

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND TALLINNAS
Eraõiguse instituut

Keilin Kontus

PEREKONNA ÜHISE ELUASEME KÄSUTAMISE PIIRANG
PEREKONNASEADUSES

Bakalaureusetöö

Juhendaja: Triin Göttig
LLM

Tallinn 2013

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Ühise eluaseme käsutamise piirang	6
1.1. Ühise eluaseme mõiste ja olulisus.....	6
1.2. Ühise eluaseme käsutamise piirangu käsitlus erinevates varasuhetes	7
1.2.1. Ühise eluaseme käsutamise piirangu käsitlus varaühisuse varasuhtes.....	7
1.2.2. Ühise eluaseme käsutamise piirangu käsitlus vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhtes	12
1.2.3. Ühise eluaseme käsutamise piirangu käsitlus varalahususe varasuhtes	14
2. Nõusoleku andmise kohustuslikkuse käsitlus erinevates riikides	19
2.1. Nõusoleku andmise kohustuslikkuse käsitlus Eesti Vabariigis	19
2.2. Nõusoleku andmise kohustuslikkuse käsitlus Soome Vabariigis	21
2.3. Nõusoleku andmise kohustuslikkuse käsitlus Saksa Liitvabariigis	24
3. Ühise eluaseme tuvastamine käsutamise piiramiseks	27
3.1. Elukoha õiguslik tähendus rahvastikuregistris	27
3.2. Isiklik kasutusõigus	29
3.3. Märge kinnistusraamatus	32
Kokkuvõte	35
Summary: Restriction on disposal of shared housing in the Family Law Act	38
Kasutatud materjalide loetelu	41
Kasutatud kirjandus.....	41
Kasutatud normatiivmaterjalid	42
Muud materjalid.....	42
Kohtulahendid.....	43

Sissejuhatus

01.07.2010 jõustunud perekonnaseaduses¹ (edaspidi PKS) on uudsena sätestatud abielu üldised õiguslikud tagajärjed. Perekonnaseaduse jõustumise aastal ajakirjas Juridica ilmunud artiklis „Perekonnaõiguse seosed teiste tsiviilõiguse valdkondadega“ ütlevad autorid kokkuvõtvalt, et perekonnaseadus konkretiseerib perekonnaõiguslikke suhteid ning rõhutab nende õigussuhete erilisust.² Kaasaegne abielu on suhe võrdsete partnerite vahel, mis tähendab, et mõlemad partnerid on võrdses õiguslikus seisundis.³ Perekonnaseaduse eesmärk on kaasaegsetele peresuhetele kohase ja piisava regulatiivsusega normistiku loomine. Vajadus selleks tuleneb eeskätt Eesti eraõiguses aset leidnud kiiretest ja põhjapanevatest arengutest.⁴ Töö autor ei lasku arutellu kaasaegse abielu arengutest ega seda sügavalt mõjutavast omandisuhete muutumisest viimase kahekümne aasta jooksul, vaid võtab mõtisklemiseks üksnes hetkel kehtivas perekonnaseaduses sätestatud varasuhete liigid ja perekonna eluasemena käsitatava eluruumi, kus perekonnaliikmed tavapäraselt elavad või mida üks abikaasa eraldi kasutab, õigusliku regulatsiooni sellise eluruumi käsutamisel või käsutama kohustumisel või selle kolmanda isiku kasutusse andmisel või selle kasutamise aluseks oleva õigussuhte lõpetamiseks.

Enne 1.07.2010 kehtinud perekonnaseaduses⁵ eristati kahte varasuhete liiki – ühisvara ja lahusvara. Seadusandja leidis, et selline regulatsioon ei ole õigusmaastikul toimuvate muudatustega seoses enam tänapäeval piisav, mis autori hinnangul tingis ka uue perekonnaseaduse loomise vajaduse. Kehtivas perekonnaseaduses on põhiväärtuste ja arusaamade muutumine viinud selleni, et staatusliku abielu olemuslik kese on nihkunud lähemale abikaasade lepingulisele suhtele (vähemalt varanduslikus korralduses) ja seadusandja on abiellujad seadnud olukorda, kus abiellujad peavad tulenevalt PKS §-st 24 lg 1 abiellumisavalduse esitamisel valima kolme varasuhete liigi vahel – varaühisuse, vara juurdekasvu tasaarvestuse või varalahususe vahel. Kehtivasse perekonnaseadusesse on lisandunud abieluvarasuhtena vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte (vara juurdekasvuühisus), mis on uudne nii praegustele abikaasadele kui ka tulevastele abiellujatele.

¹ Perekonnaseadus. 18. november 2009. – RT I 2009, 60, 395; RT I, 27.06.2012, 4.

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

³ B. Stark. International Family Law. An introduction. Ashgate Publishing Limited, 2005, lk 14.

⁴ Perekonnaseaduse eelnõu seletuskiri. 543 SE III. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?page=eelnou&op=ems&emshelp=true&eid=678845&u=20110512212409>, 05.02.2013.

⁵ Perekonnaseadus. 12. oktoober 1994. - RT I 1994, 75, 1326; RT III 2001, 15, 154.

Autor avab töö esimeses peatükis perekonna ühise eluaseme mõiste ja toob põhjalikumalt välja ühise eluaseme käsutamise piirangu käsitluse erinevates varasuhete liikides.

Käesolevas bakalaureusetöös pööratakse tähelepanu ühe abikaasa poolt vara valitsemise erandile, mis tuleneb PKS §-st 30 lg 2 ja mille kohaselt vara valitsev abikaasa võib ainult teise abikaasa nõusolekul käsutada või kohustuda käsutama perekonna eluasemena kasutatavat või ühe abikaasa poolt eraldi kasutatavat eluruumi ning anda selle kolmanda isiku kasutusse või lõpetada selle kasutamise aluseks oleva õigussuhte. Perekonna eluasemena kasutatava või ühe abikaasa poolt eraldi kasutatava eluruumi käsutamisel (notariaalse tehingu tegemisel) peab notar tuvastama, kas eluruum, mida üks abikaasa käsutada soovib, on perekonna eluasemena või ühe abikaasa poolt eraldi kasutatav eluruum või mitte, kuna sellest sõltub teise abikaasa nõusoleku vajadus. Nõusoleku andmise kohustuslikkust Eesti Vabariigis, Soome Vabariigis ja ka Saksa Liitvabariigis käsitletakse käesoleva töö teises peatükis.

Käesoleva töö teises peatükis uurib autor, millised on Eesti Vabariigis, Soome Vabariigis ja Saksa Liitvabariigis seadusjärgsed varasuhted, kas perekonna ühise eluaseme või ühe abikaasa poolt eraldi kasutatava eluruumi käsutamisele, kasutamisele kehtib teise abikaasa nõusoleku saamise kohustus vastavate abieluvara liikide puhul ning kuidas oleks notaril ametiülesande korras võimalik tuvastada, kas kinnisasja oluliseks osaks olev eluruum, mida üks abikaasa käsutada soovib, on perekonna eluasemena või ühe abikaasa poolt eraldi kasutatav eluruum või mitte. PKS § 41 lg 1 kohaselt valitsevad abikaasad neile kuuluvat vara ühiselt, lähtudes perekonna huvidest ja vajadustest ning arvestades muuhulgas PKS §-des 15 ja 16 sätestatud abikaasade vastastikuseid õigusi ja kohustusi. Vara hulka kuuluvate üksikute esemete valdamise, kasutamise ja käsutamise õigus on abikaasal, kes on eseme omanik. PKS § 41 lg 2 sätestab eeltoodust erandi – abikaasa võib ainult teise abikaasa nõusolekul käsutada või kohustuda käsutama perekonna eluasemena kasutatavat või ühe abikaasa poolt eraldi kasutatavat eluruumi ning anda selle kolmanda isiku kasutusse või lõpetada selle kasutamise aluseks oleva õigussuhte.

Autor püstitab töö hüpoteesi järgnevalt: kehtivas perekonnaseaduses ei ole ühise eluasemena kasutatava eluruumi käsutuspiirang piisaval määral reguleeritud. Käsitledes erinevaid varasuhete liike, püüab autor vastata küsimusele, kas ja mil määral vajaks perekonnaseadus täiendamist eluruumi käsutusele seatavate kitsenduste osas.

Bakalaureusetöö kirjutamisel on kasutatud analüütilist ja võrdlevat uurimismeetodit. Autor leiab, et käesolevas töös käsitletud teema on aktuaalne, kuivõrd ei ole ühise eluaseme käsutamist ja kasutamist reguleerivad piirangud seaduse väljatöötamisel seadusandja poolt teoreetiliselt piisavalt läbi töötatud ning autori eesmärk on töö kirjutamisega juhtida antud asjaolule tähelepanu, samuti anda panus parendamaks kehtivat eluaseme käsutamise piirangu regulatsiooni. Lisaks Eestis kehtivale perekonnaseadusele on autor toonud töösse Eesti seadusandluse kõrvale võrdlust nii Soome Vabariigi, mis on Eesti lähinaaberriigiks, kui ka Saksa Liitvabariigi õiguskorrast, mille õiguskord on suuresti eeskujuks olnud ka Eesti Vabariigi õiguskorra kujunemisel. Töö kirjutamisel on kasutatud H. C. A. Lüderitz'i poolt välja antud Perekonnaõiguse õpikus⁶ toodud näiteid ja Saksa Tsiviilseadustikku BGB⁷, millised annavad ülevaate, kuidas on Saksamaa õiguse kohaselt perekonna ühise eluaseme piirang käsitletud, samuti toob autor välja Saksamaa õiguses läbi aegade kehtinud seadusjärgse varasuhte.

Kuna töös käsitletav piirang, milleks on ühise eluaseme käsutamine, on Eestis uudne ja seadus on käesoleval kujul kehtinud lühikest aega, puudub kohtupraktika, mille alusel oleks võimalik üldistusi, järeldusi teha. Töö kirjutamisel on uuritud ka perekonnaseaduse eelnõu seletuskirja⁸ (edaspidi PES). Kuna töös käsitletav ühise eluaseme käsutamise piirang PKS § 41 lg 2 mõistes on uudne, puuduvad nimetatud teemat otseselt käsitletavad kirjandusallikad ja eriti trükiseid. Seal, kus autor on vajalikuks pidanud, on ta avaldanud oma seisukohti ning toonud näiteid notarite töö käigus tekkinud praktikast.

Käesolevas töös käsitletud teemal on 2010. aastal Tartu Ülikoolis kirjutatud üks bakalaureusetöö. Külli Iste kirjutas bakalaureusetöö teemal „Kinnisasjast ühis- ja lahusvaraga seotud muudatused ja käsutuspiirangud 01.juulil 2010 jõustunud perekonnaseaduses“⁹, kuid nimetatud isik on oma töös käsitletud teemat laiahaardelisemalt, kui käesolevas bakalaureuse töös autor seda teeb. Nimetatud töö autor ei ole käsitletud ühise eluaseme käsutamise piirangut kõikide varasuhete puhul, ta on välja pakkunud omapoolseid lahendusi, kuid käesoleva töö autor ei saa kõikide lahendustega nõustuda ning pakub välja omapoolseid täiendavaid ettepanekuid.

⁶ H. C. A., Lüderitz. Perekonnaõigus. Tallinn, 2005.

⁷ Saksa Tsiviilseadustik BGB. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p4715, 04.04.2012.

⁸ Perekonnaseaduse eelnõu seletuskiri. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.enu.ee/lisa/347_SELETUSKIRI_PkSE%5B1%5D.pdf, 05.02.2013.

⁹ K. Iste. Kinnisasjast ühis- ja lahusvaraga seotud muudatused ja käsutuspiirangud 01. juulil 2010 jõustunud perekonnaseaduses. Bakalaureusetöö. Tallinn, 2010.

1. Ühise eluaseme käsutamise piirang

1.1. Ühise eluaseme mõiste ja olulisus

Selgitamaks välja, miks perekonna ühise eluaseme käsutamise piirangu kehtestamine Eesti õigusruumis on vajalik, tuleb esmalt avada perekonna ühise eluaseme mõiste. Perekonna ühise eluaseme mõiste on sätestatud perekonnaseaduses. PKS § 21 kohaselt perekonna eluasemena käsitatakse eluruumi, kus perekonnaliikmed tavapäraselt elavad. Eelnimetatust lähtuvalt käsitleb antud sätte ühise eluasemena üksnes ruumi, mida kasutatakse just eluruumina ning kus abikaasad ühiselt igapäevaselt elavad ega kasutata mitte mingil muul eesmärgil. Eluruumi mõiste sätestab ka võlaõigusseaduse¹⁰ (edaspidi VÕS) § 272 lg 1 lausest 1, mille kohaselt eluruum on elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks.

Selleks, et lugeda ruumi eluruumiks võlaõigusseaduse tähenduses, ei pea ruum olema alaliselt elamiseks kasutatav. Näiteks võib ka üksnes suvel kasutatav ruum (näiteks ilma soojustuseta ja ilma küttega) olla eluruumiks võlaõigusseaduse tähenduses, sest ruumi saab elamiseks kasutada aprillist oktoobrini.¹¹ Üldjuhul on eluasemeks kinnisasja oluliseks osaks olev ehitist või korteriomand ja eluruum võib olla ka üüritud. Eluruum võib olla kas teatud tingimustele vastav maja või siis osa majast. Määravaks ei ole see, kas tegemist on kinnisasja oluliseks osaks oleva ehitisega või majal vastav seos kinnisasjaga puudub. Maja ei pea olema ilmingimata kinnisasja oluline osa. Lisaks korterile tavatähenduses tuleb eluruumiks võlaõigusseaduse tähenduses lugeda ilmselt ka eraldi seisvaid tubasid.¹²

Arvestades eelnevat, siis ühise eluaseme mõiste määratlemisel leiab autor, et võlaõigusseaduse kohaselt on eluruumi mõistel märksa laiem tähendus kui perekonnaseaduses tooduna. Kui võlaõigusseaduse kohaselt võib eluruumiks pidada erinevaid ruume, sh ükskuid tubasid ja ka suvilat (soojustamata, küttega), siis perekonnaseadusest tulenevalt on eluruumi mõiste kitsendatud. Autor peab kitsenduseks asjaolu, et perekonnaliikmed elavad eluruumis tavapäraselt. Tavapäraselt ei ole võimalik elada perekonnal näiteks soojustuseta ja küttega suvilas, mis on aga võlaõigusseaduse kohaselt võimalik.

