peabki rakendama kohtusse jõudvate ühisvara jagamise vaidluste puhul, kuid autori hinnangul tuleb abikaasade ühisvara jagamise puhul kindlasti arvestada abielust

¹⁷² RKTko 3-2-1-70-10. Op.cit.

¹⁷³ RKTko 3-2-1-102-05. Op. cit.

¹⁷⁴ RKTko 3-2-1-15-06. Op. cit.

¹⁷⁵ RKTko 13.01.2010, 3-2-1-151-09, p 7.

¹⁷⁶ RKTko 17.03.2009, 3-2-1-4-09.

¹⁷⁷ RKTko 08.03.2007, 3-2-1-12-07.

tulenevaid asjaolusid ning varaühisuse varasuhte iseloomulikke isiklikku laadi. Nagu kohtus on korduvalt rõhutanud, tuleb kaasomandi vaidluste puhul lähtuda õiglusest, samuti tuleb õiglusest lähtuda ühisvara jagamisel ning seejuures tuleb arvesse võtta abikaasade erilisi huve.

Nii näiteks on kohus kaasomandi lõpetamise vaidluses jõudnud seisukohale, et kaasomandi jagamisel peab arvestama ka eluliste asjaoludega ning õigustatud on kaasomandi jätmine seda koduna kasutavale kaasomanikule. Riigikohtu hinnangul on poolte kaasomandi lõpetamise viisi üle otsustamisel oluline arvestada, kummale pooltest on kaasomand koduks. Vaatamata sellele, et pooltele võib kuuluda muud kinnisvara, on inimesel tavaliselt üks koht, mis on talle püsivaks elupaigaks ja millega on tekkinud emotsionaalne side. Kaaludes poolte huvisid ja silmas pidades eelkõige õiglust, on põhjendatud jätta kaasomand poolele, kellele see on olnud pikka aega koduks.¹⁷⁸

Samale seisukohale on kohus jõudnud ka ühisvara jagamise kaasustes ning selgitanud, et ühisvara jagades tuleb korteri jätmisel ühele või teisele poolele arvestada ka seda, kelle elukohaks vaidlusalune korter on. Seda asjaolu tuleb ühisvara jagamisel kaaluda ka sel juhul, kui eluruum on elukohaks vaid ühele abikaasast, sõltumata tema mõttelise osa suurusest ning arvestama peab ka poole sooviga, kes soovib edasi elada tema elukohaks olevas elamus.¹⁷⁹

Eeltoodu põhjal tuleb kohtul otsuse langetamisel kindlasti arvestada asjaoluga, kumb abikaasast kasutab jagatavat korterit eluasemena. Kuna abielulise kooselu puhul võib eeldada, et abikaasad kasutavad eluaset ühiselt, siis ei pruugi see kriteerium otsustamisel olulist rolli mängida, kuna mõlemal poolel on huvi oma kodus edasi elada.

Siinkohal on oluline pöörata tähelepanu ka perekonnaseaduses sätestatud perekonna eluaseme regulatsioonile, mille kohaselt on perekonna eluase erilise kaitse all. Abielulise koosluse olemusele vastab põhimõtteliselt perekonna ühise eluaseme olemasolu. Perekonna eluase on eluruum, mille suhtes iga pereliikme õigused on eriliselt kaitstud – seda isegi juhul, kui abikaasa ei ole eluruumi omanik. See kaitse seondub ühelt poolt perekonna huvide kaitse vajadusega, teiselt poolt soovitakse sel teel pöörata tähelepanu ka üksikisiku kaitsmist väärivale huvile oma kodu vastu.¹⁸⁰ Perekonna eluase seondub kõige otsesemalt terve

¹⁷⁸ RKTko 3-2-1-70-10; RKTko 3-2-1-61-12. Op. cit, p 8.

¹⁷⁹ RKTko 04.04.2006, 3-2-1-18-06.

¹⁸⁰ Perekonnaseaduse seletuskiri. Op. cit, lk 6.

perekonna vajadustega ja vajab seetõttu spetsiifilist kaitset toimingute eest, mida sellise vara omanikuks olev abikaasa oleks muul juhul õigustatud varaga tegema.¹⁸¹

PKS § 68 kohaselt võib kohus ebaõigluse vältimiseks määrata ühe abikaasa ainuomandis oleva ühise eluasemena kasutatava eluruumi teise abikaasa kasutusse. Samuti võib PKS § 68 lg 1 kohaselt kumbki abikaasa nõuda, et kohus määraks kindlaks kummagi abikaasa õigused ja kasutustingimused eluruumi ja selle juurde kuuluvate tavalise sisustuse esemete suhtes, arvestades seejuures eelkõige laste heaolu ja muid tähtsaid asjaolusid. Kuigi antud juhul on tegu siiski kasutusõiguse kindlaks määramisega, mitte omandiküsimuse reguleerimisega, näitab see perekonna eluaseme erilist staatust, millele on võimalik seada omandikitsendusi.

Saksamaa õiguse kohaselt kuuluvad individuaalelamu ja korteriomand eelkõige omanikule, kuid vajadusel võib kohtunik määrata kindlaks elamu kasutusõiguse selliselt, et ka pärast lahutust võib mitteomanikust abikaasa elamut kasutada nt laste või puudega abikaasa majutamiseks. Sellisel juhul kaasneb tavaliselt elamu kasutamise eest tasu maksmine. Samas määratakse üürisuhete korral üürikorter sageli sellele abikaasale, kelle juurde jäävad lapsed.¹⁸²

Saksamaa õiguse kohaselt peab kohus abikaasade elamu kasutusõiguse kindlaks määramisel kaaluma kõiki üksikjuhtumi asjaolusid, eelkõige laste huve ning abikaasade isiklikke suhteid.¹⁸³

Peamine kaalutlus eluaseme kasutusõiguse määramisel on Saksamaa praktika kohaselt laste heaolu. Lastele tuleb säilitada nende tuttav sotsiaalne keskkond, millega nad on harjunud. Seega määratakse eluase abikaasale, kelle juurde jäävad lapsed. Sama kehtib nii alaealiste laste kui ka täisealiste õppivate laste kohta. Ühtviisi kehtib eelnimetatud põhimõtte nii abikaasade ühiste laste kui ka abikaasade varasemast abieludest pärinevate laste kohta. Reeglina on ka abikaasal, kes üksi jäi, kergem leida uus eluase.¹⁸⁴

Samuti loetakse Saksamaa praktika kohaselt oluliseks otsustuskriteeriumiks abikaasa vanust, tervislikku seisundit ning muuhulgas ka abikaasa majanduslikku toimetulekut.¹⁸⁵

Kahtlemata tuleb ühisvara jagamisel arvestada perekonna elukorraldusega ning eriti tuleb seejuures tähelepanu pöörata perekonnas kasvavate laste huvidele.

¹⁸¹ Perekonnaseaduse seletuskiri. Op. cit, lk 14.

¹⁸² M. Antokolskaia. *Convergence and Divergence of Family Law in Europe*. Antwerpen-Oxford: Intersentia, 2007. Lk 171.

¹⁸³ A. Müller. Schnitzler, *Familienrecht. IV. Nutzung der Ehewohnung nach der Ehescheidung, Teil E. Ehewohnung und Haushalt § 16 Ehewohnung*. 3. Auflage 2010, Rn 95; 96; 97.

¹⁸⁴ Op. cit. Rn 95; 96; 97.

¹⁸⁵ Op. cit, Rn 104.

Laste huvide rõhutamise abielulises kooselu on positiivne, sest ainult nii on võimalik tagada laste huvide kaitse. PKS § 15 lg 2 sätestab abikaasade kohustuse abieluliseks kooseluks ja põhimõtte, mille kohaselt tuleb perekonna vajaduste rahuldamisel pidada silmas teineteise ja laste heaolu.

Seega, tulenevalt eeltoodust peab ühisvara jagamisel pöörama erilist tähelepanu laste huvidele, et kõik laste õigused oleksid tagatud.

Sarnaselt eeltoodule rõhutas laste huvidega arvestamist ka varem kehtinud PKS ning ka abikaasade ühisvara jagamisel tuli arvestada laste huvidega. Varem kehtinud seaduses oli sätestatud võimalused ühisvara jagamisel abikaasade osadest võrdsusest kõrvale kaldumiseks ning PKS § 19 lg 2 p 1 alusel võis kohus abikaasade osadest kõrvale kalduda arvestades lapse või teise abikaasa tähelepanu väärivat huvi.