¹⁰ Võlaõigusseadus. 26. september 2001. - RT I 2001, 81, 487; RT I, 05.04.2013, 1.

¹¹ P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Võlaõigusseadus II, 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2007, lk 150.

¹² Samas, lk 150.

Autor on seisukohal, et kehtivas perekonnaseaduses on eluruumi mõiste reguleeritud liialt kitsendatult ja antud mõistet tuleks tõlgendada kooskõlas VÕS § 272 lg 1 lausega 1, kuna oluline on eelkõige asjaolu, et tegemist on ühtse perekonnaga ja nad kasutavad eluruumi alalise elukohana. Autor ei ole üksnes seisukohal, et perekonna ühine eluase on oluline, kuid õrd see on sätestatud ka Eesti Vabariigi põhiseaduses¹³ (edaspidi EVP). EVP § 33 kohaselt on kodu puutumatu. Ei tohi tungida kellegi eluruumi, valdusse ega töökohta ega neid ka läbi otsida, välja arvatud seadusega sätestatud juhtudel ja korras avaliku korra, tervise või teiste inimeste õiguste ja vabaduste kaitseks, kuriteo tõkestamiseks, kurjategija tabamiseks või tõe väljaselgitamiseks kriminaalmenetluses. Eelnimetatu rõhutab, et abikaasade õigused peaksid seoses perekonna ühise eluasemega olema eriliselt kaitstud.

Ka Saksa õiguses tuleb ühise eluaseme mõistet tõlgendada laiemalt. Ühise kodu mõiste all peetakse silmas kõiki ruume, mida kasutatakse või mida on varem kasutatud abikaasade poolt nende eluasemena või mis oli vastavalt asjaoludele mõeldud sel viisil (ühise eluasemena) kasutamiseks.¹⁴ Saksa õiguses on ühise eluruumi mõistega hõlmatud ka kõikvõimalikud ruumid, mis kuuluvad eluaseme juurde, nt abiruumid, kelder, spordisaal, garaaž, aed jne. Selliste ruumide hulka võivad veel kuuluda üksikud ruumid, milles elatakse või ka ainult üks möbleeritud tuba, aiamajake, samuti haagissuvila, vagunelamu, paatmaja või laevakajut. Oluline tingimus on see, et asja kasutatakse püsivalt elamiseks, mitte ajutiselt viibimise eesmärgil.¹⁵

1.2. Ühise eluaseme käsutamise piirangu käsitlus erinevates varasuhetes

1.2.1. Ühise eluaseme käsutamise piirangu käsitlus varaühisuse varasuhetes

Varaühisuse kui seadusjärgse abieluvarasuhte näol on senini tegemist olulisima vararežiimiga, mille tähtsus ja levik ületab nii Eesti kui ka välisriikide praktikas kaugelt kõigi alternatiivsete ja abieluvaralepingu alusel loodavate abieluvarasuhete tähtsuse. Kuigi Eestis vastav statistika puudub, võib väita, et ülekaalukas enamus abielupaaridest ei lähe abieluvaralepingu

¹³ Eesti Vabariigi põhiseadus. 28. juuni 1992. - RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 1.

¹⁴ Commission on European Family Law. Country reports by jurisdiction. Country reports for Germany. Property relations: German Report, August 2008. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://ceflonline.net/wp-content/uploads/Germany-Property.pdf>, 01.05.2013, lk 8.

¹⁵ K. H. Johannsen., D. Heinrich. BGB § 1361b, II, Rn 9-10.

sõlmimise teed, millest tulenevalt mõjutab seadusjärgne abieluvarasuhe kõige otsesemalt suurima arvu abielus olevate isikute varalisi suhteid.¹⁶

Seadusandja poolt on kehtivasse perekonnaseadusesse sisse viidud uus märkimisväärne säte - perekonna ühise eluaseme käsitlemine, mille regulatsiooni kohta puudusid vastavad sätted varasemalt kehtinud perekonnaseaduses. Nimetatud sätte sisseviimisest võib teha järelduse, et seadusandja eesmärgiks on paremini tagada sotsiaalse tagatisena eluaseme säilimist perekonna vajaduste rahuldamiseks.

Varaühisuse varasuhte puhul on tegemist selge ja tugeva abikaasasid majanduslikult siduva suhtega. PKS § 29 lg 1 sätestab, et kui abikaasad valitsevad ühisvara ühiselt, võivad nad sellega tehinguid teha ja varaga seotud õigusvaidlusi pidada ainult ühiselt või teise abikaasa nõusolekul. Kui üks abikaasa käsutab abikaasade ühisvara hulka kuuluvat vallasasja või õigust, eeldatakse teise abikaasa nõusolekut. Abikaasa võib teise abikaasa nõusolekuta teha ühisvaraga tehinguid enda ja perekonna igapäevaste vajaduste rahuldamiseks. Muudel juhtudel on nõusolekuta tehtud tehing tühine. Autor leiab, et käsutamine hõlmab siinkohal kõiksuguste õigusmuudatuste tegemist kinnisasjadega seotud õiguste või kohustuste suhtes. Põhiliselt seisnevad käsutustoimingud käsutustehingute ja lepingute teostamises, mille alla kuuluvad nii mitmepoolsed kokkulepped ((sh asjaõiguslepingute sõlmimine asjaõigusseaduse¹⁷ (edaspidi nimetatud AÕS) § 64¹ tähenduses, millest tulenevalt kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti.)) kui ka ühepoolsed tahteavaldused mingi õigusmuudatuse tegemiseks.

Abikaasad käsutavad ühisvara ühiselt ka notariaalset vormi nõudvate tehingute sõlmimisel. Vastavalt tõestamiseaduse¹⁸ (edaspidi TS) § 18 lg-le 1 hoolitseb notar selle eest, et välistataks eksimused ja kahtlused ega kahjustaks kogenematu ja asjatundmatu osaleja huve.

TS § 22 lg 2 kohaselt asjaõiguslepingu tõestamisel märgib notar notariaalakti tehingu eseme omandaja perekonnaseisu ja selle tuvastamise alused. Kui tehingu ese kuulub või hakkab kuuluma abikaasade ühisvara hulka, märgib notar notariaalakti lisaks asjaolud, mille alusel ta

¹⁶ Perekonnaseaduse eelnõu seletuskiri (viide 8).

¹⁷ Asjaõigusseadus¹. 09. juuni 1993. - RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 1.

¹⁸ Tõestamiseadus. 14. november 2001. - RT I 2001, 93, 564; RT I 2010, 38, 231.

selle tuvastas. Varaühisuse kestel omandatud vara muutub ühisvaraks ka siis, kui abikaasad elavad lahus, kuid ei ole abielu lahutanud.¹⁹ Vara kuuluvuse tuvastamiskohustus on oluline, kuna omanikukanne kinnistusraamatus ei peegelda alati abikaasade tegelikku varasuhet.²⁰ Selleks et olukorda parandada, on tõestamiseadus notarile ettenäinud kohustuse varaühisuse puhul kanda abikaasad kinnisasja omandamisel kinnistusraamatusse ühisomanikena. Tehingu eseme omandajateks märgib notar sellisel juhul mõlemad abikaasad. Kui tegemist on ühisvarasse kuuluva kinnisasjaga ja kinnistusraamatusse on kantud ainult üks abikaasast, on teisel abikaasal õigus nõuda enda kandmist kinnistusraamatusse ühisomanikuna.²¹ Kinnistusraamatusse²² (edaspidi KRS) § 63¹ lg 3 kohaselt kui asjaõigus kuulub abikaasade ühisvara hulka, kuid kinnistusraamatusse on ebaõige kandemääruse alusel selle omajana kantud ainult üks abikaasa, tuleb kande parandamiseks kinnistamisavaldusele lisada omandiõiguse tunnistus, mis tõendab asjaõiguse kuulumist abikaasade ühisvara hulka. Siit võib tuletada ka õiguse abikaasale, kes on kinnisasja omanik, kuid kelle kohta puudub kinnistusraamatus omandikanne, nõude kinnistusraamatusse enda suhtes omanikukande tegemiseks.

KRS § 34 lg 1 kohaselt on kinnistamisavalduse esitamise õigus isikul, kelle õigusi kanne puudutab või kelle kasuks kanne tehakse. Tulenevalt eeltoodust tehakse kanne kinnistusraamatusse mõlema abikaasa nõusolekul. Juhul, kui vara kuuluvus on tehingu sõlmimisel ebaselge, siis nimetatud asjaolu kontrollimiseks on notaril õigus nõuda osapooltelt enne akti tõestamist omandamise dokumendi originaali esitamist.

Juhul, kui abikaasad soovivad üksikuid esemeid nende vahel kehtivas varasuhetes jagada, siis PKS § 27 lg 4 kohaselt võib abieluvaralepinguga tunnistada ühisvaraks või lahusvaraks üksikuid esemeid või teatavasse liiki kuuluvaid esemeid. Ühisvara valitsemisest tuleneb ka võimalus, et PKS § 28 lg 2 kohaselt abikaasad võivad abieluvaralepinguga anda ühisvara valitsemise õiguse ühele abikaasale. Kuna Eestis on 1. märts 2013 seisuga ametis 94 notarit²³, siis ei saa eeldada, et kõikidel notaritel on seadustest ja nende tõlgendamisest ühene arusaam.

¹⁹ Notarite koda. Abikaasade varalised õigused. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.notar.ee/21764?print=1>, 20.04.2013.

²⁰ R. Tiivel. Abikaasade varasuhetest abieluvararegistri ja kinnistusraamatu valguses. – Juridica, 2005, nr 7, lk 450.

²¹ K. Hiedel, A. Seppik, M. Pajo. Pereadvokaat. Tallinn, 2000, lk 80.

²² Kinnistusraamatusseadus. 15. september 1993. - RT I 1993, 65, 922; RT I, 18.12.2012, 3.

²³ Notarite Koda. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.notar.ee/258>, 28.03.2013.

Esineb notareid, kes on seisukohal, et ühisvara valitsemise õigus anda ühe abikaasa käsutusse ei pea ilmingimata toimuma abieluvaralepingut sõlmides, vaid seda võib teha ka volikirja kaudu. Volitus on tehinguga antud esindusõigus, mis teeb võimalikuks tehingu tegemise esindaja kaudu. Kui esindajale on antud tehingu tegemiseks volitus ja esindaja teeb tehingu esindatava nimel, siis kehtib volituse alusel tehtud tehing esindatava suhtes täpselt selliselt nagu oleks esindatav ise selle tehingu teinud.²⁴ Ehk üks abikaasa teeb teisele abikaasale volikirja, millest nähtub, et abikaasa volitab teist abikaasat tema nimel temale kuuluvat vara käsutama. Siitülenevalt võib järeldada, et ühisvara valitsemise õiguse võib anda ühele abikaasale nii abieluvaralepinguga, kuid ka volikirja alusel. Kuna abieluvaralepingu sõlmimine on paljudele küllaltki kulukas väljaminek ja abieluvaralepingu sõlmimisel arvutatakse tehinguväärtus vara väärtusest ülenevalt, siis on kindlasti notareid, kes kliendile vastu tulles pakuvad välja võimaluse teha abieluvaralepingu asemel volikiri.

Samuti PKS § 29 lg 2 kohaselt võib abieluvaralepinguga ette näha, et abikaasa nõusolekut ei ole vaja teise abikaasa iseseisvas majandustegevuses tehtavate tehingute puhul. Kuna seadus sätestab varaühisuse sees õigusmuudatused abieluvaralepinguga, siis on siinkohal seaduse mõtte suunatud abikaasade individuaalsfääri suurendamisele. Kui aga ühisvara valitsemise õigus antakse ühele abikaasale, siis PKS § 30 lg 2 kohaselt vara valitsev abikaasa võib ainult teise abikaasa nõusolekul käsutada või kohustuda käsutama perekonna eluasemena kasutatavat või ühe abikaasa poolt eraldi kasutatavat eluruumi ning anda selle kolmanda isiku kasutusse või lõpetada selle kasutamise aluseks oleva õigussuhte. Kui ühe abikaasa poolt on ühisvara valitsemise õigus antud teisele abikaasale volikirja alusel, siis on võimalik käsutada selle kaudu ka perekonna ühist eluaset, kuna nõusolek on volikirja kaudu antud. Siinkohal peavad abikaasad tõsiselt kaaluma tagajärgede üle ja mõtlema, enne kui volitavad teist abikaasat valitsema ühisvara. Põhimõtteliselt võib anda volituse vabas vormis (suulises, kirjalikus, kirjalikku taasesitamist võimaldavas, elektroonilises, notariaalselt kinnitatud või notariaalselt tõestatud vormis). Kui aga volitaja soovib anda volitust näiteks kinnistu müügiks, peab volitus olema notariaalselt tõestatud vormis.²⁵

Töötades läbi hetkel kehtiva perekonnaseaduse ja antud seaduse eelnõu, ei leidu nendes ühtegi sätet, mis viitaksid varaühisuse varasuhte reguleerimisel ühise eluaseme käsutamise piirangule selliselt, nagu on see sätestatud vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte puhul. PKS § 30 lg 2 tulenev säte on imperatiivne ja selles ei ole võimalik abieluvaralepinguga

²⁴ Notarite Koda. Volitus ja volikiri. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.notar.ee/14345>, 10.11.2012.

²⁵ Samas.

abikaasadel teisiti kokku leppida. Abikaasade vara käsutamine on antud juhul piiratud üksnes sellise vara osas, mille abikaasad on omandatud abielu kestel ning mis moodustab nende ühisvara.

Kui eluasemena kasutatava eluruumi käsutamise piirang on perekonnaseaduses varaühisuse varasuhte puhul sätestatud üksnes ulatuses, et tegemist on abikaasade ühisvaraga, millise vara valitsemise õigus on PKS § 28 lg 2 kohaselt antud abieluvaralepinguga ühele abikaasale, siis ei ole autori seisukohalt seadusega perekonna olulisim vara täielikult kaitstud. Lisaks ühisvarale kuulub sageli abikaasade kasutusse ka kummagi abikaasa poolt omandatud lahusvara. Kui abikaasade ühine eluase või ühise eluasemena kasutatav eluruum on omandatud kummagi abikaasa poolt lahusvara hulka, siis sellisel juhul PKS § 30 lg 2 ei kohaldu ning kinnisasja omanikuks oleval abikaasal on õigus ilma teise abikaasa nõusolekuta lahusvara piiranguteta käsutada.

Autor mõnab, et perekonna edasiseks jätkusuutlikuks toimimiseks ei oma tähtsust vara kuuluvus kas abikaasade ühisvarasse või kummagi abikaasa lahusvarasse. Võib tunduda, et sellisel juhul abikaasa lahusvarasse kuuluva vara omandiõiguse kasutamist või käsutamist piiratakse või kahjustatakse abikaasa huve, kelle lahusvarasse vara kuulub, kuid tegemist on eelkõige perekonna ühiste eesmärkidega ja abikaasadel tuleb silmas pidada teineteise ja laste heaolu ning vastutada teineteise ees abieluga seotud kohustuste täitmise eest.

Seadusandja on kehtivat perekonnaseadust koostades ainult osaliselt kaitsnud varaühisuse varasuhtes perekonna stabiilsuse tagamise alust, ühist eluaset, sätestades selle PKS § 30 lg-s 2, mille kohaselt vara valitsev abikaasa võib ainult teise abikaasa nõusolekul käsutada või kohustuda käsutama perekonna eluasemena kasutatavat või ühe abikaasa poolt eraldi kasutatavat eluruumi ning anda selle kolmanda isiku kasutusse või lõpetada selle kasutamise aluseks oleva õigussuhte. Varaühisuse varasuhte puhul kui tegemist ei ole abikaasade ühisvaraga, on seadusandja osaliselt jätnud käsitlemata ühise eluaseme käsutamise. Autori hinnangul peaks ühise eluaseme käsutamise piirang kehtima ka vara osas, mis ei kuulu abikaasade ühisvara hulka, olenemata asjaolust, kas vara on abikaasa poolt omandatud kinke, pärimise või tagastamise teel. Ilmselt on antud juhul tegemist varaühisuse varasuhte eluasemeregulatsioonis olulise puudusega, mis tingib perekonnaseaduse muutmise vajaduse.

Autor teeb varaühisuse varasuhte osas seadusandjale ettepaneku täiendada PKS §-i 28 lõikega 5, mis sätestaks ühise eluaseme käsutamise piirangu järgnevas sõnastuses: „Abikaasa võib

ainult teise abikaasa nõusolekul käsutada või kohustada käsutama perekonna eluasemena kasutatavat või ühe abikaasa poolt eraldi kasutatavat eluruumi ning anda selle kolmanda isiku kasutusse või lõpetada selle kasutamise aluseks oleva õigussuhte.“ Selliselt oleks tagatud vähemkindlustatud abikaasa ja laste püsiva eluaseme kaitse.

1.2.2. Ühise eluaseme käsutamise piirangu käsitlus vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhtes

Eesti õiguskorra kujunemisel on suureks eeskujuks olnud Saksamaa õigus. Kehtivasse perekonnaseadusesse lisandus varasuhete liikide hulka vara juurdekasvu tasaarvestus. Nimetatud uus varasuhe annab abikaasadele suurema varalise iseseisvuse, kuid mis kõige olulisem, säilitab samas ka majanduslikult nõrgemale abikaasale siiski selged tagatised. Vara juurdekasvu tasaarvestuse puhul on tegemist vähese, kuid piisava majanduslikult siduva suhte liigiga. Saksa õiguse kohaselt seadusjärgne vara juurdekasvuühisus kehtib üksnes siis ja niikaua, kui pooled ei ole teisiti kokku leppinud. Kokkulepe abikaasade varaliste suhete kohta toimub abieluvaralepingu sõlmimisega.²⁶ Vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhe on segu ühis- ja lahusvara süsteemist, mis sisaldab kummagi primaaromadusi: abikaasadele on küll antud mõnevõrra suurem tehinguvabadus abielu kestel, kuid perele tähtsat vara kaitstakse ning abielu lõppedes jagatakse vara väärtus.²⁷

Vara juurdekasvu tasaarvestus on perekonnaseaduses küll uudne varasuhe, kuid selle üle on juureldud ka varasemalt. Kui vaadelda perekonnaseaduse eelnõu 55 SE III menetluskäiku, siis nähtub asjaolu, et 28.05.2007. aastal algatatud eelnõu algtekstis on abikaasade seadusjärgseks varasuhteks varasuhe, mis põhineb sarnaselt juurdekasvu tasaarvestuse varasuhtele.²⁸ Konkreetset nimetust antud varasuhtele ei ole omistatud, vaid seda nimetataksegi seadusjärgseks varasuhteks. Kui algselt oli mõeldud vara tasaarvestamine seadusjärgse varasuhte meetodiks, siis aastate jooksul on kehtiva perekonnaseaduse eelnõud seadusandja poolt korduvalt täiendatud ja ümberkirjutatud. Juurdekasvu tasaarvestust saab valida ainult sellekohast otsust tehes.²⁹

²⁶ H. C. A. Lüderitz (viide 6), lk 100.

²⁷ Justiitsministeerium. Uus perekonnaseadus ei kehtesta abikaasade varalahusust. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.just.ee/34647>, 10.11.2012.

²⁸ Perekonnaseaduse eelnõu algteksti seletuskiri. 55 SE III. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?page=eelnou&op=ems&emshelp=true&eid=95322&u=20111116152926>, 05.02.2013.

²⁹ O. Kärnsa. Abieluvara juurdekasvu tasaarvestus. – Eesti Majanduse Teataja, 2010, nr 5, lk 25.

Selleks, et abikaasad suudaksid arvestada perekonna igakülgsete vajadustega ja teeksid abielludes oma valiku varasuhete hulgast just vara juurdekasvu tasaarvestuse kasuks, peaksid nad olema teadlikud eelkõige nimetatud varasuhte olemusest. Ka Eesti NSV abielu- ja perekonnakoodeksi kommenteeritud väljaande kohaselt eeldati perekonnaelu kõikide küsimuste teadlikku lahendamist vastastikusel mõistmisel.³⁰

Abikaasad on abielu kestel kummagi abikaasa poolt omandatava vara ainuomanikud ning võivad antud vara vabalt käsutada ning sellega üksinda tehinguid teha. Eelnimetatu tähendab, et teise abikaasa nõusolek pole tehingute tegemisel vajalik. Kuna puudub asjaõiguslikult mõistetud ühine omand, puuduvad üldreeglina ka ühised varalised kohustused ning oht, et ühistesse õigustesse sekkuks ühe abikaasa võlausaldaja. Niisugune lahendus rõhutab abikaasade kui eraõiguse subjektide iseseisvat tsiviilõiguslikku vastutust.³¹ Juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte annab võrreldes varaühisuse režiimiga abikaasadele suurema iseseisvuse ning baseerub eelkõige varalahusel.³²

Tehingud, mis tehakse perekonna ühise eluasemega nõuavad aga igal juhul teise abikaasa nõusolekut, sõltumata asjaolust, kummale abikaasale ühine eluase kuulub. Eelnimetatu on sätestatud perekonnaseaduses ning PKS § 41 lg 2 kohaselt võib abikaasa ainult teise abikaasa nõusolekul käsutada või kohustada käsutama perekonna eluasemena kasutatavat või ühe abikaasa poolt eraldi kasutatavat eluruumi ning anda selle kolmanda isiku kasutusse või lõpetada selle kasutamise aluseks oleva õigussuhte. Siinkohal on tegemist ühe selge tagatisega nõrgemale abikaasale ehk abikaasale, kes ei tööta, viibib lapsehoolduspuhkusel või on muudel põhjustel vähem kindlustatud ning kellele ei kuulu ühise eluaseme omandiõigus.

Kuna vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte koosneb kolmest erinevast (soetis-, kogu- ja põhivara) vara arvestamise aluseid tähistavast mõistest, siis võib siinkohal tõstatada küsimuse, et millise vara osas on ühise eluaseme kasutamise piirang sätestatud. Kas PKS § 41 lg 2 rakendatakse üksnes soetisvara või põhivara või koguvара osas? Seadusandja käsitleb perekonnaseaduses küll kõiki eelnimetatud mõisteid, kuid PKS § 41 lg 2 toodud sättest ei ilmne asjaolu, et kas antud säte rakendub ühe nende suhtes või koguvара suhtes. Seadusandja mõte jääb antud juhul ebaselgeks.

³⁰ Eesti NSV abielu- ja perekonnakoodeksi. Kommenteeritud väljaanne. Eesti Raamat, 1974, lk 22.

³¹ Perekonnaseaduse eelnõu seletuskiri (viide 8).

³² A. Olm. Perekonnaõigus. Ülevaade. Koolitusmaterjal, 26.03.2010.

Küllli Iste on oma bakalaureuse töös seisukohal, et vara juurdekasvu puhul puudutaks aga vastav käsutuspiirang ainult soetisvara. Käesoleva töö autor eelnimetatud väitega ei nõustu, kuna kaoks ühise eluaseme käsutamise piirangu mõtte täielikult. Perekonnaseaduse eesmärk on kaitsta vähemkindlustatud abikaasat ja tagada stabiilsus perekonnale ühise eluaseme säilimise näol, et perekonnalt ei oleks võimalik võtta kõige väärtuslikumat. Eluaseme käsutamise piirang annab teisele poolele kindluse, et abielu ajal (hoolimata sellest, mis varasuhte poolte vahel kehtib) ei jää nad ilma kohast, kus abikaasal ja/või perekonnal oleks edaspidi võimalik elada. Arvestades hetkelist majandusolukorda, ei ole krediitiasutused aldid andma ühele abikaasale laenu eluaseme soetamiseks.

Autor eeldab, et seadusandja sooviks on lähtuda eelkõige perekonna huvidest ja vajadustest, ning PKS § 41 lg 2 rakendub koguvara ulatuses. Kui seadusandja eesmärk on rakendada abikaasade või perekonna ühise eluasemenä kasutatava eluruumi käsutamise piirangut koguvara ulatuses, siis miks ei ole antud sätet perekonnaseadusesse sisse viidud ja rakendatud varaühisuse ja varalahususe varasuhtes? Külli Iste on oma töös väitnud, et oleks loogiline, kui perekonna eluaseme võõrandamise keeld ilma teise abikaasa nõusolekuta kehtiks varaühisuse süsteemis ka lahusvara käsutamisel. Käesoleva töö autor nõustub eelnimetatud väitega, kuna kõikides perekonnaseaduses käsitletud varasuhetes peaks ühine eluase ja perekonna väärtused olema üheselt kaitstud.

1.2.3. Ühise eluaseme käsutamise piirangu käsitus varalahususe varasuhtes

Subsidaarseks varasüsteemiks on varalahusus, mille puhul abikaasade ühised varalised õigused teineteisele kuuluva vara osas on minimaalsed.³³ Minimaalne on ka kehtivas perekonnaseaduses varalahususe varasuhte käsitlemine.

Kui abikaasad valivad varasuhteks varalahususe, siis sellisel juhul on abikaasad varalises mõttes teineteisest täiesti sõltumatud. Eelnimetatud sõltumatust aitab selgitada PKS § 58, mille kohaselt varalahususe korral käsitletakse abikaasasid varalistes suhetes isikutena, kes ei ole teineteisega abielus. Abikaasadel ei ole vara suhtes seadusest tulenevaid ühiseid õigusi ning kummagi abikaasa omandis oleva varaga või abielu kestel kummagi abikaasa poolt omandatava varaga tehingute tegemisel ei ole vaja teise abikaasa nõusolekut. Nii nagu on

³³ Perekonnaseaduse eelnõu seletuskiri (viide 8).

abiellumisel perekonnaseisutoimingute seaduses³⁴ ettenähtud korrale või abieluvaralepinguga võimalik valida varasuhtena varalahusus, on abieluvaralepinguga võimalik ka varalahususe varasuhte lõpetada ning teha valik teise varasuhte kasuks.

Kui abikaasad soovivad varalahususe varasuhte kehtimise ajal omandada teatud vara ühiselt, siis tuleneb perekonnaseadusest ka selline võimalus. Abikaasad võivad omavahelisel kokkuleppel soetada konkreetseid esemeid kaasomandisse. Abikaasad on võimalik esemeid kaasomandisse omandada kokkuleppel võrdsete mõtteliste osadena. Samuti võivad kaasomandi osad jaguneda selliselt, et kumbki abikaasa omandab eseme mõttelise osa ulatuses, mis on vastavuses tema rahalise panusega. Kui tegemist on kaasomandiõigustega, on kummagi abikaasa mõttelised osad käsitletavad tema lahusvarana, mille käsutamine toimub aga teise abikaasa kui kaasomaniku ning perekonna huvisid arvestades.³⁵

Autor on seisukohal, et kui abikaasad on abiellumisel või abieluvaralepinguga valinud varasuhteks varalahususe, peavad nad siiski arvestama perekonna huvidega. Abikaasad on kohustatud tagama nii teineteise kui ka kogu perekonna igapäevaste vajaduste katmise ning tegutsema ühiselt abielulise kooselu huvisid arvestades. Perekonna peamiseks ja üheks tähtsamaks huviks on kindlasti ühine eluase.