Varasema kohtupraktika kohaselt ei anna Riigikohtu seisukoha alusel ainuüksi laste olemasolu ja asjaolu, et kinnistul asuv elamu on nii poolte kui nende laste elukoht, alust PKS § 19 lg 2 p 1 alusel abikaasade osade võrdsuse põhimõttest kõrvale kalduda. Küll aga juhtis kohus tähelepanu, et antud asjaolu tuleb arvestada kinnistu jagamise viisi üle otsustamisel.¹⁸⁶

Seega peab kohus kaasomandi lõpetamise nõude lahendamisel kaaluma poolte huvisid õiglusest lähtudes. Selline kaalumine on kohtu diskretsiooniotsus, millesse saab kõrgema astme kohus sekkuda vaid juhul, kui kohus on ületanud diskretsioonipiire.¹⁸⁷

Õiglust ei taga see, kui üks kaasomanik soovib maksta teisest rohkem hüvitist, kui teine ei soovi hüvitist, vaid asja jätmist endale. Sellises olukorras ei oleks õiglane ka kaasomanikevaheline enampakkumine, sest see ei tagaks samuti mõlema kaasomaniku huvidega arvestamist ja riivaks põhjendamatult kostja huvi kasutada korterit edasi oma elukohana ja maksta kaasomandi kaotuse eest õiglast hüvitist.¹⁸⁸

Samas on kohus leidnud, et juhul, kui kostja on tunnistanud, et tal ei ole raha teisele poolele tema osa väljamaksmiseks, ei ole kinnisasja võimalik jätta kostja ainuomandisse ja panna talle kohustus maksta hagejale välja viimase osa rahas, kuna sellega ei oleks tagatud teise poole õigus saada kohene hüvitis. Sellisel juhul on kohus kaalunud mõlema poole huve ja leidnud, et õiglane on müüa kinnisasi avalikul enampakkumisel ning saadud raha jagada kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele.¹⁸⁹

¹⁸⁶ RKTko 27.10.2004, 3-2-1-99-04, p 23, RKTko 10.11.2004, 3-2-1-126-04.

¹⁸⁷ RKTko 3-2-1-70-10. Op.cit.

¹⁸⁸ Op. cit.

¹⁸⁹ RKTko 3-2-1-95-12. Op. cit, p 9.

Kohus on pidanud vajalikuks toonitada, et vaidluse lahendamisel peab arvestama poolte vahel valitsevate suhete iseloomu. Juhul kui poolte suhted on keerulised ning neil on ületamatuid erimeelsusi, on kaasomandi lõpetamine ebaotstarbekas ja põhjendamatu selliselt, et pooli jääb ühendama jagamise teel tekkivatel kinnisasjadel asuv elumaja, kuna maja edasine korrashoid võib tekitada poolte vahel erimeelsusi.¹⁹⁰ Seega tuleb vaidluse lahendamisel lähtuda poolte isiklikest suhetest ning valida tuleb sellele vastavalt sobiv kaasomandi lõpetamise viis.

Kaasomandi lõpetamine asja andmisega ühe kaasomaniku ainuomandisse riivab põhiseaduse § 32 lg-s 1 sätestatud omandi puutumatusse põhimõtet tunduvalt ulatuslikumalt kui asja jagamine reaalosadeks, kus igale kaasomanikule säilitatakse ainuomand konkreetsel varem kaasomandis olnud asja reaalosale.

Omandiõiguse problemaatikasse puutuvalt võib väita, et inimlik eneseteostamine ei ole mõeldav ilma eluruumita ning asjadeta, mille staatust inimene ise saab vabalt kujundada. Omand ei kujuta endast midagi muud kui inimesele kuuluvat vabadust, mis on suunatud asjadele.¹⁹¹

Seega tuleb kaasomandi lõpetamisel asja andmisega ühe kaasomaniku ainuomandisse tagada õiglase hüvitise maksmine kaasomanikule, kes omandist ilma jääb. Riigikohus on olukorras, kus alama astme kohtud otsustasid kaasomandi lõpetada asja andmisega ühe kaasomaniku ainuomandisse, otsesõnu otsustanud, et sel viisil kaasomandi lõpetamine riivab intensiivselt PS § 32 lg-s 1 sätestatud omandi puutumatusse põhimõtet, mistõttu tuleb tagada õiglane ja kohene hüvitis omandi kaotamise eest ning õiglane hüvitis on võimalik määrata juhul, kui kaotatud omandi väärtus määratakse kindlaks võimalikult täpselt omandi kaotamise aja seisuga.¹⁹² Sama seisukohta on kohus väljendanud korduvalt ka ühisvara jagamise asjades ning asunud seisukohale, et ühisvara väärtus tuleb määrata kindlaks võimalikult täpselt omandi kaotamise aja seisuga.¹⁹³

Kohus on toonitanud, et kaasomandis oleva asja jätmisega ühe kaasomaniku ainuomandisse otsustab kohus teise kaasomaniku omandist ilmajätmise sellele asjale. Seetõttu tuleb omandi kaotavale omanikule maksta õiglane ja kohene hüvitis, mis tagatakse, kui asja väärtus määratakse kindlaks võimalikult täpselt omandi kaotamise aja seisuga ja kaasomanik peab saama rahalise hüvitise võimalikult samaaegselt omandi kaotusega.¹⁹⁴

¹⁹⁰ RKTko 3-2-1-61-12. Op. cit, p 8.

¹⁹¹ P. Pärna. Op. cit.

¹⁹² RKTko 3-2-1-70-10. Op. cit.

¹⁹³ RKTko 2. 06.2010, 3-2-1-38-10; RKTko 22.12.2009, 3-2-1-141-09, p 15.

¹⁹⁴ RKTko 9.02.2006,3-2-1-168-05; RKTko 3-2-1-102-05.

Kuna ühisvara jagamisel jääb üks abikaasa ilma omandist, tuleb talle selle eest määrata õiglane hüvitis ning õiglast hüvitist on võimalik maksta, kui pooled taotlevad, et omandi väärtus määrataks kindlaks võimalikult täpselt omandi kaotamise aja seisuga.¹⁹⁵ Omandi kaotamise hetkeks on ühisvara jagava kohtulahendi jõustumine.¹⁹⁶

Saksamaa õiguse kohaselt nähakse asja jagamine müügi teel üldreeglina ette alles siis, kui reaaljagamine on välistatud. Võimalust anda asi ühe kaasomaniku ainuomandisse ilma kaasomanike vastavasisulise kokkuleppeta seadus ette ei näe.

Müügi teel asja jagamise seadustamise eesmärk on kindlustada kaasomandi lõpetamise nõude maksmapanek ka jagamatute asjade puhul. Seega on tsiviiljagamise põhieelduseks asja jagamatus reaalosadeks. Seetõttu peab kohus asja tsiviiljagamist nõudva hagi jätma rahuldamata, kui leiab, et asi on siiski reaalosadeks jagatav. Küll aga puudub kohtul kirjeldatud situatsioonis õigus otsustada, et kaasomand tuleb lõpetada asja reaalosadeks jagamise läbi. Et tegelikus elus on asja reaalosadeks jagatavus pigem erand kui reegel, kannab nt Saksa õiguses tõendamiskoormust isik, kes asja jagatavusele tugineb. Seetõttu on tsiviiljagamine teoreetiliselt küll reaaljagamisega võrreldes teisejärguline jagamisviis, kuid praktikas on sellest siiski saanud pigem reegel kui erand.¹⁹⁷

Eestis kehtiva õiguse kohaselt piisab vaidluse korral asja tsiviiljagamiseks vastava taotluse esitamisest kaasomandi lõpetamise hagi. Teistel kaasomanikel on õigus jagamisviisile vastu vaielda, esitades vastuhagi ja nagu ka Riigikohus on leidnud, peab kohus vastuhagi esitamise korral otsustama, kumma poole taotlus on põhjendatum.¹⁹⁸ Oluline asja jagamisviisi üle otsustamisel on hinnata kõiki kohtu arvates tähtsust omavaid asjaolusid kogumis.

Seega tuleb eeltoodust tulenevalt kaasomandi lõpetamisel asja andmisega ühe kaasomaniku ainuomandisse tagada õiglase hüvitise maksmine kaasomanikule, kes omandist ilma jääb. Õiglane hüvitis on võimalik määrata juhul, kui kaotatud omandi väärtus määratakse kindlaks võimalikult täpselt omandi kaotamise aja seisuga. Sarnane võimalus oli olemas ka varem kehtinud PKS-i kohaselt ning kohus kasutas seda võimalust abikaasade ühisvara jagamisel, arvestades seejuures olulisel määral laste huve.

Samuti tuleb kaasomandi lõpetamisel asja andmisega ühe kaasomaniku ainuomandisse kaaluda kaasomanike huve ning arvesse võtta asjaolu, kes kasutab kaasomandis olevat

¹⁹⁵ RKTko 3-2-1-38-10. Op. cit.

¹⁹⁶ TlnRnKo 10.11.2010, 2-05-2509, p 35.

¹⁹⁷ K. Schmidt. BGB § 753 Teilung durch Verkauf. Op. cit, Rn 5.

¹⁹⁸ RKTko 3-2-1-104-05. Op. cit.

eluruumi elukohana ning samuti on kohus on pidanud vajalikuks toonitada, et vaidluse lahendamisel peab arvestama poolte vahel valitsevate suhete iseloomu.

Seega peab kohus kaasomandi lõpetamise nõude lahendamisel kaaluma poolte huvisid ning lähtuma õiglusest, kuid samas peavad ka õigussuhte pooled tsiviilõiguste teostamisel lisaks omaenda huvidele ja püüdlustele mõistlikult arvestama ka teise poole õiguste ja huvidega.

2.4. Vara müümine avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel ja raha jagamine abikaasade vahel

AÕS § 77 lg 2 kohaselt on hagejal õigus nõuda asja müümist avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel ning saadud raha jagamist kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele. Kohus peab otsuse tegemisel kaaluma mõlema osapoole huve ning lähtuma õiglusest. Kui kohus otsustab AÕS § 77 lg 2 kohaselt lõpetada kaasomandi, asendab kohtuotsus kaasomanike tahteavaldusi asja müümiseks. Sama säte kohaldub PKS-i kohaselt abikaasadele ühisvara jagamisele ning enampakkumisel saadud raha jagatakse abikaasade vahel võrdselt.