Kui omavahel võrrelda ja analüüsida varalahususe ja vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhteid, leiab mitmeid alljärgnevaid sarnasusi:

- Kumbki varasuhte liik ei ole seadusjärgne varasuhte, millest tulenevalt on võimalik olenevalt eelistusest abiellujatel vastava varasuhte kasuks teha oma valik kas abiellumisel või juba sõlmitud abielu kestel abieluvaralepingu sõlmimisega. Autor on seisukohal, et valiku tegemise võimalus annab abikaasadele võimaluse kaalutleda iga varasuhte liigi positiivseid kui ka negatiivseid külgi.
- Nii varalahususe kui ka vara juurdekasvu tasaarvestuse puhul on oluline asjaolu, et varasuhte valimisel peavad abikaasad olema teadlikud valitud varasuhte olemusest, varasuhte muutmise võimalusest abielu kestel ja mis ootab abikaasasid ees valitud varasuhte puhul abielu lõppemise korral.
- Mõlema varasuhte puhul jääb ühe abikaasa poolt omandatav vara selle abikaasa lahusvara hulka, kes vara enda nimel omandas ja abielu lõppedes jääb vara omanikuks sama abikaasa.

³⁴ Perekonnaseisutoimingute seadus. 20. mai 2009. – RT I 2010, 30, 177; RT I, 19.12.2012, 1.

³⁵ Perekonnaseaduse eelnõu seletuskiri (viide 8).

- Vara valdamine, kasutamine ja käsutamine toimub vara omandanud abikaasa enda tahte järgi, välja arvatud juurdekasvu tasaarvestuse puhul, kus on käsutamise piirang. Vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte puhul kehtib perekonna eluaseme käsutamise piirang, millest tulenevalt abikaasa, kes on eluaseme omanik, ei või ainuisikuliselt käsutada perekonna ühist eluaset ilma teise abikaasa nõusolekuta.
- Mõlemale varasuhtele laienevad perekonnaseaduses sätestatud abielu üldised õiguslikud tagajärjed, mis tulenevad PKS §-dest 15–23. Abikaasad peavad silmas pidama perekonna vajadusi ja heaolu ning on kohustatud vastastikuseks lugupidamiseks erinevates varasuhetes.

Eelnimetatud kahe varasuhte sarnasused on töös oluline välja tuua, kuna nende puhul ilmneb siinkohal üks silmapaistev erinevus. Nimelt võib mõlema varasuhte puhul vara omandanud abikaasa oma vara vallata, kasutada ja käsutada vastavalt oma tahtele, kuid erinevus tõusetub esile, kui tegemist on vara juurdekasvu tasaarvestuse puhul perekonna ühise eluasemega. Viimasele varasuhtele on omane ühise eluaseme käsutamise piirang, millest tulenevalt abikaasa, kes on eluaseme omanik, ei või ainuisikuliselt käsutada perekonna eluaset ilma teise abikaasa nõusolekuta. Nimetatud piirang on sätestatud PKS § 41 lg-s 2.

Tuginedes perekonnaseadusele ja perekonnaseaduse eelnõule, ei tulene nimetatud väljaannetest ühtegi sätet või seletust, et varalahususe varasuhte puhul oleks ühise eluaseme käsutamine või selle käsutamise piirang mingil viisil määratletud. Varalahususe varasuhte puhul puudub igasugune majanduslikult siduv suhe, millest võib järeldada, et ka perekonna ühine eluase ei ole siinkohal kaitstud. Antud varasuhtes ei ole reguleeritud perekonna ühine eluase, millest tulenevalt puuduvad ühise eluaseme käsutuspiirangud.

Kuna varalahususe ja vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhted on oma iseloomult abielu kestvuse ajal üsnagi sarnased, kuigi väga erinevad abielu lahutamise tagajärgede poolest, on raske mõista nii olulise sätte, kui perekonna ühise eluaseme käsutamise piirangu, täielikku puudumist varalahususe varasuhtes.

Kui üldjuhul ei teki praktikas probleemi vara kuuluvuse tuvastamise osas, kas ühisvara hulka, ühe või teise abikaasa lahusvara hulka, siis kohtupraktika on näidanud, et on tulnud ette olukordi, kus üks abikaasadest peab tõendama vara kuuluvust oma lahusvara hulka. Eelnimetatud iseloomustab Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 11. aprilli 2006 aasta kohtuotsus nr 3-2-1-164-05, mille kohaselt abikaasa A esitas hagi abikaasa B vastu ja palus tunnistada

tühiseks korteriomandi kinkelepingu ja asjaõiguslepingu. Abikaasa A väitis, et korteriomand oli omandatud abielu kestel ja moodustas abikaasade ühisomandi ning abikaasal B polnud õigus nimetatud vara võõrandada ilma abikaasa A nõusolekuta. Abikaasa B aga omandas korteriomandi oma isalt pärimise teel vallasasjana ja tegemist oli tema lahusvaraga. Pärast korteriomandi seadmist sai vallasasjast kinnisasi ning kinnistusraamatusse kanti omanikuks B. Kolleegium on 21. märtsi 2005. a otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-16-05 leidnud, et vallasasjaks olnud korteri kinnistamisel kantakse kinnistusraamatusse korteriomandi omanikuna isik, kes on vallasasjast korteri omanik. Abikaasa B omandas kõnealuse korteri vallasasjana pärimise teel ja sellest tulenevalt oli abikaasa B korteri kui vallasasja ainuomanik.³⁶

Abikaasadel on tekkinud vara kuuluvuse osas vaidlusi minevikus ja kindlasti tekib neid ka tulevikus, kuigi uuendatud perekonnaseadus on kehtinud suhteliselt lühikest aega ega ole tekkinud sellekohast kohtupraktikat. Varalahususe varasuhe on kehtivas perekonnaseaduses kirja pandud üheselt mõistetavana. Kuna nimetatud varasuhe on oma iseloomult selge ja abikaasasid käsitatakse isikutena, kes ei ole abielus, ei ole seda mahukamalt käsitletud ei perekonnaseaduse eelnõu seletuskirjas ega ka kehtivas perekonnaseaduses, ehk nende varasuhteid reguleerib asjaõigusseadus ja muu sellekohane kirjandus.

Kuna kehtivas perekonnaseaduses puudub varalahususe varasuhte puhul perekonna eluasemena kasutatava või ühe abikaasa poolt eraldi kasutatava eluruumi käsutamise piirang, siis võib tõstatada küsimuse, kas varalahususe varasuhtes peaks selline käsutamise piirang olema siiski sätestatud ning kas peaks olema nõutav ühe abikaasa poolt enda lahusvara hulka kuuluva perekonna ühise eluasemena kasutatava eluruumiga tehingute tegemisel teise abikaasa nõusolek.

Varalahususe varasuhe on seadusandja poolt perekonnaseaduses sätestatud ammendava varasuhtena, kuid käesoleva töö autor leiab, et ühise eluaseme käsutuspriirang peaks olema sätestatud ka antud varasuhte osas. Autori ettepanek seadusandjale on täiendada perekonnaseaduse varalahususe varasuhte vastavat jagu uue paragrahaviga, mis sätestaks ühise eluaseme käsutamise piirangu järgnevas sõnastuses: „Abikaasa võib ainult teise abikaasa nõusolekul käsutada või kohustuda käsutama perekonna eluasemena kasutatavat või ühe abikaasa poolt eraldi kasutatavat eluruumi ning anda selle kolmanda isiku kasutusse või lõpetada selle kasutamise aluseks oleva õigussuhte.“

³⁶ Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi otsus 11. aprillist 2006 nr 3-2-1-164-05 M.T. hagi H.T. ja M.T. vastu lepingute tühisuse tunnustamiseks. – RT III 2006, 14, 132.

Antud sätte rakendamine perekonnaseaduses varalahususe varasuhtes seaks abikaasa omandile küll käsutuspiirangu, millest tulenevalt oleks takistatud lahusvara vaba valdamine, kasutamine ja käsutamine, kuid autor on seisukohal, et seadusandja eesmärk kehtiva perekonnaseaduse väljatöötamisel oleks pidanud olema perekonna ühise eluaseme käsutamise piirangu käsitlemine kõikide erinevate varasuhete osas.

Kuna perekonna ühise eluaseme käsutamise piirangu kehtestamine Eesti õigusruumis on autori hinnangul olulise tähtsusega, tõi autor töös eelnevat kokkuvõttes välja ühise eluaseme mõiste ning kuidas see on seadusandlusega reguleeritud. Järgnevalt tõi autor välja kas ja kuidas on ühise eluaseme piirangut käsitletud erinevates varasuhetes ning kui ei ole käsitletud, siis kas ühise eluaseme käsutamise piirang peaks olema perekonnaseaduses sätestatud ja kaitstud. Varaühisuse varasuhtes abikaasade ühisvarasse kuuluva perekonna ühise eluaseme võõrandamisel ja vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhtes eelnimetatud eluaseme võõrandamisel on käsutuspiirang selgelt sätestatud ja abikaasa nõusolek on võõrandamiseks vajalik, kuid varalahususe puhul antud piirang perekonnaseaduses puudub. Kas nõusoleku andmine on kohustuslik ning mil määral on see käsitletud Eesti, Saksa ja Soome õigusruumis, toob autor töös välja järgmisena.

2. Nõusoleku andmise kohustuslikkuse käsitlus erinevates riikides

2.1. Nõusoleku andmise kohustuslikkuse käsitlus Eesti Vabariigis

Enne 1.07.2010 kehtinud perekonnaseadus ei sisaldanud ühtegi sellist sätet, mis oleks seadnud abikaasale piirangu võõrandamiseks perekonna eluasemeks olevat kinnistut, millel paikneb elumaja, või korteriomandit, kui nimetatud elukoht kuulus abikaasa lahusvara hulka või omandati abielu kestel lahusvara hulka tasuta käsutamise teel. Kehtivas perekonnaseaduses on vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte puhul sätestatud perekonna ühise eluaseme käsutamise piirang. Selline säte võimaldab ära hoida ühe abikaasa suuremahuliste varaliste tehingute tegemise ilma teise abikaasa nõusolekuta.³⁷

Arvestades inimeste kiiret elurütmi ja sagedat elukohtade vahetust, on tavapäraseks muutunud olukord, kus perekonnal võib olla mitu eluaset, näiteks nii maakodu kui ka töökohtade lähispirkonnas asuv korter. Eelnimetatud väidet toetab tsiviilseadustiku üldosa seaduse³⁸ (edaspidi TsÜS) § 14 lg 2, mille kohaselt elukoht võib üheaegselt olla mitmes kohas. Arvestades ka notarite ja notaribüroo töötajate praktikaga, on isikute, kes tehingus osalenud, elukoha andmed rahvastikuregistris sageli ebatõesed ega vasta nende tegelikule elukohale. Siittulenevalt on notaril tehingu tõestamisel kohustus kindlaks teha perekonna ühine eluase. Autor on seisukohal, et perekonna ühise eluaseme määratlemine notarite tegevuses on õigustatud, kuna see välistab notaritel liigse riski võtmise ning tagab tehingute õigsuse.

Notar on ametiisik, kelle igapäevane töö sisaldab rohkelt erinevate andmete õigsuse tuvastamise kohustust. Kehtivast perekonnaseadusest võib välja lugeda ka notari uueks kohustuseks tuvastada abikaasade ühine eluase, juhuks kui üks abikaasa soovib käsutada perekonna ühise eluasemena kasutatavat eluruumi. Notar peab järgima põhimõtet, et perekonna ühine eluase on perekonnale eelkõige sotsiaalseks tagatiseks.

Kui abikaasad kinnitavad ja notar on tuvastanud, et ühise eluasemena kasutatav eluruum kuulub abikaasade ühisvara hulka, siis ei teki notaril takistusi abikaasa nõusoleku nõudmiseks, kuna antud nõue on seadusest tulenev ja sätestatud PKS § 29 lg-s 1, mille

³⁷ K. Rebmann, F. J. Säcker, R. Rixeder. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Familienrecht I (§ 1297-1588) – C. H. Beck, 2000, s 401.

³⁸ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. 27. märts 2002. - RT I 2002, 35, 216; RT I, 06.12.2010, 1.

kohaselt kui abikaasad valitsevad ühisvara ühiselt, võivad nad sellega tehinguid teha ja varaga seotud õigusvaidlusi pidada ainult ühiselt või teise abikaasa nõusolekul. Kui üks abikaasa käsutab abikaasade ühisvara hulka kuuluvat vallasasja või õigust, eeldatakse teise abikaasa nõusolekut. Abikaasa võib teise abikaasa nõusolekuta teha ühisvaraga tehinguid enda ja perekonna igapäevaste vajaduste rahuldamiseks. Kui vara kuulub abikaasade ühisvara hulka, ei teki notaril ametitoimingute käigus ületamatuid takistusi ja on kõikidele osapooltele selge.

Selgus ähmastub, kui tegemist on varaga, mis moodustab ühe abikaasa lahusvara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte puhul. Nimetatud varasuhte puhul tekib küsimus, millistele alustele saaks notar tugineda, et ühise eluasemena kasutatava eluruumi käsutamisel oleks võimalik juurde nõuda teise abikaasa nõusolekut. Elukoha andmed on võimalik teada saada kas tehingus osaleva abikaasa enda avalduse alusel või on nähtav asjaolu rahvastikuregistri andmebaasist.