Vana PKS § 19 lõige 3 nägi ette, et abikaasade ühisvara jagamisel määratakse kummalegi abikaasale jääv vara kaasomandi osana, asjadena ning varaliste õiguste ja kohustustena. Sellest tulenevalt on võimalik ühisvarasse kuuluv asi jätta abikaasade kaasomandisse mõttelistes osades või ühe abikaasa ainuomandisse. Vara müümist avalikul enampakkumisel seadus ette ei näinud ning seda kinnitas ka Riigikohus, kelle seisukoht välja pakutud jagamise viisi kohta oli, et ühisvara jagamine selle müügi teel ning raha jagamine abikaasade vahel, nagu näeb ette AÕS § 77 lg 2 ei ole võimalik ning kohus peab jätma elamu ühe abikaasa ainuomandisse ja mõistma teisele abikaasale rahalise hüvitise.¹⁹⁹

Seevastu on kehtiva PKS-i ja AÕS § 77 lg 2 kohaselt selline võimalus nüüd olemas.

Huvi avalikul enampakkumisel vara müümise ja saadud raha jagamise vastu oli niisiis olemas juba varem kehtinud seaduse ajal, kuna selline jagamisviis võimaldab oma omandi kaotamise eest saada õiglase hüvitise, kuna enampakkumisel selgub asja õige ja täpne hetkehind.

¹⁹⁹ RKTko 3-2-1-52-05. Op. cit.

Kohus on jõudnud seisukohale, et avalikul enampakkumisel selgub kinnisasja kohalik keskmine müügihind, millega on kaasomanikule tagatud omandi kaotamise aja seisuga tema omandi väärtuse eest õiglase hüvitise maksmine. Avalikul enampakkumisel on tagatud mõlema kaasomaniku huvi saada oma omandi osa väärtuse eest võimalikult kõrge hind.²⁰⁰

Kohtud on seisukohal, et kaasomanikevahelisel enampakkumisel saavad osaleda üksnes kaasomanikud, mitte kolmandad isikud. Kaasomanikevahelisel enampakkumisel ei oma tähtsust asjaolu, kas osaletakse laenatud rahaga, kuna osaleda saab nii säästetud kui ka laenatud rahaga.²⁰¹

Riigikohus on väljendanud seisukohta, et asja jagamine peab toimuma kõigi kaasomanike huve võimalikult suures ulatuses arvestades. Kohus peab kaasomandi nõude lahendamata poolte huvide kaalumiseks, lähtudes õiglusest ning kohus võib jätta kaasomandi lõpetamata, kui ühe poole pakutud viis ei ole õiglane. Kohtu hinnangul vähendab asjaolu, et üks kaasomanik on 66 aastasel pensionär, oluliselt tema võimalusi enampakkumisel osaleda. Samuti tuleb arvesse võtta, et kaasomanik on elanud jagatavad elamus pikka aega. Nende asjaolude tõttu ongi poolte kaasomandi lõpetamine enampakkumise teel ebaõiglane.²⁰²

Sellisel on kohus teostanud kaalutusõigust - välja selgitanud asjas tähtsust omavad konkreetsed elulised asjaolud, tõlgendamise abil sisustanud normi abstraktse faktilise koosseisu ning seejärel tuvastanud, kas konkreetsed faktilised asjaolud kuuluvad abstraktse faktilise koosseisu alla.

Samas asjas leidis kohus, et võib jätta kaasomandi jagamise nõude rahuldamata, kui ta leiab, et nõutud viisil kaasomandi jagamine ei ole õiglane. Õiglane ja mõlema poole huvides on kinnisasja müümine avalikul enampakkumisel ning saadud raha jagamine kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele olukorras, kus ühel poole ei ole raha teisele poolele tema osa kinnimaksmiseks.²⁰³

Nii näiteks on kohtud leidnud, et õiglane on kaasomandi lõpetamine korteriomandi müümiseks kaasomanikevahelisel enampakkumisel juhul, kui korteriomand ei ole reaalosadeks jagatav, kuna mõlemat tekkivat korteriomandit ei saa jagamise järel kasutada vastavalt sihtotstarbele ja asja olemusele. Sellisel juhul on kaasomandi lõpetamine

²⁰⁰ RKTko 3-2-1-95-12. Op. cit.

²⁰¹ RKTko 3-2-1-45-06. Op. cit.

²⁰² RKTko 3-2-1-45-06. Op. cit, p 11.

²⁰³ RKTko 3-2-1-95-12. Op. cit, p 9.

korteriomandi müümisega kaasomanikevahelisel enampakkumisel kõige õigem ja õiglasem jagamise viis, sest see vastab ka mõlema kaasomaniku huvidele ja tahtele. Samuti võimaldab see säilitada poolel eluruumi, kui ta enampakkumise võidab.²⁰⁴

Enampakkumise puhul toimub asja jagamise protseduur kahes osas - esmalt müüakse asi enampakkumisel või antakse ühe kaasomaniku omandisse, millele järgneb kaasomandisse langenud raha jaotamine kaasomanike vahel. Asja ühe kaasomaniku ainuomandisse andmisega tekib ülejäänud kaasomanikel nõue ainuomanikuks saanud kaasomaniku vastu oma osa saamiseks rahas.

Juhul, kui kaasomanikevaheline enampakkumine riivaks poole huvi kasutada korterit edasi elukohana, ei saa seda võimalust kasutada kaasomandi jagamisel. Enampakkumisel on määrav ainult raha ja muud olulised asjaolud jääksid arvestamata. Enampakkumine võib olla põhjendatud juhul, kui kummalgi pooltest pole kaalukat huvi, mis annaks aluse jätta kaasomand talle, või on huvi võrdne.²⁰⁵

Samas on juhul, kui mõlemal poolel on võrdne huvi omandi endale jätmise osas, õiglane lõpetada kaasomand enampakkumise teel ning saadud raha jagada kaasomanike vahel.

Kui pooled ei ole saavutanud jagamise viisi suhtes kokkulepet ning mõlemad soovivad omandada korterit, siis on õiglasem müüa kaasomandis olev majavalldus kaasomanike vahelisel enampakkumisel ning saadud raha jagada kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele.²⁰⁶

Niisiis on kohus seotud poolte poolt esitatud jagamise viisiga ning peab kaaluma mõlema poole huve ning nii näiteks ei saa kohus kaasomandit lõpetada kaasomandis oleva korteri müümisega kaasomanike vahelisel enampakkumisel, kui üks kaasomanikest on hakis palunud anda kaasomandis olev korter tema ainuomandisse.²⁰⁷

Et asja müümisel enampakkumisel kaotavad kaasomanikud omandi varem kaasomandis olnud asjas, riivab selline kaasomandi jagamisviis isikute õigusi kõige ulatuslikumalt.

Põhiseaduse § 32 lg 1 lause 1 kohaselt on igäühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Omandiõiguse funktsiooniks on tagada põhiõiguse kandjale vabadussfäär varaliste õiguste valdkonnas ning võimaldada tal selle kaudu kujundada oma elu ise omal vastutusel.

²⁰⁴ RKTko 3-2-1-110-09. Op. cit, p 5.

²⁰⁵ RKTko 3-2-1-70-10. Op. cit.

²⁰⁶ RKTko 3-2-1-40-05. Op. cit, p 4.

²⁰⁷ RKTko 3-2-1-40-05. Op. cit.

Omandiõigust riivab tsiviilõigusliku omandi sundvõõrandamine põhiõiguse adressaadi poolt. Sundvõõrandamine on põhiõiguste adressaadi täielik või osaline ilmajätmine konkreetsest subjektiivsest õiguspositsioonist, mida põhiseaduse § 32 garanteerib. Sundvõõrandamine on kõige selgem omandiõiguse riive.²⁰⁸

Kadriann Ikkonen on oma teadusmagistritöös "Sundmüügi põhiseaduslikkus" leidnud, et sundmüük tekitab asja endisele omanikule ebameeldivaid või isegi raskeid tagajärgi. Tsiviilõigusliku omandi kaotus lõpetab kõik isiku positsioonid asja suhtes ning seda ka juhul kui asi võõrandatakse turuhinnaga ning isiku vara saldo ehk varaliste õiguste ja kohustuste vahe ei muutu. Et isikult võetakse asja sundmüümisel ära eranditult kõik omandiga seotud varalised positsioonid (asja valdamine, kasutamine ja käsutamine), mõjutab sundmüük ilmselgelt isiku varalisi õigusi ja huve, mistõttu on tegemist omandipõhiõiguse riivega.²⁰⁹

Eesti õiguses on sundmüük ning ühise asja andmine ühe kaasomaniku ainuomandisse võrdsustatud asja reaalosadeks jagamisega. Vastava nõude esitamisel hageja poolt jääb kohtu ainsaks võimaluseks keelduda asja müümisest enampakkumisel tuginemine õiguse üldpõhimõtetele. Kuid juhul, kui kostja esitab vastuhagi, võib kohus ka näiteks asja reaalosadeks jagatavuse puhul otsustada vara müümise kasuks enampakkumisel, mille tagajärjel kaotab isik oma omandi ning kõik sellega seotud õigused.