Kui kinnisasja omanikuks olev abikaasa, kelle varasuhteks on valitud vara juurdekasvu tasaarvestus, kinnitab, et tegemist ei ole ühise eluasemena kasutatava eluruumiga, siis ei ole notaril õigus ja ka puudub alus tehingu tegemisest keelduda. Tõestamistoimingu tegemisest keeldumine tuleneb TS §-st 4, mille kohaselt notar keeldub tõestamistoimingu tegemisest, kui taotletava toimingu eesmärgid on vastuolus seaduse, muu õigusakti või heade kommetega või on ilmselt lubamatud ja ebaausad või kui ilmneb, et tehingupoolel või muul asjaosalisel puudub vajalik õigus-, teo- või otsusevõime või esindusõigus. Kuna notaril ei ole kehtivast seadusandlusest tulenevat alust, et vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte korral juurde nõuda ühise eluaseme võõrandamisel omanikuks mitteoleva abikaasa nõusolekut võõrandamiseks, siis notariaalakti tõestaja tõestab sellisel juhul tehingu.

Kui pärast tehingu tõestamist võib ilmnedas asjaolusid, mis viitavad sellele, et tegemist oli siiski ühise eluasemega, on tegemist tühise tehinguga ning sellega kaasnevad ka tagajärjed ühiseks eluasemeks oleva kinnisasja omandajale. Tühise tehingu puhul on tegemist sellega, et tehing on küll tehtud, s.t asjakohased tahteavaldused on väljendatud, kuid tehing on siiski sellise puudusega, mis tingib tehingu kehtetuse selle tegemisest alates. Tühine on seega tehing, mis teatud puuduste tõttu ei too kaasa õiguslikke tagajärgi.³⁹

Kui kohtupraktika perekonna ühise eluaseme käsutamise piirangu osas veel uuendatud seaduse alusel puudub, siis leidub lahendeid ühisvaraga seonduvate tehingute osas, mis

³⁹ P. Varul. Tühine tehing. – Juridica, 2011, nr 1, lk 35.

puudutab abikaasa nõusoleku puudumist ja tehingu tühisust. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 3. veebruari 2012 aasta kohtuotsus nr 3-2-1-157-11, mille kohaselt abikaasa A esitas hagi abikaasa B (abikaasade A ja B abielusuhe lõppes 2008. aastal) ja viimase elukaaslase vastu abikaasa B ja tema elukaaslase vahel toimunud tehingu tühisuse tuvastamiseks ja ühisomandi tunnustamiseks. Abikaasa B võõrandas elukaaslasele abielulise suhte kestel abikaasade ühisvarasse kuuluva osaühingu osa ja seda ilma abikaasa A teadmata ning nõusolekuta, väites, et abielulised suhted lõppesid juba 2003. aastal, mis aga ei leidnud tõendamist. Abikaasa A väitis, et osaühingu osa oli omandatud abielu kestel, sh moodustades abikaasade ühisomandi ning abikaasal B polnud õigus nimetatud vara võõrandada ilma abikaasa A nõusolekuta. Kolleegium on 3. veebruari 2012. a otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-157-11 leidnud, et erinevalt varasemas seaduses sätestatust, tuleneb 1. juulist 2010 jõustunud PKS § 31 lg-st 1, et abikaasa nõusolekuta ühisvara hulka kuuluvate esemetega tehtud mitmepoolne tehing on tühine, välja arvatud juhul, kui abikaasa, kelle nõusolekuta või osaluseta tehing tehti, selle hiljem heaks kiidab. Järelikult sätestab praegu kehtiva PKS § 31 lg 1 otsesõnu, et seda sätet rikkuv tehing on tühine (vt TsÜS § 87).⁴⁰

Perekonna ühise eluaseme tuvastamine võib lähitulevikus tõstatada mitmeid vastakaid küsimusi ja probleeme, kuna varasemalt ei ole Eestis ühise eluaseme tuvastamine olnud vara käsutamise osas sellise tähtsusega nagu ta on kehtiva perekonnaseaduse kohaselt kehtestatud. Eestis puudub taoline perekonna ühise eluaseme tuvastamise praktika nagu see on olnud näiteks Soome Vabariigis või ka Saksa Liitvabariigis.

2.2. Nõusoleku andmise kohustuslikkuse käsitlus Soome Vabariigis

Autor toob lühidalt välja ka Soome Vabariigi perekonnaseaduse olulise põhimõtte. Kui Eestis on seadusjärgseks varasuhteks sätestatud varaühisuse varasuhe, siis Soome abieluvaraõiguse süsteemi aluseks on abikaasade varalahususe põhimõte. Vara, mis abikaasal või paarisuhte partneril on abielu sõlmimise ajal, kuulub ka pärast seda talle endale. Samuti on abikaasa omandiks see vara, mille ta on saanud abielu kestel. Seaduse aluseks on võrdsuse ja

⁴⁰ Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi otsus 3. veebruarist 2012 nr 3-2-1-157-11. J.O. hagi J.O. ja S.L. vastu tehingu kehtetuse või tühisuse tuvastamiseks, omandiõiguse tunnustamiseks, osanike nimekirja kande parandamiseks ning kande tegemiseks ja tahteavalduste tegemise kohustuse tuvastamiseks.

iseseisvuse põhimõte.⁴¹ Sarnane režiim kehtib Eestis varalahususe varasuhte valinud abikaasadele.

Käesoleva töö peamiseks uurimisobjektiks olev perekonnaseadus on kehtinud võrreldes naaberriigi Soomega vägagi lühikest aega. Soome praegune perekonnaseadus on kehtinud 1930. aasta algusest.⁴² Seega varalahususe põhimõte on Soomes kehtinud aastakümneid.⁴³ Eelnimetatud süsteem on toiminud ning see pole vähem vara omava poole seisukohast probleeme tekitanud.⁴⁴

Sarnaselt Eestis kehtivale perekonnaseadusele, on Soome perekonnaseadusesse kirjutatud ka teatud käsutusõiguse piiranguid oluliste asjade – näiteks pere ühise kodu ja töövahendite – kaitseks. Sellist vara ei või müüa ilma teise poole nõusolekuta.⁴⁵ Oluline on asjaolu, et pärast seda kui elamu või korter vms on saanud abikaasade ühiseks eluasemeks, on vara edaspidine võõrandamine piiratud. Lisaks on antud piiranguga kaasatud rendiõigus ning muud õigused, mis puudutavad vara kellegi valdusesse andmist. Tehingud või võõrandamine, mis puudutavad abikaasade ühist eluaset võivad toimuda üksnes teise abikaasa nõusolekul.⁴⁶

Vastavalt Soome abieluseaduse⁴⁷ § 38 lg-le 1 ei või abikaasa käsutada temale kuuluvat abikaasade ühist eluaset ilma teise abikaasa kirjaliku nõusolekuta. Kirjaliku nõusoleku andmine on siiski igal juhul soovitatav. Soome kinnisvaraturg näib antud reeglina olevat kohanenud üsna hästi, kuivõrd esineb antud küsimuses harva kohtupraktikat.⁴⁸ Kui abikaasad on kinnisvara kaasomanikud, peavad nad sellega seotud tehinguid tegema ühiselt.⁴⁹

SAS § 39 loetleb mõningaid teisi varasid, mida ei tohiks võõrandada ilma teise abikaasa nõusolekuta. Need on: 1) vallasvara, mis moodustab ühise eluaseme tarbeeseme, mida

⁴¹ Justiitsministeerium. Abielust ja abieluvarast Soomes ja Eestis. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.just.ee/35070>, 10.11.2012.

⁴² Samas.

⁴³ Samas.

⁴⁴ Samas.

⁴⁵ Samas.

⁴⁶ Commission on European Family Law. Country reports by jurisdiction. Country reports for Finland. Property relations: Finnish Report, August 2008. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://ceflonline.net/wp-content/uploads/Finland-Property.pdf>, 01.05.2013, lk 7.

⁴⁷ Soome Vabariigi abieluseadus. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1929/en19290234.pdf>, 01.05.2013.

⁴⁸ Commission on European Family Law. Country reports by jurisdiction. Country reports for Finland (viide 46), lk 7.

⁴⁹ Paarid Euroopas. Paarid Soome. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.coupleseurope.eu/et/finland/topics/2-Kas-on-olemas-seadusj%C3%A4rjne-abieluvarare%C5%BEiim-ning-kui-on-siis-mida-selles-s%C3%A4testatakse>, 27.04.2013.

kasutavad mõlemad abikaasad, 2) kõik vajalikud töövahendid mida kasutab teine abikaasa, või 3) vallasasi, mis on mõeldud teise abikaasa või laste isiklikuks kasutamiseks.⁵⁰ Neid piiranguid rakendatakse praktikas siiski harva.⁵¹ Seoses kinnisvaraga on üks erand - abikaasa nõusolek ei ole vajalik kui vara on mõeldud peamiselt muul viisil kasutamiseks kui abikaasade ühise eluasemena ja kui samal ajal pere ühine kodu ning kinnisvara moodustavad terviku, kus ühist eluaset ei saa eemaldada võõrandamisest ilma, et oluliselt väheneks võõrandatava vara väärtus.⁵²

Eestis kehtiva perekonnaseaduse kohaselt on ühise eluaseme käsutuspiirang sätestatud üksnes varaühisuse varasuhtes ühisvara korral ning vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhtes, kuid kummagi varasuhte puhul ei ole sätestatud, et ka teise abikaasa nõusolek oleks vajalik, kui on tegemist ühe abikaasa lahusvaraga. Siinkohal tekib küsimus, miks on Soome abieluseaduses varalahususe varasuhte korral ühine eluase kaitstud ja konkreetselt sätestatud abikaasa nõusoleku vajadusega, kuid Eesti perekonnaseadusesse sellist sätet ei ole sisse viidud? Vastus leidub selles, et Soomes teravnevad probleemid abielu lahutamisel toimuva vara jagamise puhul, milleks on jälle eraldi sätted. Abielu lahutamisel on oluline, et vähem omav pool ei satuks majanduslikku kitsikusse, mida on Soomes abielulahutust puudutavate sätete määramisel arvestatud.⁵³ Autor leiab, et vähem omava poole majandusliku kitsikuse vältimine on piisav argument antud sätte seadusandlusesse sisseviimiseks. Kokkuvõttes toimib kirjeldatud abieluvaraõiguse süsteem üldiselt hästi ja see sisaldab vahendeid, mille abil saab abielu lõppemisel leida objektiivselt hinnates õiglase ja sobiva lahenduse.⁵⁴

Kahtlemata on erinevad vastuolud seoses abikaasade vara haldamisega vältimatud. Need on lahendatud selliselt, et vastavalt Soome abieluseaduse §-le 40 võib kohus pärast vastava avalduse saamist anda nõusoleku ühise eluaseme võõrandamiseks kui teine abikaasa nõusolekut ei anna või kui mingil muul põhjusel ei ole võimalik vastavat nõusolekut saada.⁵⁵

⁵⁰ Commission on European Family Law. Country reports by jurisdiction. Country reports for Finland (viide 46), lk 8.

⁵¹ Samas, lk 8.

⁵² Samas, lk 7.

⁵³ Justiitsministeerium. Abielust ja abieluvarast Soomes ja Eestis (viide 41).

⁵⁴ Samas.

⁵⁵ Commission on European Family Law. Country reports by jurisdiction. Country reports for Finland (viide 46), lk 7.

2.3. Nõusoleku andmise kohustuslikkuse käsitlus Saksa Liitvabariigis

Eesti õiguskorra kujunemisel on suuresti põhinetud Saksa Liitvabariigis kehtivale õiguskorrale. Nagu Eesti õiguses on ka Saksa õiguses sätestatud, et sotsioloogilises mõttes on abielu mehe ja naise kestvaks ajaks loodud ühendus.⁵⁶ Saksa õiguses on seadusjärgne varasuhe, juurdekasvuühisus, kehtinud ja ka praktikas toimunud pikka aega. Juurdekasvuühisuse korral ei ole abikaasadel ühist vara, nn ühisvara, vaid abikaasade vara jääb ka abielu ajal lahutatuks, seos on olemas üksnes mõnede käsutuspiirangute kaudu.⁵⁷

Saksa seadusandluses ei ole ühise eluaseme käsutamise piirang sätestatud nii selgelt ja konkreetselt, kui see on sätestatud PKS § 41 lg 2 kohaselt. Käsutuspiirangute ring on suhteliselt kitsas. Suuremate piirangute kehtestamise ettepanekud, nagu näiteks eluaseme, elukindlustuse või sotsiaalkindlustusõiguslike nõuete käsutamise korral, ei ole saanud seaduseks.⁵⁸ Selleks, et kaitsta kumbagi abikaasat teise abikaasa käsutuste eest, mis ohustavad abielulise kooselu majanduslikke aluseid või võivad kahjustada juurdekasvu, on ühe abikaasa oma vara tervikuna käsutamine või majapidamisesemete käsutamine ning samuti vastavaid kohustusi loovad tehingud seotud teise abikaasa nõusolekuga.⁵⁹ Eelnimetatu on põhjus, miks on Saksa õiguses käsutuspiirangud ette nähtud ja eelkõige seetõttu, et abikaasadel oleks kindlus ja kaitse oma vara suhtes, seda nii abielu kestel kui ka abielu lõppedes.

Saksa Tsiviilseadustiku⁶⁰ (edaspidi STsS) § 1365 lg 1 kohaselt võib abikaasa üksnes teise abikaasa nõusolekul käsutada oma vara tervikuna. Kui abikaasa on nõustunud ilma teise abikaasa heakskiiduta, võib ta täita kohustust üksnes siis kui teine abikaasa on nõusoleku andnud. STsS § 1369 lg 1 kohaselt võib abikaasa talle kuuluvaid abielulise majapidamise esemeid käsutada ja niisuguseks käsutamiseks kohustuda ainult siis, kui teine abikaasa annab selleks eelneva nõusoleku. Eelnimetatud säte on lai ja abstraktne, kuid abikaasade ja kogu perekonna ühise eluaseme käsutamise piirang tuleneb eelkõige antud sättest. „Ühine kodu” majapidamises kasutatavate esemete hulka ei kuulu, kuid STsS § 1365 tingimusi sellele praktikas tihti siiski kohaldatakse.⁶¹

⁵⁶ H. C. A. Lüderitz (viide 6), lk 29.