Seetõttu peab omandi kaotanud kaasomanikule olema tagatud õiglase ja kohese rahalise hüvitise saamine omandi kaotuse eest.

Saksa õigus ei välista tsiviiljagamist selle tõttu, et see võib põhjustada raskusi kaasomanikele. Tsiviiljagamine võiks olla välistatud raskuste tõttu, mida sundmüük põhjustab kaasomanikele. Erandjuhtudel on kohtupraktikas siiski leitud, et sundmüük tuleb asendada teistsuguste asja jagamise viisidega. Esmalt saab tõstatada küsimuse, kas kaasomandi lõpetamine üldse hea usu põhimõttega vastuolus ei ole. Muul juhul peab aga tsiviiljagamist vaidlustav pool ühelt poolt tõendama, et asja sundmüük põhjustab talle suuremaid raskusi, kui selline jagamisviis normaaltingimustes. Teiselt poolt on sundmüüki taotleval pool ühisuse tekkimise põhjustest või ühisuse eesmärgist lähtuvalt kohustatud nimetatud raskustega arvestama.

Tsiviiljagamisele vastanduv kaasomanik peab tõendama, et asja saab jagada samaväärtuslikeks reaalosadeks ja et selline jagamisviis sundmüügiga seonduvaid raskusi

²⁰⁸ Eesti Vabariigi Põhiseaduse Ekspertiisikomisjoni lõpparuanne. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.just.ee/10725>. 12.02.2013.

²⁰⁹ K. Ikkonen. Sundmüügi põhiseaduslikkus. magistr töö. Tallinn, 2005, lk 54.

tunduvalt leevendaks. Välja pakutava jagamisviisi peab kohus heaks kiitma ning see peab tsiviiljagamist pooldava kaasomaniku õigustatud huve arvestades olema ka talle vastuvõetav. Kohus võib eriliste raskuste eeldataval esinemisel loobuda kaasomandi lõpetamisest ka täielikult.²¹⁰

Nii näiteks on Saksamaa kohtupraktikas hea usu põhimõttega vastuolus olevaks tunnistatud ka abikaasade kaasomandis oleva kinnisasja jagamine sundmüügi teel peale abielu lahutamist. Abikaasal nähakse hea usu põhimõttele vastavat kohustust anda kohase tasaarvestuse vastavalt talle kuuluv mõtteline osa omandist teisele abikaasale, kui kinnisasja sundmüügi talumist ei saa teiselt abikaasalt iseenesestmõistetavalt oodata.²¹¹ Kirjeldatud lahenduseni jõudis kohus kaasuses, kus abikaasade kaasomandis olev kinnisasi omandati ja sellele rajati elamu mehe rahalistest vahenditest ja tänu mehe tööpanusele. Seetõttu pidas kohus lubamatuks naise nõuet jagada asi sundmüügi teel ning otsustas anda kinnisasja mehe ainuomandisse.

Niisiis tuleb eeltoodu põhjal omandi kaotanud kaasomanikule tagada õiglane hüvitis omandi kaotamise eest. Õiglane hüvitis on omandit kaotavale kaasomanikule võimalik tagada ka siis, kui kaasomandi lõpetamisel müüakse asi kaasomanikevahelisel enampakkumisel.²¹²

Kuna väga sageli ei ole asjad jagatavad, on Eesti kohtupraktikas enam otsustatud tsiviiljagamise kasuks. Sageli võib sundmüük olla reaaljagamisega võrreldes mõistlikum lahendus, kui see on majanduslikult otstarbekam. Ning kui kohtule on esitatud hagi kaasomandi jagamiseks, siis peab kohus tegema otsuse lähtudes õiglusest ning kaasomandi jagama.

Sarnaselt Eestile on samuti Saksamaa praktikas tsiviiljagamine sagedamini kohaldatav kui reaaljagamine, kuid kuna tsiviiljagamise puhul kaotab isik omandiõiguse konkreetses asjas, rikub selline jagamisviis isiku õiguseid. Samas on olukorras, kus omanikud keeruliste omavaheliste suhete tõttu ei ole suutelised kompromisse leidma, tsiviiljagamine oluliselt mõistlikum lahendus.

Niisiis peab asja jagamine toimuma kõigi kaasomanike huve võimalikult suures ulatuses arvestades ning kuigi asja müümine enampakkumisel riivab isikute õigusi kõige

²¹⁰ K. Schmidt. BGB § 753 Teilung durch Verkauf. Op. cit, Rn 6; 7.

²¹¹ Op. cit, Rn 8.

²¹² RKTko 3-2-1-110-09 Op. cit, p 17.

ulatuslikumalt, kuna kaasomanikud kaotavad omandi varem kaasomandis olnud asjas, siis on enampakkumine põhjendatud juhul, kui kummalgi pooltest pole kaalukat huvi, mis annaks aluse jätta kaasomand talle, või on huvi võrdne. Igal juhul peab kohus kaasomandi nõude lahendama poolte huvidega kaalumise, lähtudes õiglusest. Kuna avalikul enampakkumisel selgub kinnisasja kohalik keskmine müügihind, siis tagab see jagamisviis kaasomanikule omandi kaotamise aja seisuga tema omandi väärtuse eest õiglase hüvitise maksmise.

Abikaasade vara jagamisel peaks kohus kindlasti arvestama abielulisest kooselust tulenevate eriliste suhetega, kuna need erinevad oluliselt kaasomanike suhetest, kelle huvi asjas on üksnes varaline. Kaasomanike vahel puudub enamasti, kuigi mitte alati, isiklik suhe, ühine elukorraldus või ühine majapidamine. Lisaks on oluline pöörata tähelepanu laste huvidele ning vara jagamisel jälgida, et valitud kaasomandi lõpetamise viis ei kahjustaks laste tavapärasel elukorraldust, ega muudaks oluliselt nende elustandardit.

Kaasomanike suhted ei ole sageli kõige soojemad ja seetõttu tekivad ka kaasomanike vahelised vaidlused, mille puhul võtavad võimust emotsioonid ning õiguslikke asjaolusid ei pruugita enam selgelt näha. Sama on olukord lahutavate abikaasad puhul, kui lahutus on tingitud erimeelsuste lahendamatusel. Nii viiakse asi kohtusse ning oodatakse probleemide lahendamist kohtu poolt.

Seega võib juhtuda, et kohtuvaidluse algatamise põhjuseks on poolte komplitseeritud ja mitmetasandilised suhted, mille õiguslik tähtsus on marginaalne ning mille klaarimist oodatakse just nimelt kohtunikult. Seesuguses olukorras tuleb pooltel aidata aru saada, et kohtuotsus, mis käsitleb vaidluse õiguslikku külge, ei pruugi tuua soovitud tulemust ehk lahendada konflikti tegelikke põhjuseid. Sellisel juhul tuleb soovitada kohtuliku kompromissi sõlmimist soodustamiseks poolte edasist suhtlemist,²¹³ mis perekonna puhul, eriti laste olemasolu korral, on vajalik ning mõistlik.

Kindlasti on kaasomandist ja selle lõpetamisest tulenevate vaidluste lahendamisel ning samuti perekonnaasjade lahendamisel, sealhulgas ka ühisvara jagamisel kindel koht lepitusmenetlusel. Nende valdkondade puhul võiks riik panna „õla alla“ ja aidata luua mingi püsiv organ, mis tõenäoliselt õige juhtimise, suhtekorralduse ja autoriteetsete lepitajate kaasabil omandaks praktikas tõenäoliselt kiiresti populaarsuse.²¹⁴

²¹³ K. Tarros. Op. cit. Lk 674.

²¹⁴ V. Kõve. Tsiiviilkohtumenetluse kiirendamise võimalused ja nendega seotud ohud. - Juridica 2012/9, lk 659-676.

Eeltoodu aitab oluliselt vähendada kohtuvaidluste arvu ning samuti soodustada isikute edasist suhtlust, mis on eriti oluline abielupaari laste seisukohalt, kellega vanemate suhtlus sõltumata nendevahelistest lahkelistest edaspidigi jätkuma peab.

KOKKUVÕTE

Antud töö keskendub abikaasade varaliste suhete kaitstuse uurimisele Eestis kehtivas perekonnaseaduses. Töös analüüsitakse abikaasade vastandlike huvide teostamise võimalusi ühisvara jagamisel kaasomandi sätete alusel ning otsitakse vastust küsimusele, kas seaduses sätestatud varaühisuse varasuhte regulatsioon tagab abikaasade varaliste õiguste ja huvide kaitse.

Seadusandja on andnud abikaasadele võimaluse abiellumisavaldusega ise oma varasuhteid reguleerida ning teha valik seaduses sätestatud varasuhete liikide hulgast. Abikaasadel on võimalik valida varaühisuse, vara juurdekasvu tasaarvestuse või varalahususe varasuhete vahel. Kuid juhul, kui abikaasad valikut ei tee, kohaldub nende varasuhtele varaühisuse varasuhte ning seega kehtib ka praegu varem kehtinule sarnane varasuhte - varaühisus.

Kuigi seadus seda sõnaselgelt ei sätesta, on seadusjärgne varasuhte jäänud samaks, mis varem kehtinud perekonnaseaduses. Varaühisuse varasuhte on vastavuses peresuhete olemuse ja tähendusega ning kooskõlas Eesti ühiskonnas levinud traditsioonilise arusaamaga perekonnast kui kooslusest, mida iseloomustab ühistegevus, ühisvara ja osapoolte võrdväarsus.