⁵⁷ H. C. A. Lüderitz (viide 6), lk 110.

⁵⁸ Samas, lk 113.

⁵⁹ Samas, lk 113.

⁶⁰ Saksa Tsiviilseadustik BGB (viide 7).

⁶¹ Paarid Euroopas. Paarid Saksamaal. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.coupleseurope.eu/et/germany/topics/2-Kas-on-olemas-seadusj%C3%A4rgne-abieluvarare%C5%BEiim-ning-kui-on-siis-mida-selles-s%C3%A4testatakse>, 27.04.2013.

Kuna eraisikute tehingute korral kinnisasjadega võib olla tegemist käsutuspiiranguga, siis peab võõrandamist tõestav notar teavitama pooli Saksa Tsiviilseadustiku BGB § 1365 sätetest ning nende tagajärgedest⁶².

Paragrahvides (Saksa Tsiviilseadustiku BGB) 1365, 1369 sätestatud käsutuskeeldudel on absoluutne toime. Sellest seisukohast ei toimu heauskset omandamist, heausksust ei saa toetada sellele, et tehingut ei peeta nõusolekust sõltuvaks, ega sellele, et võõrandatud eset ei loeta majapidamisesemete hulka kuuluvaks, ka mitte sellele, et tehingupartnerit peetakse mitte abielus olevaks või et usutakse, et nõusolek on antud. Abikaasade huvid seatakse kõrgemale. Selle tagajärjeks on, et praktikas nõutakse tehingute tegemiseks ennetavalt abikaasa nõusolekut. Alles teine omandaja, kes omandab ühe abikaasa tehingupartnerilt, võib saada heauskseks omanikuks, kui ta pidas tehingupartnerit omanikuks.⁶³ Siit tulenevalt võib teha järelduse, et kui kinnisasi kuulub ühe abikaasa lahusvara hulka ning abikaasa otsustab kinnisasja, mida kasutatakse perekonna ühise eluasemena, võõrandada, tugineb notar kinnisasja omaniku kinnitustele, kuid vajab praktikas siiski ka teise abikaasa nõusolekut.

Saksa õiguses on seaduse teksti kohaselt nõusolek ainult sel juhul nõutav, kui abikaasa võõrandab talle endale kuuluvaid majapidamisesemeid. Sätte eesmärgi seisukohalt on see aga liiga kitsas tõlgendus.⁶⁴ Kuna STsS § 1369 lg 1 on käsutamise piirangut arvestades abstraktne säte, on Saksa praktikas eluaseme võõrandamise korral mitteomanikuks oleva abikaasa nõusolek vajalik eelkõige abikaasade sisesuhte reguleerimiseks ning seda tuleb ka eeldada. Kuna käsutusvabadus on siiski reegel, võib abikaasa nõusoleku, muu vara olemasolu või vallalisuse tõendamist nõuda ainult juhul, kui kinnistusamet saab kahtluse korral, et tegemist on § 1365 juhtumiga, toetuda kindlatele faktidele.⁶⁵

Kui võõrandatakse mõlemale abikaasale kuuluvad majapidamisesemed kolmandale isikule, peab üldiselt mõlemale abikaasale kuulvate majapidamisesemete võõrandamine sõltuma nõusolekust.⁶⁶

Kui käsutus tehakse ilma teise abikaasa vajaliku nõusolekuta, siis ei ole niisugune käsutus mitte üksnes selle aluseks oleva tehingu tühisuse tõttu tagasinõutav, vaid ka tühine.⁶⁷

⁶² H. C. A Lüderitz (viide 6), lk 115.

⁶³ H. C. A Lüderitz (viide 6), lk 117.

⁶⁴ Samas, lk 116.

⁶⁵ Samas, lk 116.

⁶⁶ Samas, lk 116.

⁶⁷ Samas, lk 119.

Abikaasadevahelises suhtes võib üks abikaasa lisaks veel juhul, kui teine abikaasa seab koguvara õigustamatu käsutusega olulisel määral ohtu esimese abikaasa tulevase tasaarveldusnõude, hageda ennetähtaegset juurdekasvu tasaarveldamist (1386 lg 1) ja seega saavutada varasuhte lõpetamise (§ 1388).⁶⁸

⁶⁸ Samas, lk 119.

3. Ühise eluaseme tuvastamine käsutamise piiramiseks

3.1. Elukoha õiguslik tähendus rahvastikuregistris

Autor on seisukohal, et kuna perekonna ühine eluase on kirjeldamatult oluline iga perekonnaliikme vajadusi ja kaitset arvesse võttes, on eluaseme käsutamise osas piirangute regulatsiooni sätestamine igati õigustatud. Abikaasa, kes on eluasemeks oleva kinnisasja omanik ehk kes on kantud selle omanikuna kinnistusraamatusse, ei saa vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte korral vabalt käsutada ainuisikuliselt perekonna eluasemena kasutatavat eluruumi. Selleks on vajalik ka teise abikaasa nõusolek. Kuna perekonnaseadus on uuendatud kujul kehtinud suhteliselt lühikest aega, et ei ole jõudnud välja kujuneda kohtupraktikat ühise eluaseme käsutamise piirangu osas, siis kindlasti tõusetub lähitulevikus küsimus ühise eluaseme tuvastamise osas.

Perekonnaseaduse väljatöötajad on pakkunud eluaseme määratlemiseks erinevaid võimalusi. Autor leiab, et üheks alternatiiviks on eluaseme määratlemine rahvastikuregistri kaudu. Rahvastikuregistri andmebaas on notarite igapäevases töökeskkonnas oluliseks allikaks ja lihtsustaks nende tööd veelgi, kui abikaasade ja kogu perekonna ühine eluase oleks nähtav ning omaks õiguslikku tähendust.

Notar on füüsiline isik, kes täidab talle riigi poolt seadusega antud avalikku funktsiooni. Notarite põhiliseks tegevusvaldkonnaks on isikute jaoks oluliste tsiviilõiguslike tehingute tõestamine. Notariaalne tõestamine suurendab isikute õiguste kaitset ja kindlustunnet õiguslike küsimuste lahendamisel. Tõestamise eesmärgiks on tagada isikutevaheliste suhete stabiilsus ning hoida seeläbi ära võimalikke hilisemaid õigusvaidlusi.⁶⁹ Eelnimetatud andmete põhjal oleks notaril võimalik tuvastada perekonna ühine eluase ning tagaks nõrgema poole õiguskaitse (abikaasa, laste ja kinnisasja omandaja), kui üks abikaasadest soovib võõrandada nimetatud kinnisasja.

Notariaadimäärustiku⁷⁰ § 48 lg 1 kohaselt on notar kohustatud kasutama rahvastikuregistri andmeid, et kontrollida: 1) isikusamasuse tuvastamiseks kasutatava riikliku isikut tõendava

⁶⁹ Notarite Koda. Notarist üldiselt. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.notar.ee/518>, 10.11.2012.

⁷⁰ Notariaadimäärustik. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/131122010055>, 23.11.2012.

dokumendi ehtsust või kehtivust; 2) ametitoimingus osaleja perekonnaseisu, kui seda on vaja tuvastada; ning sama paragrahvi lg 2 kohaselt kontrollib notar vajaduse korral rahvastikuregistri elektroonilisest andmebaasist ka muid ametitoiminguks vajalikke osaleja isikuandmeid. Kui Eestis on notariil õigus ja lausa kohustus tuvastada abikaasade ühine eluase, et vältida vähemkindlustatud abikaasa ning perekonna jaoks laostavaid tagajärgi ning on selleks ka vastav juurdepääs andmebaasile, siis Saksa Liitvabariigis ei ole notari töös sellise järelepäringu tegemine tavapärane ega seadusega reguleeritud. Autor on seisukohal, et eelnimetatud erinevus kahe riigi notari ametitegevuses võib tuleneda asjaolust, et Eesti on edukas e-riik, kuid Saksamaa infosüsteem ei ole veel nii arenenud.

Tehingut tõestav notar kasutab töö tegemiseks spetsiaalselt väljatöötatud E-notari süsteemi ning läbi nimetatud süsteemi kontrollib ka andmeid rahvastikuregistri andmebaasist. E-notar on töökeskkond, mis aitab notareid nende töös ning võimaldab elektroonilist suhtlust notarite ja riigi vahel. E-notar võimaldab teha usaldusväärseid päringuid riiklikest registritest, koostada lepinguid, registreerida ametitoiminguid, koostada arveid ning edastada kandeid riiklikesse registritesse.⁷¹

Autor täheldab, et käesoleval hetkel ei ole rahvastikuregistri andmebaas kui alternatiiv perekonna ühise eluaseme tuvastamiseks põhjendatud, kuna elukoha aadress on õigusliku tähendusega üksnes ammendava loetelu ulatuses. Rahvastikuregistri seaduse⁷² (edaspidi RRS) § 48 lg 2 kohaselt on elukoha aadressil õiguslik tähendus: 1) Riigikogu, Euroopa Parlamendi ja kohaliku omavalitsuse volikogu valimistel, rahvahääletusel ja rahvaküsitlusel; 2) kohaliku omavalitsuse eelarvesse laekuvate maksude tasumisel maksuseadustes sätestatud alustel; 3) avaliku ülesande täitmisel, kui selle ülesande täitmine on seotud elukohajärgsusega. (2¹) Elukoha aadressil on õiguslik tähendus elukohateate kohaliku omavalitsusüksuse pädevale asutusele saabumise kuupäevast, kui kohaliku omavalitsusüksuse pädev asutus ei keeldu elukoha andmete rahvastikuregistrisse kandmisest käesoleva seaduse § 44 alusel. (3) Isiku elukoha aadressi puudumine rahvastikuregistris ei takista kohtu ja eeluurimist või riiklikku järelevalvet teostava või riiklikku sundi kohaldava asutuse seadusjärgseid toiminguid. Ülejäänud andmetel on eelkõige informatiivne ja statistiline tähendus.⁷³

⁷¹ Registrate ja Infosüsteemide Keskus. E-notar. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.rik.ee/e-notar>, 10.11.2011.

⁷² Rahvastikuregistri seadus. 31. mai 2000. - RT I 2000, 50, 317; RT I, 14.03.2011, 1.

⁷³ Siseministerium. Rahvastikuregister. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.siseministerium.ee/11843>, 10.11.2012.

Elukoha määratlemine ja seejärel erinevate instantside poolt selle tuvastamine rahvastikuregistri kaudu võiks tagada nõrgema abikaasa kaitse ja kolmandatele isikutele kindluse, kuid hetkel on see kehtivas seadusandluses võimatu. RRS § 39¹ kohaselt on isiku kohustus hoolitseda elukoha aadressi õigsuse eest, kuid praktikas on sageli täheldatud, et tegeliku elukoha aadressile ei pöörata tähelepanu ning kohustust oma andmeid korras hoida eiratakse erinevatel põhjustel.

Autor nõustub Külli Iste poolt 2010. aastal kirjutatud bakalaureusetöös välja pakutud lahendusega, et RRS § 48 lg 2 tuleks täiendada selliselt, et õiguslikku tähendust omaks ka rahvastikuregistrisse kantud isiku elukoht kui piirang antud kinnisasja abikaasa nõusolekuta käsutamisel. Sellise lahenduse tulemusena on notaril tehingu tõestamisel võimalik kontrollida abikaasa ja laste sissekirjutust ning kui isikute sissekirjutus kattub võõrandatava kinnisasjaga, siis on alust tehingu tõestamisele juurde nõuda teise abikaasa nõusolekut.

Selleks, et iga isik hoolitseks rahvastikuregistri andmebaasis oma andmete ja eelkõige elukoha aadressi õigsuse eest, ei tohiks rakendada mingeid sanktsioone, kuid autor on seisukohal, et nimetatud andmete õigsuse tagamine kodaniku poolt peaks olema kohustuseks, kuna sellise registri korrashoid ja reaalsele olukorrale vastavus aitab tõenäoliselt kaasa notari töö parendamisele ning korrektse andmekogu kättesaadavus piiraks teatud määral abikaasa käsutusõigust ühise eluaseme käsutamisel.

Kuna rahvastikuregister on riigi põhiregister, mille objektiks on RRS § 4 kohaselt Eesti kodanik, Eestis elukoha registreerinud Euroopa Liidu, Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigi ja Šveitsi Konföderatsiooni kodanik ning Eestis elamisloa või elamisõiguse saanud välismaalane, siis nimetatud andmebaasi peaks olema võimalik kasutada nii abikaasade kui ka kogu perekonna ühise eluaseme tuvastamiseks.

3.2. Isiklik kasutusõigus

Rahvastikuregistri andmebaasi kaudu ühise eluaseme tuvastamine on küll üks võimalustest, kuid mitte ainus. Ühise eluaseme tuvastamise võimaluseks on kanda kinnistusraamatusse isiklik kasutusõigus abikaasa kasuks, kelle eluasemena antud kinnisasja kasutatakse. AÕS § 227 kohaselt on võimalik seada isiklik kasutusõigus elamule ning AÕS § 227 lg 1 sätestab, et

isiklik kasutusõigus elamule koormab kinnisasja selliselt, et isikul, kelle kasuks see on seatud, on õigus kasutada elamiseks kinnisasjal asuvat elamut või selle osa.

Isikliku kasutusõiguse kanne ühise eluaseme tuvastamiseks rakenduks üksnes ühe abikaasa lahusvara hulka kuuluva kinnisasja suhtes. Seda seetõttu, et abikaasad, kes omandavad varaühisuse varasuhtes kinnisasju ühisomandisse, kantakse kinnistusraamatusse ka ühisomanikena.