Kuid ka perekonnas, kus ühiselt koos eksisteerides ja majandades ühise eesmärgi nimel tegutsetakse, võivad tekkida olukorrad, kus abikaasadel tekib vajadus omavaheliste varasuhete selgitamiseks. Sellisel juhul on oluline omaniku õiguste tagamiseks eelkõige välja selgitada abikaasadele kuuluva vara omandiküsimused ning määratleda varaesemete kuuluvus ühis- või lahusvara hulka.

Perekonnaseaduse kohaselt on varaühisuse kestel omandatud esemed ning abikaasade muud varalised õigused abikaasade ühisvara. Kuna ühiseks muutub vaid varaühisuse varasuhte jooksul omandatud vara, siis on oluline teha kindlaks vara omandamise aeg ning abikaasade varasuhte liik. Selliselt oli varaühisus reguleeritud ka varem kehtinud seaduses ning kehtiv seadus olulisi muudatusi sisse ei toonud.

Ühisvara hulka ei kuulu kummagi abikaasa lahusvara. Lahusvara puhul on tegemist ühe abikaasa varaga, mille valdamise, kasutamise ja käsutamise üle võib ainuomanikust abikaasa ainuisikuliselt otsustada. Lahusvara ühisvara jagamisel abielu ajal omandatud vara hulka ei arvestada. Abikaasa lahusvara on isiklikud tarbeesemed ning enne abielu omandatud vara suhtes jäävad abikaasad ainuomanikeks ka siis, kui abikaasad on valinud varasuhte liigiks varaühisuse.

Varem kehtinud seaduses oli probleemiks asjaolu, et võimalik oli lahusvara arvel omandatud esemete muutumine ühisvaraks ning see põhjustas varaküsimustes enim arusaamatusi, kuna ei vastanud fundamentaalsetele majanduskäibe toimimispõhimõtetele.

Nüüd sätestab perekonnaseadus sõnaselgelt, et abikaasa lahusvaraks on ka see vara, mis on omandatud küll abielu kestel, kuid abikaasa lahusvaraga tehtud tehingu arvelt. See on oluline muudatus võrreldes varem kehtinud seadusega ning vähendab ilmselgelt lahusvara koosseisu puudutavate kohtuvaidluste hulka ning tagab õigusselguse.

Peale vara omandisuhete väljaselgitamist on võimalik määrata kindlaks jagamisele kuuluva ühisvara koosseis ja väärtus. Vara omandisuhete väljaselgitamine omab olulist tähendust ühisvara jagamisel, kuna varaühisuses kuuluvad jagamisele vaid ühisvaraks olevad õigused ja kohustused. Varem kehtinud seaduse kohaselt määrati juhul kui ühisvara jagamise ajal abikaasade abielusuhted ei ole lõppenud ühisvara koosseis kindlaks jagamise aja seisuga. Kui ühisvara jagati pärast abielusuuhete lõppemist, määrati ühisvara kindlaks abielusuuhete lõppemise aja seisuga.

Kehtiv perekonnaseadus on varem kehtinud seadusest oluliselt täpsem ning sätestab varasuhte lõppemise alused, mille kohaselt varaühisuse varasuhe lõpeb, kui üks abikaasa sureb, sõlmitakse abieluvaraleping, millega kehtestatakse seaduses ettenähtud muu abieluvarasuhe või abielu lahutatakse. Seaduse kohaselt lõpeb abielu abikaasa surmaga või abielu lahutamisega.

Abielu lõppemine lõpetab ühtlasi varaühisuse varasuhte, kuna sellega langeb ära ühisomandi oluline eeldus, milleks on eriline suhe omanike vahel.

Varasuhe lõpeb ka abikaasa nõudel kohtuotsuse alusel ning abikaasa võib hageda varaühisuse lõpetamist, kui tema õigused on oluliselt ohustatud seetõttu, et teine abikaasa on korduvalt kuritarvitanud oma õigust ühisvara valitseda, või seetõttu, et teine abikaasa ei osale piisava põhjuseta ühisvara korrapärasel majandamises. Samuti juhul, kui teine abikaasa on rikkunud perekonna ülalpidamise kohustust ja see võib perekonna ülalpidamist oluliselt ohustada.

Varaühisuse varasuhte lõppedes määratakse kindlaks ka ühisvara koosseis, kuna abikaasade ühisomandisse kuuluvad vaid varaühisuse kestel omandatud esemed ning abikaasade muud varalised õigused. Pärast varaühisuse varasuhte lõppemist omandatud vara on abikaasade lahusvara ning see jagatava vara hulka ei kuulu.

Seega sätestab perekonnaseadus võrreldes varem kehtinud seadusega varaühisuse lõppemise alused oluliselt selgemalt ja lisab sätteid, millele tuginedes võib abikaasa nõuda oma varaliste õiguste kaitseks varaühisuse lõpetamist. Kuna kehtiv perekonnaseadus sätestab konkreetsed

varaühisuse lõppemise alused, väheneb eeldatavalt ka ühisvara koosseisu kindlaks määramise ajahetke üle tekkivate kohtuvaidluste hulk.

Varaühisuse lõppemisel muutub senine ühisomand kaasomandis olevaks varaks ning ühisvara jagatakse võrdselt kaasomandi lõpetamise sätete alusel.

Varem kehtinud seaduse kohaselt võisid abikaasad ühisvara jagada igal ajal, nii abielu kestel, abielu lahutamisel või pärast seda. Eriti palju probleeme tekitas ühisvara vormivaba jagamise lubatavus ühisvarasuhte kestel, kuna see ähmastas abikaasadevahelisi varalisi suhteid ja muutis olukorra keerukamaks ka kolmandate isikute jaoks, seda enam, et ühisvara jagamise korral abielu kestel varaühisus ise ei lõppenud.

Erinevalt eeltoodust ei ole kehtiva seaduse kohaselt võimalik nõuda ühisvara jagamist varaühisuse kestel ning abikaasad saavad ühisvara jagamise lepingu sõlmida üksnes siis, kui varaühisuse varasuhe on lõppenud ning ühisvara jagatakse asjaõigusseaduses sätestatud kaasomandi jagamise regulatsiooni alusel.

Ka varem kehtinud seaduse kohasel lähtuti abielu kestel omandatud ühisvara jagamise puhul reeglina abikaasade võrdõiguslikkuse põhimõttest, kuid osade võrdsusest oli seaduse alusel võimalik kõrvale kalduda. Kehtiva seaduse kohasel abikaasade osade võrdsusest kõrvale kaldumise alused puuduvad ning ühisvara jagatakse võrdselt kaasomandi lõpetamise sätete alusel. Seega on varaühisuse lõppedes abikaasade osad võrdsed ning sellest põhimõttest tuleb lähtuda ka ühisvara jagamisel.

Juhul, kui abikaasade vahel tekib ühisvara jagamisel vaidlus, on neil võimalus vaidluse lahendamiseks pöörduda kohtu poole. Sarnaselt kehtivale seadusele oli selline õigus abikaasadel olemas ka varem kehtinud perekonnaseaduse alusel ning kohus sai kummalegi abikaasale jääva vara määrata kaasomandi osana, asjadena või varaliste õiguste ja kohustustena. Nüüd, kui seadus sätestab vara jagamise asjaõigusseaduse sätete kohaselt, saab kohus jagada vara seaduses sätestatud kaasomandi jagamise viiside kohaselt, kuid ainult hageja poolt nõutud viisil. Hageja saab nõuda asja jagamist kaasomanike vahel reaalsades, asja andmist ühele või mitmele kaasomanikule, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas või asja müümist avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel, kus saadud raha jagatakse kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele.

Kuna kõik seaduses nimetatud kaasomandi lõpetamise viisid on võrdsed otsustab kohus kaasomandi lõpetamise viisi vastavalt poolte esitatud hagi soovitul. Seega tuleb vaidluse pooltel põhjendada, miks on antud juhul mõistlik kaasomand just nende poolt taotletud viisil

lõpetada. Kui hageja nõuab asja jagamist kindlal viisil ning teised kaasomanikud vastuhagi ei esita, peab kohus reeglina lõpetama kaasomandi nimetatud viisil, kuid kohus võib jätta kaasomandi ka lõpetamata, kui taotletud viis ei ole õiglane.

Asja jagamine peab toimuma mõlema kaasomaniku huvi võimalikult suures ulatuses arvestades, kohus peab kaasomandi lõpetamise nõude lahendamata poolte huvidega kaalumise, lähtudes õiglusest. Kaalumise on diskretsiooniotsus, millesse saab kõrgema kastme kohus sekkuda vaid juhul, kui kohus on ületanud diskretsioonipiire.

Ka varem kehtinud õiguse kohaselt lähtus kohus õiglusest ning kui kohtu hinnangul oli abikaasade osade võrdsusest kõrvale kaldumine õigustatud, pidi otsuses olema ära näidatud osade võrdsusest kõrvale kaldumise täpne alus ning põhjendus.