Kui ühise eluasemena kasutatava kinnisasja kinnistusraamatu kolmandasse jakku teha abikaasa kasuks kanne isikliku kasutusõiguse kohta, oleks antud kanne nii notarile tehingu tõestamisel kui ka kolmandatele isikutele nähtav. Kui nimetatud kanne oleks nähtav, oleks ka abikaasa kohalviibimise kohustus ning nõusoleku mitte andmine kinnisasja käsutamiseks välistatud. Kui kannet kinnisasja kinnistusraamatust ei nähtu, on ilmselgelt tehingu tõestamisel ühise eluaseme tuvastamine raskendatud. Isikliku kasutusõiguse kande nähtavus kinnistusraamatust aitab notaril kiiremalt ja operatiivsemalt oma töös tegutseda ning abikaasad ei peaks muretsema ühise eluaseme võõrandmise ja sellest tulenevate tagajärgede pärast.

Autor leiab, et isikliku kasutusõiguse kandmine abikaasa kasuks kinnistusraamatusse aitab küll ühise eluaseme tuvastamisel, kuid võib praktikas osutada problemaatiliseks. Siinkohal on oluline abikaasade enda tahe vastavat kannet teha, et mitte kahjustada vähemkindlustatud abikaasat, kuna isiklik kasutusõigus eeldab poolte kokkulepet. Abikaasade ehk poolte kokkulepe tuleneb VÕS § 9 lg-st 1, mille kohaselt leping sõlmitakse pakkumuse esitamise ja sellele nõustumuse andmisega, samuti muul viisil vastastikuste tahteavalduste vahetamise teel, kui on piisavalt selge, et lepingupooled on saavutanud kokkuleppe.

Kui abikaasad on ebaõnnestunud abielu tõttu otsustanud alustada lahutusprotsessiga, ei ole pooltevahelised suhted üldjuhul kõige sõbralikumad ega vastutulelikumad, seega võib lahutamisel tõusetuda küsimus seoses isikliku kasutusõiguse kustutamisega kinnistusraamatust. Hetkel kehtivas seadusandluses ei ole sätestatud omaniku nõusoleku vajadust kinnistusraamatusse isikliku kasutusõiguse kohta kantud märkuse kustutamiseks. Küll aga praktikas nõutakse seda, kuna kinnisasja omanik on KRS § 34¹ lg 2 p-i 6 tähenduses puudutatud isikuks.

KRS § 34¹ lg 2 p-i 6 kohaselt on puudutatud isikuks eelkõige kinnisasja või asjaõigust puudutava märke muutmisel või kustutamisel märke järgi õigustatud isikud, samuti isikud, kes omavad asjaõigust märkest tulenevale õigusele. Sellest tulenevalt on isikliku kasutusõiguse kustutamisel kinnistusraamatust vajalik abikaasa, kelle kasuks isiklik kasutusõigus on seatud, nõusolek. Nimetatud nõusoleku vorm on seadusega ettenähtud ja KRS § 34¹ lg 5 kohaselt puudutatud isiku nõusolek peab olema notariaalselt kinnitatud ning KRS § 34¹ lg 5¹ kohaselt puudutatud isiku notariaalselt kinnitatud nõusolek loetakse võrdseks digitaalallkirjastatud nõusolekuga.

Kui kinnistusraamatusse kantud abikaasa on pahatahtlik või tegutseb üksnes enda huvidest lähtuvalt, siis isikliku kasutusõiguse kande kustutamiseks nõusoleku saamine võib osutuda keeruliseks ning aeganõudvaks. Antud juhul on ainus viis vastava kande kustutamiseks pöörduda kinnisasja omanikul kohtu poole, et nõuda nõusolekut isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks.

Autor on seisukohal, et kulukaid ja pikki kohtuprotsesse vältida, tuleks muuta kehtivat seadusandlust selliselt, et pärast abielu lahutamist oleks kinnisasja omanikul õigus ilma isikliku kasutusõigusega õigustatud isiku nõusolekuta vastav kande kustutada. Kande kustutamise aluseks võiks olla abielulahutuse tunnistuse esitamine, mille alusel on võimalik tuvastada abielu lõppemist. Sätte mõte seisneks selles, et isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks piisaks üksnes omaniku ühepoolsest avaldusest. Olenemata asjaolust, et isikliku kasutusõiguse seadmine on osapooltevaheline kokkulepe lepingu näol ega saa ühepoolset lõpetada, peaks seadusega olema reguleeritud erandlik kande kustutamise alus, mis sätestaks isikliku kasutusõiguse kande kustutamise ühiseks eluasemeks oleva kinnisasja omaniku poolt, kui abielu on lõppenud.

Selleks, et abikaasade ühine eluase oleks nähtav kolmandatele isikutele isikliku kasutusõiguse näol, tuleb abikaasadel arvestada täiendavate väljaminekutega. Notari tasu seaduses⁷⁴ (edaspidi NT) § 12 on sätestatud isikliku kasutusõiguse tehinguväärtus, millest tulenevalt peavad abikaasad notariaalse tehingu tõestamise eest tasuma. Tasumisele kuulub ka riigilõiv vastava kande tegemiseks kinnistusraamatusse riigilõivuseaduses sätestatud korras ja määras. Üldjuhul peavad abikaasad, kes on neile kuuluva kinnisasja eest omandamisel kord juba tasunud, lisa kulutusi liigseteks väljaminekuteks ning pigem ei soostu taolisi tehinguid tegema, kui sellega ei kaasne otsest tulu.

⁷⁴ Notari tasu seadus. 20. märts 1996. - RT I 1996, 23, 456; RT I, 19.12.2012, 1.

3.3. Märge kinnistusraamatus

Üheks väljundiks tuvastada perekonna ühine eluase on kinnisasja kinnistusraamatuse vastava märke kandmine. Asjaõigusseadus eristab nelja liiki märkeid: eelmärke, vastuväide, keelumärke, märkus.⁷⁵ Kinnistusraamatusse ei ole lubatud kanda märkeid kõige kohta. AÕS § 63 lg 1 kohaselt võib kinnistusraamatusse kanda märke: 1) asjaõiguse omandamise või kustutamise või selle õiguse sisu või järjekoha muutmise nõude, sealhulgas tulevase või tingimusliku nõude tagamiseks (eelmärke); 2) kinnistusraamatu ebaõige kande muutmise või kustutamise nõude (§ 65) tagamiseks (vastuväide); 3) omandi või piiratud asjaõiguse käsutamise täielikuks või osaliseks keelamiseks (keelumärke); 4) muude seadusega kinnistusraamatusse kanda lubatud asjaolude nähtavastegemiseks (märkus). Märge on kinnistusraamatusse kantava kande üks liikidest. Märge on ka üldmõiste, kuna asjaõigusseadus eristab mitut liiki märkeid. Igal märke liigil on erinev kasutusala ja eesmärk.⁷⁶

Ülalmärgitud lahendust on omas bakalaureusetöös käsitlenud ka Külli Iste. Nimetatud autori seisukoht on, et ühise eluaseme tuvastamiseks võib kinnistusraamatusse kanda märke vastavalt AÕS § 63 lg 1 p-le 4, mille kohaselt võib kinnistusraamatusse kanda märke muude seadusega kinnistusraamatusse kanda lubatud asjaolude nähtavastegemiseks (märkus). Käesoleva töö autor ei saa eelnimetatud seisukohaga nõustuda. Põhjus seisneb asjaolus, et AÕS § 63 lg 1 p 4 ütleb, et kinnistusraamatusse võib kanda märke muude seadusega lubatud asjaolude nähtavaks tegemiseks, kuid üheski hetkel kehtivates seaduste redaktsioonides ei ole sätestatud ühise eluaseme õiguslikku alust.

Autor on seisukohal, et arvestades kehtivat seadusandlust, siis perekonna ühise eluaseme tuvastamise lihtsustamiseks ei saa käesoleval hetkel kinnistusraamatusse kanda märget AÕS § 63 lg 1 p-i 4 alusel, kuna seda ei ole ühegi teise õigusaktiga lubatud teha. Märkusega tehakse nähtavaks teatud asjaolusid, kuid seda juhul, kui see on ette nähtud seadusega.⁷⁷ Selleks, et AÕS § 63 lg 1 p-i 4 alusel saaks märget kinnistusraamatusse kanda ja seda ka tulevikus praktikas realiseerida, tuleks autori ettepanekul kas perekonnaseadusesse või kinnistusraamatuseadusesse seadusandja poolt sisse viia säte, mis selgesõnaliselt lubaks

⁷⁵ P. Pärna. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 107.

⁷⁶ Samas.

⁷⁷ Samas, lk 112.

perekonna ühise eluaseme kinnistusraamatusse kanda, et see oleks nähtav asjaolu kolmandatele isikutele, sealhulgas notarile.

Töö autor aga ei pea vajalikuks muuta nii mitmeid seadusi üheaegselt, kuivõrd on võimalik muuta üksnes AÕS § 63 lg-t 1, tekitamaks vähem komplikatsioone. Selleks, et parendada Eesti seadusandlust ning teha perekonna ühise eluaseme tuvastamine vastavatele instantsidele võimalikult lihtsaks või esmalt üldse võimalikuks, teeb autor ettepaneku täiendada AÕS § 63 lg 1 uue punktiga 5) järgmises sõnastuses: „abikaasade ühise eluaseme käsutamise piiramiseks (eluasememärke)“. Kuna asjaõigusseadus eristab omavahel eriliiki märkeid, siis seadusesse ühe uue märke lisamisel oleks tegemist olulise seaduse täiendusega, kuna antud märke kindlasti täidaks oma eesmärgi ning leiaks praktikas kasutust.

Märkuse eesmärk on anda teatud asjaoludele asjaõiguslik toime, st et need kehtiks kinnisasja igakordse omaniku suhtes.⁷⁸ Autor teeb ettepaneku nimetada uut märget kui eluasememärke. Eluasememärke lisamine kehtivasse asjaõigusseadusesse, annaks tehingute tõestamisel notaritele ning teistele ühise eluaseme tuvastamise kohustusega instantsidele võimaluse kiirendada tehingute või muude seotud toimingute tegemise protsessi, kuna antud märke oleks kinnistusraamatus kandena selgelt nähtav.

Kuigi autori seisukohalt oleks perekonna ühise eluaseme tuvastamiseks eluasememärke kandmine kinnistusraamatusse üks võimalikest variantidest, siis paraku on ka märke kandmine kinnistusraamatusse abikaasadele lisa väljaminek ning suhteliselt kulukas. Kuna kehtiv seadusandlus ei reguleeri veel nimetatud märke kinnistusraamatusse kandmist, siis ei ole ka märke kandmisel kinnistusraamatusse kindlaks määratud tasu.

Kui kinnisasja omanikuks on üks abikaasadest, kelle lahusvara hulka eluase kuulub, ning abikaasa teeb ühepoolse tahteavalduse eluasememärke kinnistusraamatusse kandmiseks teise abikaasa kasuks, on käesoleval hetkel võimalik tasu võtta vastavalt NT § 31 p 11. NT § 31 p 11 sätestab ühepoolse avalduse tõestamise, mille puhul tehinguväärtust ei määrata – 42,15 eurot. Eelnimetatud tasu võtmisega tehingu tõestaja poolt oleks tegemist kindla tasumääraga notariaaltoiminguga. Kui aga abikaasad soovivad eluaseme kande teha ühiselt, oleks tegemist kahepoolse tahteavaldusega ning NT § 23 lg 2 kohaselt on notari tasu tehingu tõestamise eest kahe- või mitmepoolse tehingu puhul kahekordne täistasu.

⁷⁸ P. Pärna. (viide 75), lk 112.

Summa 42,15 eurot ega kahekordne täistasu ei ole eluasememärke kandmisel mõistlik tasu suurus. Seega peaks seadusandja kindlasti menetlema ka tasu suurst märke kandmisel, mis autori arvates võiks olla kindla tasumääraga ega tohiks ületada 25,00 eurot, kuna tegemist on siiski perekonna ühise eluaseme tuvastamiseks mõeldud märkega, millel on oma kindel eesmärk kaitsta vähemkindlustatud abikaasat, lapsi ning märke kandmine kinnistusraamatusse peaks kindlasti toimima. Suure rahalise väljamineku korral ei hakka abikaasad oma ressursse raiskama ja seaduse sätte eesmärk kaoks.

Eelnimetatust tulenevalt oleks kõigile üheselt mõistetav, et kui eluasememärget kinnistusraamatu kolmandast jaost ei nähtu, pole tegemist perekonna ühise eluasemega ning teise abikaasa nõusoleku andmine ei ole nõutav. Kui aga notariaalakti tõestajale on kinnistusraamatust eluasememärke nähtav, on selge, et abikaasa, kelle kasuks on nimetatud märke kantud, peab osalema tehingus ning andma oma nõusoleku ühise eluaseme võõrandamiseks.

Kui perekonna ühine eluase võõrandatakse kolmandale isikule, peab abikaasa andma tema kasuks kantud eluasememärke kustutamiseks oma tagasivõetamatu nõusoleku. Kinnistusraamatust nähtuvat kannet eluasememärke kohta peaks mingil viisil piirama ja nimetatud märke kustutamine võib autori ettepanekul olla seotud tähtajaga või muu tingimusega (abikaasa surma või abielu lõppemisega).

Kokkuvõtlikult ühise eluaseme kohta märke kandmine vastava kinnisasja kinnistusraamatusse, oleks mõeldav, võimalik ja kindlasti teostatav lahendus perekonna ühise eluaseme tuvastamiseks.

Kokkuvõte

Autor töötas läbi käesolevat bakalaureusetööd kirjutades vastava temaatikaga seotud materjali ja keskendus peamise uurimisobjektina 01.07.2010 jõustunud perekonnaseadusele. Autor on töös käsitlenud perekonna ühise eluaseme käsutamise piirangut. Autor püüdis perekonna ühise eluaseme mõistet avades välja selgitada, miks on perekonna ühise eluaseme käsutamise piirangu kehtestamine Eesti õigusruumis vajalik. Esiteks abikaasade sisesuhte reguleerimiseks, teiseks abikaasade õiguste kaitseks ühise eluaseme osas ja kolmandaks laste heaolu eesmärgil.