Kaasomandi lõpetamine kaasomandis oleva asja reaalosadeks jagamisega tähendab, et asi jagatakse füüsiliselt mitmeks eri osaks selliselt, et kaasomanike varasematele mõttelisele osadele vastavad eraldi terviklikud, füüsiliselt ajas ja ruumis tajutavad kehalised asjad. Varem kehtinud seaduse kohaselt oli kohtul võimalus jätta kummalegi abikaasale teatud mõtteline osa varast. Selle tagajärjel muutus abikaasale ühisvarana kuulunud kindlaksmääramata osa varast kindlaksmääratud mõtteliseks varaks, millega oli võimalik tehinguid teha ning täieõigusliku kaasomanikuna oma õigusi mõttelisele osale realiseerida.

Asja reaalosadeks jagamine ei sekku kaasomandi lõpetamisele vastuseisva kaasomaniku omandiõigusesse niivõrd intensiivselt kui asja tsiviiljagamine müügi või asja mõne teise kaasomaniku ainu- või kaasomandisse andes.

Tsiviiljagamise erinevad viisid annavad kaasomanikele lisaks asja reaalosadeks jagamisele täiendavaid valikuvõimalusi, kuidas kaasomand lõpetada. Seega garanteerib tsiviiljagamine kaasomandi lõpetamine juhtudel, kui asja reaalosadeks jagamine ei ole võimalik, kaasomanike tahtele vastav või kui kaasomanikud või vaidluse korral kohus leiab, et tsiviiljagamine on asja reaalosadeks jagamisest majanduslikult otstarbekam või muul põhjusel mõistlikum lahendus.

Ka varem kehtinud perekonnaseaduse kohaselt sai kohus määrata asja ühele abikaasale, kes pidi teisele abikaasale hüvitama temale kuuluva osa ühisvarast. Omandi kaotavale kaasomanikule tema osa rahas väljamaksmine kujutab endast hüvitist kaotatud omandi eest. Õiglase ja kohese hüvitise maksmiseks tuleb võimalikult täpselt määrata omandi väärtus selle kaotamise aja seisuga ja kaasomanik peab saama rahalise hüvitise võimalikult samal ajal omandi kaotusega.

Seega tuleb ühisvara jagamisel omandist ilma jäänud abikaasale tagada õiglane hüvitis, kuna üks abikaasadest kaotab omandiõiguse ühisvarasse kuulunud asjale. See riivab intensiivselt Eesti Vabariigi Põhiseaduse § 32 lg-s 1 sätestatud omandi puutumatusse põhimõtet.

Veelgi enam riivab omandi puutumatusse põhimõtet asja müümine avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel ning saadud raha jagamine kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele, kuna sellisel juhul kaotavad mõlemad omanikud oma õiguse asjale.

Varem kehtinud seadus vara müümist avalikul enampakkumisel ette ei näinud ning ühisvara jagamine selle müügi teel ning raha jagamine abikaasade vahel, ei olnud võimalik, kuigi huvi eeltoodud jagamise viisi kohta oli olemas. Avalikul enampakkumisel selgub kinnisasja kohalik keskmine müügihind, millega on kaasomanikule tagatud omandi kaotamise aja seisuga tema omandi väärtuse eest õiglase hüvitise maksmine. Avalikul enampakkumisel on tagatud mõlema kaasomaniku huvi saada oma omandi osa väärtuse eest võimalikult kõrge hind.

Seega võib eeltoodule tuginedes väita, et kehtiva perekonnaseaduse regulatsioon on muutunud oluliselt täpsemaks ning detailsem regulatsioon aitab tagada suurema õiguskindluse nii abikaasade kui ka kolmandate osapoolte suhtes. Samas ei ole võimalik ega ka mõistlik kõiki elus ette tulevaid situatsioone seadusega reguleerida ning seega tuleb abikaasadel suhtuda oma varasuhete korraldamisse vastutustundlikult ning ühisvara jagamisel lähtuda oma õiguste teostamisel hea usu põhimõttest, arvestades seejuures mõistlikult teise poole huvidega ning ennekõike otsida võimalusi vaidluste lahendamiseks kohtuväliselt vastastikusel kokkuleppel.

JUDICIAL DIVISION OF JOINT PROPERTY WHEN DIVORCING SPOUSES IN PROPRIETARY RELATIONSHIPS OF JOINTNESS OF PROPERTY

This thesis focuses on studying the protection of proprietary relations between spouses according to the Family Law Act in Estonia.

In the previously valid Family Law Act, the regulation of proprietary relations was outdated and the situation where provisions of joint property rights did not correspond to the dynamics of contemporary proprietary relations in the changed environment led to the need for a new regulation.

The new Family Law Act was passed in 2010 and this thesis studies whether and how the changes provided by the proprietary relationship of jointness of property in the Family Law Act have achieved the aim set by the legislator, i.e. whether proprietary relationship regulation is more detailed. In addition, the author studies ways of realising the contradictory interests of spouses when dividing the joint property based on provisions of common ownership and looks for an answer to the question as to whether the proprietary relationship of jointness of property regulation provided by the law ensures the protection of proprietary rights and interests of spouses in the case of divorce.

With an application for marriage, the legislator gives spouses the chance to regulate their own proprietary relationship by choosing one of the types of proprietary relationships provided by the law. The spouses can choose between jointness of property, set-off of assets increment or separateness of property. If the spouses do not make a choice, the proprietary relationship of jointness of property applies to their proprietary relationship and thus jointness of property – a proprietary relationship similar to the one previously valid – is effective.

Although not clearly provided by the law, the legal proprietary relationship remains the same as when the previous Family Law Act was valid. The proprietary relationship of jointness of property corresponds to the essence and meaning of family relations and to the traditional meaning of family in Estonian society i.e. a community characterised by joint activities, joint property and equality of parties.

But even in a family which acts as one towards a common goal, a situation may occur where the spouses need to clarify their proprietary relationship. In such an instance, it is important to determine the ownership issues of the spouses' property and specify it as joint or separate property in order to ensure the rights of the owner.

According to the Family Law Act, the objects and other proprietary rights acquired through the jointness of property are all joint property. Since only property acquired via the

proprietary relationship of jointness of property becomes joint property, it is important to determine the time of acquiring and the type of proprietary relation. Jointness of property was regulated in a similar way in the previously valid law and the current law has not brought about relevant changes.

Separate property of either spouse is not part of joint property. Separate property is the property of one spouse who solely decides over holding, use and disposal of the property. Separate property is not counted among property acquired through marriage when dividing joint property. Separate property of spouses are their personal effects and, regarding property acquired before marriage, the spouses remain sole holders even if they choose jointness of property as their type of proprietary relation.

With the previously valid law, the problematic aspect was that the things acquired with transactions regarding separate property were able to be changed into joint property, and this caused many misunderstandings with property issues because it did not correspond to the fundamental work principles of economic turnover.

The current law clearly states that separate property is also property which is acquired through marriage but with transactions regarding separate property. This is an important change compared to the previous law and it will obviously reduce the number of disputes regarding composition of separate property and ensure legal clarity.

In addition to determining the ownership relations of the property, it is also possible to specify the composition and value of the joint property to be divided. Determining the ownership relations of the property is important when dividing joint property, because only the rights and obligations of the joint property are subject to division in jointness of property. In the previously valid law, the composition of joint property was determined as of the division if the conjugal relations had not been terminated by the time of the division. If the joint property was divided after the conjugal relations had been terminated, it was determined as of the termination of conjugal relations.

The current Family Law Act is considerably more specific and provides a basis for the termination of proprietary relations according to which the proprietary relations are terminated when one of the spouses dies, a marital property contract is entered into which establishes another marital proprietary relationship prescribed by law or the marriage is divorced. According to law, a marriage is terminated with the death of a spouse or divorce.

Termination of marriage also terminates the proprietary relationship of jointness of property, because one of the important prerequisites of joint property – a special relationship between the owners – no longer exists.

The proprietary relationship ends at the request of a spouse on the basis of a court ruling and a spouse may file an action for termination of jointness of property if his or her rights are significantly threatened by the other spouse repeatedly abusing his or her right to administer the property or not participating in regular management of joint property without adequate reason. Also, if the other spouse has violated the obligation to maintain the family and this could significantly endanger maintenance of the family.

When the proprietary relationship of jointness of property is terminated, the composition of joint property is determined, because only things and other proprietary rights acquired through the jointness of property are part of it. Property acquired following the termination of the proprietary relationship of jointness of property is separate property and does not belong to the property to be divided.

Thus, the current Family Law Act provides the basis for termination of jointness of property more clearly than the previous law and adds provisions which can help the spouse request the termination of jointness of property to protect his or her proprietary rights. Since the current Family Law Act provides a specific basis for termination of jointness of property, it will presumably reduce the number of disputes over the time of determining the composition of joint property.

Upon termination of jointness of property the joint property changes into property in common ownership and is divided equally, based on the provisions of termination of common ownership.

In the second chapter of this thesis, the author studies the possibilities of physical and legal division of joint property. According to previous law, spouses could divide joint property at any time during their marriage or divorce, or after the divorce. The option to divide joint property during joint property relations caused most problems because it confused the proprietary relations between spouses and complicated the situation for third parties, especially since the jointness of property did not terminate when joint property was divided during marriage.

Differently from the above, the current law does not allow the division of joint property during jointness of property to be requested and spouses can agree on dividing joint property only when the proprietary relationship of jointness of property has been terminated and the

joint property is divided according to the regulation of common ownership division provided by the Law of Property Act.

According to the previous law, the division of joint property acquired through marriage was also based on the principle of equality between spouses, but according to the law it was possible to deviate from the equality of shares. According to the currently valid law, it is impossible to deviate from the equality of shares and joint property is divided equally based on the provisions of common ownership termination. Thus, the shares of the spouses are equal when jointness of property is terminated and this is also the basis for division of joint property.

In the event that the division of joint property causes disputes between the spouses, they can appeal to a court for settlement. Similarly to the current law, the previous law allowed the same rights and a court could designate the property of either spouse as a share in common ownership, things or proprietary rights and obligations. Now that the law provides for division of property according to the provisions of the Law of Property Act, a court can divide the property according to the provisions of division of common ownership stated in law, but only at the plaintiff's request. The plaintiff can ask the court to divide the thing between the co-owners in physical shares, to give the thing to one or several co-owners and impose on them the obligation to pay the other co-owners for their share in money, or to sell the thing by public auction or auction among the co-owners and divide the money received among the co-owners according to the size of their share.

Since all of the methods of termination of common ownership in law are equal, the court decides the method of termination according to the requests made by the parties in the action. Thus, the parties to the dispute need to explain why it makes sense to terminate the common ownership using the method they have requested. If the plaintiff requests that the thing be divided using a certain method and the co-owners do not file a counterclaim, the court usually has to terminate common ownership using that method, but the court may not do so if the requested method is incorrect.

The division of the thing must take the interests of both parties into consideration as much as possible and the court must solve the common ownership termination claim considering the interests of both parties, pursuant to justice. Consideration is a decision of discretion in which a higher court can only intervene if the court has crossed the limits of discretion.

According to the previously valid law, a court also acted pursuant to justice and if it decided that deviation from equal shares between spouses was justified, the ruling had to set out the specific basis and explanation for the deviation from equal shares.

Termination of common ownership by dividing the thing into physical shares means that the thing is physically shared in several parts so that the physically existing things correspond to the earlier legal shares. According to the previous law, the court could leave either spouse a certain legal share of the property. As a result, the undefined share of the property that belonged to the spouse as joint property changed into defined legal property, with which transactions could be made – and as a full legal co-owner the spouse could realise their rights to the legal share.

Dividing the thing into physical shares does not interfere with the right of ownership of the co-owner who is against the termination of common ownership as intensively as the legal division of a thing by sale or by giving the thing to one or several co-owners.

Different methods of legal division provide the co-owners (in addition to division into physical shares) with additional options in terms of how to terminate common ownership. Thus, legal division guarantees the termination of common ownership in cases where physical division is not possible, does not correspond to the co-owners' wishes, or if in a dispute the court or co-owners find that legal division is economically or for other reasons more reasonable than physical division.

According to the previous Family Law Act, the court could assign the thing to one spouse, who would then have to compensate the share of the joint property to the other spouse. Paying the co-owner their ownership as money means compensation for lost ownership. To ensure just and immediate compensation, the value of ownership through its loss must be determined and the co-owner must receive monetary compensation at the same time as the loss, if possible.

Thus, the spouse who lost ownership through the division of joint property must be guaranteed fair compensation, since one of the spouses loses the right of ownership to the thing in joint property. This infringes the principle of inviolability of property provided in subsection 32 (1) of the Constitution of the Republic of Estonia.

Selling the thing by public auction or an auction among the co-owners and dividing the money received among the co-owners according to the size of their share infringes the principle of inviolability of property even more, because in this case both owners lose their rights to the thing.

The previous law did not foresee the selling of property at public auction, and division of joint property via selling and dividing money between spouses was not possible, although interest regarding this option existed. Public auction reveals the local average sale price of an immovable which ensures the co-owner fair compensation for the value of ownership as at the

time of loss. Public auction ensures the interests of both co-owners in getting as high a price as possible for the value of their ownership share.

Based on the aforementioned, it can be said that the regulation of the current Family Law Act is more detailed and thus helps to ensure increased legal certainty for spouses and third parties. At the same time, it is impossible and unreasonable to regulate all situations in life using laws and therefore spouses need to act responsibly regarding their proprietary relationships, and when dividing their joint property exercise their rights in good faith and try to find ways of resolving disputes outside of courts through mutual agreement.

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Anepaio, T; Hussar, A; Jaanimägi, K; Kaugia, S; Land, K; Olle, V; Roosmaa, P. Sissejuhatus õigusteadusesse. Tallinn 2005.
2. Antokolskaia, M. Russian Report concerning the CEFL Questionnaire on Property Relations Between Spouses. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.ceflonline.net/>, 07.03.2013.
3. Berger, C ; Mansel, H-P. Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch. Buch 4. Familienrecht. BGB § 1568 b Haushaltsgegenstände; BGB § 1419 Gesamthandsgemeinschaft; BGB § 1435 Pflichten des Verwalters.14. Auflage 2011.
4. Gehrlein, M. Beck'scher Online-Kommentar. BeckOK BGB. Buch 2. Recht der Schuldverhältnisse (§§ 241-853). Hrsg: Bamberger/Roth, Stand: 01.02.2013, Edition: 26.
5. Göttig, T; Uusen-Nacke, T. Perekonnaõiguse seosed teiste tsiviilõiguse valdkondadega. - Juridica, 2010/2, lk 86-101.
6. Hahn, W. Beck'scher Online-Kommentar BGB. BeckOK BGB. Buch 4. Familienrecht. Hrsg: Bamberger/Roth. Stand: 01.02.2013. Edition: 26.
7. Hallik, L. Abikaasade varasuhete probleemidest Riigikohtu praktikas. - Kohtute aastaraamat 2008, lk 100. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikohus.ee/>, 11.01.2013.
8. Hallik, L. Abikaasade varasuhete süsteem uues perekonnaseaduses. Privaatautonomia – abikaasade varasuhete reguleerimise võluvits? Arvutivõrgus kättesaadav: www.iuridicum.ee, 04.01.2013.
9. Hallik, L. Perekonna varasoetis õigusteaduse kaalukaasil. Perekonnaseadus vs perekonnaseaduse eelnõu. Arvutivõrgus kättesaadav: www.iuridicum.ee. 03.11.2012.
10. Ikkonen, K. Sundmüügi põhiseaduslikkus. magistritöö. Tallinn, 2005. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://dspace.utlib.ee/>.
11. Kanzleiter, R. Münchener Kommentar zum BGB. Band 7. Bürgerliches Gesetzbuch. Buch 4. Familienrecht. BGB § 1416 Gesamtgut; BGB § 1415 Vereinbarung durch Ehevertrag; BGB § 1469 Aufhebungsklage; BGB § 1477 Durchführung der Teilung. 6. Auflage, 2013.
12. Kaur, V. Uut abikaasade varalistes suhetes. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://borenius.ee/2010/08/abikaasade-varalised-suhte/>, 17.03.2013.
13. Kullerkupp, K; Kama, P. Vabaabieli versus abielu: varalised suhted muutuvate kooseluvormide kontekstis. - Juridica 2002/6, lk 359-368.

14. Kutsar, D; Biin, H; Hallik, L; Kasearu, K; Kõre, J; Sutrop, M; Trumm, A; Vavrenjuk, A. Perekonnaseaduse eelnõu sotsiaalsete mõjude analüüsi aruanne. Tartu 31.01.2008. Arvutivõrgus kättesaadav: www.riigikogu.ee. Tartu 2008.
15. Kõve, V. Tsiviilkohtumenetluse kiirendamise võimalused ja nendega seotud ohud. - *Juridica* 2012/9, lk 659-676.
16. Lüderitz, A. Perekonnaõigus: õpik. Tallinn: Juura, 2005.
17. Mayer, J. Beck'scher Online-Kommentar. BeckOK BGB. Buch 4. Familienrecht. § 1469. Hrsg: Bamberger/Roth. Stand: 01.02.2013. Edition: 26.
18. Motzer, S. Scholz/Kleffmann/Motzer. Praxishandbuch Familienrecht. Teil D, Ehewohnung, Haushaltsgegenstände und Gewaltschutz. 23. Ergänzungslieferung 2012.
19. Müller, A. Schnitzler, Münchener Anwalts Handbuch. Familienrecht. IV. Nutzung der Ehewohnung nach der Ehescheidung, Teil E. Ehewohnung und Haushalt § 16 Ehewohnung. 3. Auflage 2010.
20. Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004.
21. Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Tartu, 2010. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://dspace.utlib.ee/>.
22. Schmidt, K. Münchener Kommentar zum BGB. Band 5. Bürgerliches Gesetzbuch. Buch 2. Recht der Schuldverhältnisse. BGB § 749 Aufhebungsanspruch, 5. Auflage 2009.
23. Soots, I. Kohtu selgitamiskohustus hagimenetluses. - *Juridica* 2011/5, lk 323-332.
24. Tampuu, T. Tsiviilkohtumenetluses esitatavad alternatiivsed nõuded. - *Juridica* 2011/5, lk 344-364.
25. Tarros, K. Kompromiss Eesti kohtupraktikas: olemus ja probleemistik. – *Juridica* 2008/10, lk 674-685.
26. Thiele, B; Rehme, E. Staudinger BGB. J. Von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Viertes Buch, Familienrecht §§ 1363-1563. Sellier-de Gruyter, Berlin. 2000, lk 575.
27. Tiivel, R. Abikaasade varasuhetest abieluvararegistri ja kinnistusraamatu valguses. – *Juridica* 2005/7, lk. 439-450.
28. Tiivel, R. Asjaõigus. 2. täiendatud trükk. Tallinn, 2007, lk 178.
29. Tiivel, R. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest kinnistusraamatu avaliku usalduse valguses ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest. - *Juridica* 2010/3, lk 172.

30. Toomela, T. Kaasomandi lõpetamine asja reaalosadeks jagamisega. - *Juridica* 2007/5, lk 332-342.
31. Truuväli, E-J. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2002.
32. Turkin, V. Perekonnaseadus. Kommentaarid ja selgitused. Tallinn: Agitaator, 2007.
33. Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010.
34. Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006.
35. Vutt, M. Hagi ese ja alus ning hagi muutmine kohtupraktikas. - *Juridica* 2011/5, lk. 333-343.

KASUTATUD NORMATIIVMATERJALID

36. Asjaõigusseadus. 09.06.1993 - RT I 1993, 39, 590; RT I, 23.04.2012, 2.
37. Asjaõigusseaduse rakendamise seadus. 27.10.1993 - RT I 1993, 72, 1021; RT I, 15.03.2013, 34.
38. Eesti Vabariigi Põhiseadus. 27.06.1992 - RT 1992, 26, 346; RT I 2007, 33, 210.
39. Maakorraldusseadus. 25.01.1995 - RT I 1995, 14, 169
40. Perekonnaseadus. 12.10.1994 - RT I 1994, 75, 1326; RT I 2009, 62, 405.
41. Perekonnaseadus. 18.11.2009 - RT I 2009, 60, 395; RT I, 27.06.2012, 12.
42. Saksa tsiviilseadustik BGB. Tallinn: Juura, 2001, § 752.
43. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. 20.04.2005. - RT I 2005, 26, 197, 01.01.2006.
44. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. 27.03.2002. - RT I 2002,35,216; RT I 2009, 18, 108.
45. Võlaõigusseadus. 26.09.2001 - RT I 2001, 81, 487; RT I, 08.07.2011, 21

KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

46. RKTKo 23.10.1997, 3-2-1-120-97. (N. T. hagi S.T vastu ühisvara jagamiseks).
47. RKTKo 27.10.2004, 3-2-1-99-04. (E.T hagi S.S-T vastu ja S.S-T vastuhagi E.T vastu ühisvara jagamiseks).
48. RKTKo 10.11.2004, 3-2-1-126-04. (S. M hagi A. S ja L. S vastu ühisvara jagamiseks).
49. RKTKo 20.05.2005, 3-2-1-52-05. (V.S hagi V.S vastu ühisvara jagamiseks).
50. RKTKo 9.02.2006,3-2-1-168-05. (M.T hagi J.J vastu kaasomandi lõpetamiseks).

51. RKTko 04.04.2006, 3-2-1-18-06. (C.A.C hagi K.C vastu abielu lahutamiseks ja ühisvara jagamiseks).
52. RKTko 11.04.2006, 3-2-1-164-05. (M.T hagi H.T ja M.T vastu lepingu tühisuse tunnustamiseks).
53. RKTko 12.04.2006, 3-2-1-15-06. (L. K hagi E. K vastu ühisvara jagamiseks).
54. RKTko 09.05.2006, 3-2-1-45-06. (E. K hagi T. N vastu kaasomandi kasutuskorra määramiseks ja T. N vastuhagi kaasomandi lõpetamiseks).
55. RKTko 1.11.2006, 3-2-1-98-06. (K. K hagi A. K vastu dokumentide esitamiseks kohustamiseks).
56. RKTko 08.03.2007, 3-2-1-12-07. (R. S hagi K. S vastu abielu lahutamiseks ja ühisvara jagamiseks).
57. RKTko 21.03.2007, 3-2-1-13-07. (K. S. hagi O. S. vastu ühisvara jagamiseks. O. S. vastuhagi K. S. vastu ühisvara jagamiseks ning O. S. ja laste suhtlemise korra kindlaksmääramiseks).
58. RKTko 21.03.2007, 3-2-1-13-07. Op. cit; RKTko 3-2-1-46-06. (D. L hagi O. E vastu abielu lahutamiseks ja ühisvara jagamiseks).
59. RKTko 03.10.2007, 3-2-1-77-07. (I. K hagi E. J vastu ühisvara jagamiseks).
60. RKTko 25.09.2008, 3-2-1-61-08. (Kohtuasi Katrin Grünbergi hagi Matis Miljani vastu kinnistusraamatu kande kustutamiseks ja uue kande tegemiseks nõusoleku andmise kohustuse olemasolu tuvastamiseks).
61. RKTko 05.11.2008, 3-2-1-86-08. (G. G ja A. Z hagi K. J vastu elamu väärtuse ja kasutuseelise hüvitamiseks).
62. RKTko 10.11.2008, 3-2-2-2-08. (Hugo Meri hagi Angela Alliksooni ja Vallis Alliksooni vastu 937 500 krooni saamiseks).
63. RKTko 19.11.2008, 3-2-1-99-08. (Kohtuasi Raivo Mereranna hagi OÜ Noktett vastu osanike koosoleku otsuste tühisuse tuvastamiseks).
64. RKTko 20. 11.2008, 3-2-1-101-08. (R. A hagi H. A vastu abielu lahutamiseks ja ühisvara jagamiseks).
65. RKTko 17.03.2009, 3-2-1-4-09. (A. R hagi U. R vastu lapsele elatise saamiseks ja ühisvara jagamiseks).
66. RKTko 7.04.2009, 3-2-1-23-09. (M. F hagi A. M vastu korteri hageja lahusvara hulka kuulumise tuvastamiseks ja A. M vastuhagi M. F vastu ühisvara jagamiseks).
67. RKTko 08.04.2009, 3-2-1-39-09. (E. S hagi P. S vastu ühisvara jagamiseks).
68. RKTkm 7. 10. 2009, 3-2-2-5-09. (Kohtuasi Eesti Vabariigi hagi Hillar Pesti vastu nõude täitmise tagamise eesmärgil kinnistule hüpoteegi seadmiseks).

69. RKTko 28.10.2009, 3-2-1-110-09. (Aave Volmeri hagi Irina Sahnenko vastu kaasomandi lõpetamiseks ja Irina Sahnenko vastuhagi kaasomandi lõpetamiseks).
70. RKTko 09.12.2009, 3-2-1-119-09. (A. A hagi A. M (A) vastu abielu lahutamiseks ja ühisvara jagamiseks ning A. M vastuhagi A. Ai vastu ühisvara jagamiseks).
71. RKTko 09.12.2009, 3-2-1-117-09. (M. U hagi M. K vastu lahusvara ühisvaraks tunnistamiseks ja ühisvara jagamiseks).
72. RKTko 16.12.2009, 3-2-1-133-09, (L. B hagi A. B vastu abielu lahutamiseks ja A. B hagi L. B vastu ühisvara jagamiseks).
73. RKTko 13.01.2010, 3-2-1-151-09. (A. S hagi A. V-i vastu abikaasadele kuulunud ühisvara osa suuruse tuvastamiseks).
74. RKTko 2. 06.2010, 3-2-1-38-10. (A, E. P hagi P. P vastu abielu lahutamiseks ja ühisvara jagamiseks ning P. P vastuhagi E. P vastu ühisvara jagamiseks); RKTko 22.12.2009, 3-2-1-141-09, p 15.
75. RKTko 25.05.2011, 3-2-1-36-11. (J. O hagi J. O vastu J. O kinnisasja ühisomanikuna kinnistusraamatusse kandmiseks).
76. RKTko 29.05.2012, 3-2-1-61-12. (Kohtuasi Angelina Volkova hagi Niina Duškina vastu kaasomandi lõpetamiseks ja Angelina Volkovale jätmiseks).
77. RKTko 04.09.2012, 3-2-1-95-12. (Kohtuasi Anne Kaselaane hagi Toomas Habichti vastu kaasomandi lõpetamiseks); RKTko 17. 10.2005, 3-2-1-102-05, p 15.
78. RKTko 11.04.2013, 3-2-1-36-13. (I.M (pankrotis) pankrotihalduri Ly Müürsoo hagi V.M vastu ühisvara jagamise lepingu kehtetuks tunnistamiseks, kinnistu tagasivõitmiseks ühisvarasse ja poole mõttelise osa eraldamiseks pankrotivarasse).
79. TlnRnKo 10.11.2010, 2-05-2509
80. HMK 12.01.2012, 2-09-71743.
81. PMK 3.04.2012, 2-12-3652.

MUUD ALLIKAD

82. Bibliographia Iuridica Estonica. Üliõpilastööd. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://bie.nlib.ee/>, 03.12.2012.
83. Eesti Vabariigi Põhiseaduse Ekspertiisikomisjoni lõpparuanne. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.just.ee/10725>.
84. Justiitsministeeriumi kohtute statistika. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.kohus.ee/10925>, 11.01.2013.

85. Perekonnaseaduse eelnõu SE 55 III seletuskiri. Arvutivõrgus kättesaadav:
<http://www.riigikogu.ee/>, 19.12.2012.

Lihthitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina

Margit Rosenberg

(sünnikuupäev: 20.07.1973)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihthitsentsi) enda loodud teose
Varaühisuse varasuhtes abikaasade ühisvara kohtulik jagamine abielu lahutamisel,

mille juhendaja on

Triin Göttig, LL.M.

- 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
- 1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihthitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, 06.05.2013.