Käesoleva töö kirjutamise käigus oli autori eesmärk leida kinnitust hüpoteesile: kehtivas perekonnaseaduses ei ole ühise eluasemena kasutatava eluruumi käsutuspiirang piisaval määral reguleeritud. Autori poolt püstitatud hüpotees on leidnud kinnitust. Töö käigus selgus, et ühise eluaseme käsutamise piirang on kõikide varasuhete osas väga erinevalt reguleeritud või üldse mitte reguleeritud.

Varaühisuse varasuhtes on ühise eluaseme käsutamise piirang sätestatud PKS § 30 lg-s 2. Kuna varaühisuse varasuhte valinud abikaasad omandavad nende poolt väljaalitud vara ühisvara hulka, siis ka eelnimetatud säte kehtib üksnes ühisvara hulka kuuluva vara suhtes. Varaühisuse varasuhtes ei ole ühise eluaseme käsutuspiirangut kehtestatud vara osas, mis moodustab ühe abikaasa lahusvara ning abikaasal on õigus oma lahusvara hulka kuuluvat kinnisasja käsutada piiranguteta ilma abikaasa nõusolekuta. Seadusandja seisukoht, et ühise eluaseme käsutuspiirang on sätestatud üksnes ühisvara osas, on puudulik, kuna perekonna ühiseks eluasemeks võib olla lahusvara hulka kuuluv kinnisasi ning viimane on jäetud seadusega reguleerimata. Varalahususe varasuhtes on tegemist täieliku varade lahususega. Kui abikaasad soovivad kinnisasju omandada ühiselt, siis saab seda omandada üksnes kaasomandisse. Kui abikaasade või perekonna ühiseks eluasemeks on ühe abikaasa lahusvara hulka kuuluv kinnisasi, puudub igasugune ühise eluaseme käsutamise piirang. Seadusandja mõte jääb siinkohal selgusetuks, kuna abikaasad teevad perekonna eluaseme osas valiku vastavalt vajadustele, siis ka lahusvara hulka kuuluva ühise eluaseme suhtes peaks olema sätestatud ühise eluaseme käsutuspiirang. Nimetatud piirang on eelkõige perekonna heaolu huvides ning kaitseb vähemkindlustatud perekonnaliikmeid. Ühise eluaseme käsutamise piirang on perekonnaseaduses konkreetselt sätestatud üksnes vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte valitsemise korral ning antud piirang tuleneb PKS § 41 lg-st 2. Eelnimetatud sättest

ei ilmne asjaolu, kas antud säte rakendub koguvara suhtes. Kuna perekonnaseaduse üks olulisi eesmärke on kaitsta vähemkindlustatud poolt ja tagada perekonnale kõige väärtuslikum, siis peaks kaitstud olema eelkõige ühine eluase. Autor on eeldanud, et seadusandja mõte on lähtuda eelkõige perekonna huvidest ja seega PKS § 41 lg 2 rakendub koguvara ulatuses. Vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte puhul on sätestatud oluline käsutuspiirang perekonna huvides, ühine eluase, kuid siinkohal jääb selgusetuks seadusandja mõte, et miks on perekonnaseaduses jäänud sätestamata vara ulatus käsutuspiirangu kohaldamisel.

Käsitledes erinevaid varasuhete liike, oli autori eesmärgiks leida vastus ka küsimusele, kas kehtiva perekonnaseaduse sätteid tuleks ümber sõnastada, täiendada uute punktidega või peaks perekonnaseadus edasi toimima ja täitma oma eesmärgid senisel kujul. Autor on bakalaureusetöö kirjutamise käigus jõudnud alljärgnevate järeldusteni:

- Isegi kui osaliselt on varaühisuse varasuhte puhul sätestatud ühise eluaseme käsutuspiirang (ühisvara osas), siis nimetatud piirang peaks kehtima ka lahusvara suhtes. Tegemist on varaühisuse varasuhte olulise puudusega ja tingib perekonnaseaduse muutmise vajaduse. Autor teeb ettepaneku täiendada PKS-i § 28 lõikega 5, mis sätestaks ühise eluaseme käsutamise piirangu järgnevas sõnastuses: „Abikaasa võib ainult teise abikaasa nõusolekul käsutada või kohustuda käsutama perekonna eluasemena kasutatavat või ühe abikaasa poolt eraldi kasutatavat eluruumi ning anda selle kolmanda isiku kasutusse või lõpetada selle kasutamise aluseks oleva õigussuhte.“
- Ühise eluaseme käsutuspiirang peaks olema sätestatud ka varalahususe varasuhte puhul. Autor teeb seadusandjale ettepaneku täiendada perekonnaseaduse varalahususe varasuhte vastavat jagu uue paragrahviga, mis sätestaks ühise eluaseme käsutamise piirangu järgnevas sõnastuses: „Abikaasa võib ainult teise abikaasa nõusolekul käsutada või kohustuda käsutama perekonna eluasemena kasutatavat või ühe abikaasa poolt eraldi kasutatavat eluruumi ning anda selle kolmanda isiku kasutusse või lõpetada selle kasutamise aluseks oleva õigussuhte.“
- Vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhtes tehingud, mis tehakse perekonna ühise eluasemega nõuavad teise abikaasa nõusolekut ja seda sõltumata asjaolust, kummale abikaasale ühine eluase kuulub ning nimetatu on PKS § 41 lg 2 kohaselt ka sätestatud.

Kehtivat perekonnaseadust on väljatöötatud ja menetletud pikka aega, kuid endiselt on palju olulist seadusandja poolt jäetud tähelepanuta. Tähelepanu on pööratud ühise eluaseme käsutuspiirangule, kuid tähelepanuta on jäetud viisid, kuidas oleks võimalik ühist eluaset tuvastada. Töö autor on käsitlenud käesolevas töös alljärgnevat alternatiivi:

- Eluaseme määratlemine on võimalik rahvastikuregistri kaudu. Autor on seisukohal, et elukoha määratlemine ja seejärel tuvastamine rahvastikuregistri kaudu võiks tagada nõrgema abikaasa kaitse ja kolmandatele isikutele kindluse, kuid hetkel on see kehtivas seadusandluses võimatu, kuna elukoha aadressile ei pöörata tähelepanu. Autoripoolseks ettepanekuks oleks esmalt täiendada seadust sättega, mille kohaselt rahvastikuregistrisse kantud isiku elukoht omaks õiguslikku tähendust. Samuti peab iga isik hoolitsema rahvastikuregistrist nähtuvate andmete, eelkõige elukoha andmete, õigsuse eest, kuna korrektse andmekogu kättesaadavus tagab abikaasadele ja vähem kindlustatud perekonnaliikmetele tugevama eluaseme kaitse ning abikaasa nõusolekuta tehingu tegemine oleks raskendatud.
- Kanda kinnistusraamatusse isiklik kasutusõigus abikaasa kasuks, kelle eluasemena antud kinnisasja kasutatakse. Isikliku kasutusõiguse kanne ühise eluaseme tuvastamiseks rakenduks üksnes ühe abikaasa lahusvara hulka kuuluva kinnisasja suhtes. Isikliku kasutusõiguse kande tegemine võib praktikas osutuda problemaatiliseks. Autor on seisukohal, et seadusandlus peaks võimaldama pärast abielu lahutamist kinnisasja omanikul ilma isikliku kasutusõigusega õigustatud isiku nõusolekuta vastav kanne kustutada.
- Kanda ühiseks eluasemeks oleva kinnisasja kinnistusraamatuse märke. Kinnistusraamatusse saaks AÕS § 63 lg 1 p 4 alusel kanda märget juhul, kui seadusandja viib sisse sätte, mis selgesõnaliselt lubaks abikaasade ühise eluaseme kinnistusraamatusse kanda. Et vältida mitme seaduse muutmist, on võimalik muuta üksnes AÕS § 63 lg-t 1 ning täiendada AÕS § 63 lg 1 uue punktiga 5 järgmises sõnastuses: „abikaasade ühise eluaseme käsutamise piiramiseks (eluasememärke).“.

Käesolevas töös jäi ühise eluaseme käsutuspiirangu praktika täielikult analüüsimata suures osas selle puudumise ja suhteliselt lühikest aega kehtinud perekonnaseaduse tõttu. Perekonnaseaduse mõju abikaasadevahelistele perekondlikele suhetele on veel vara hinnata, kuna järeldusi on võimalik teha alles siis, kui tekib ka Riigikohtu praktika. Kokkuvõtlikult peaks ühine eluase ja perekonna väärtused olema perekonnaseaduses kõikides varasuhetes kaitstud üheselt. Abikaasadel tuleb silmas pidada teineteise ja laste heaolu, kuid eelkõige peab selle kaitse tagama ettenägelikult seadusandja.

Summary: Restriction on disposal of shared housing in the Family Law Act

The author's main object of investigation in writing this Bachelor's thesis was the Family Law Act that entered into force on 1 July 2010. This thesis contains a thorough analysis of the restriction on the disposal of shared housing and the author opens the concept of the term shared housing of the family. The author finds that imposing a restriction on the disposing of the shared housing of the family in the Estonian legal sphere is necessary firstly, for regulating the internal relationship between the spouses, secondly, to protect the rights of the spouses concerning shared housing of the family and lastly, for the welfare of the children. During the course of writing, the author's objective was to validate the hypothesis of this thesis: the valid Family Law Act does not sufficiently regulate the restriction of the disposal of the shared housing of the family.

The author found that the restriction on the disposal of shared housing in various proprietary relationships is very differently regulated or not regulated at all. § 30 (2) of the Family Law Act prescribes a restriction on the disposal of a shared dwelling in regards to the proprietary relationship of jointness of property, although the provision is valid only for assets that are joint property. The restriction on disposal for a shared dwelling is not established regarding assets which form the separate property of one spouse and the spouse has the right to dispose of the immovable that is part of his or her property without restrictions, without the consent of the other spouse. The legislator's position is unclear here, since the family's shared housing may be an immovable belonging to separate assets, but is not regulated by legislation. Proprietary relations in the case of separateness of property involves complete asset separation and if the shared housing is an immovable belonging to the separate property of one spouse, there is no restriction on the disposal of shared housing. The legislator's thinking remains unclear here, since a restriction on disposal of shared housing should also be prescribed in regards to shared housing constituting a part of separate property. The restriction on disposal of shared housing is specifically prescribed in § 41 (2) of the Family Law Act in regards to the proprietary relationship of set-off of assets increment. The circumstance of whether the given provision is applicable towards total assets does not arise from the provision in question. Since one of the major goals of the Family Law Act is to protect the disadvantaged party and to ensure the most valuable thing for a family, then the shared

housing should be protected above all. The author has presumed that the legislator's thinking is to follow, above all, the interests of the family, and § 41 (2) of the Family Law Act applies in regards to total assets.

In this Bachelor's thesis, the hypothesis proposed by the author has found confirmation. During the course of writing this thesis, it became clear that in the proprietary relationship of jointness of property the restriction on disposal of shared housing has been prescribed, although it applies only in regards to joint property acquired by spouses and separate property is not covered. When covering proprietary relations in the case of separateness of property, the author found that in the case of given proprietary relations a restriction on the disposal of shared dwelling has not been provided in the Family Law Act. Taking into consideration the fact that the proprietary relationship of set-off of assets increment is new to spouses, the legislator has prescribed in § 41 (2) of the Family Law Act an unambiguous restriction on disposal of a shared dwelling.

The author's goal in covering various proprietary relationships was to find an answer to the question of whether the provisions of the valid Family Law Act should be reworded, supplemented with new clauses or the Family Law Act should continue to function in its current form. During the course of writing the Bachelor's thesis the author reached the following conclusions:

- Even if a partial restriction on the disposal of a shared dwelling (regarding joint property) is prescribed in the case of the proprietary relationship of jointness of property, then the named restriction must be valid in the case of separate property. This involves a significant shortcoming in the proprietary relationship of jointness of property and makes it necessary to amend the Family Law Act.
- Restriction on disposal of a shared dwelling should also be prescribed in the case of proprietary relationships of separate property.
- Transactions in the proprietary relationship of set-off of assets increment performed with a family's common housing require the consent of the other spouse, regardless of who is the owner of the shared dwelling.

In this thesis, the author has covered the following alternatives, via which it would be possible to identify the shared housing of the family:

- The designation of a dwelling is possible via the population register. The author is of the position that the designation of a place of residence, followed by identification via the population register, could ensure the protection of the weaker spouse and security to third

parties, although at the moment in the currently valid legislation this is not possible, since no attention is paid to the address of the place of residence.

- To enter in the land register personal right of use for the benefit of the spouse, whose residence the given immovable is being used as. A personal right of use entry for the identification of a shared dwelling would be applied only in regards to an immovable belonging to the separate property of one spouse.
- To enter what could be referred to as a dwelling notation in the land register for an immovable serving as a shared dwelling for the purposes of restricting the disposal of a shared dwelling.

It is too early to assess the impact of the Family Law Act on family relations between spouses, since there is a lack of corresponding judicial practice. In summary, a shared dwelling and a family's values should be unambiguously protected in all proprietary relationships in the Family Law Act. Spouses must keep in mind each other's well-being and that of the children, although legislation for the protection of these rights should, above all, be established by the legislator.

Kasutatud materjalide loetelu

Kasutatud kirjandus

1. Commission on European Family Law. Country reports by jurisdiction. Country reports for Finland. Property relations: Finnish Report, August 2008. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://ceflonline.net/wp-content/uploads/Finland-Property.pdf>, 01.05.2013.
2. Commission on European Family Law. Country reports by jurisdiction. Country reports for Germany. Property relations: German Report, August 2008. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://ceflonline.net/wp-content/uploads/Germany-Property.pdf>, 01.05.2013.
3. Eesti NSV abielu- ja perekonnakoodeks. Kommenteeritud väljaanne. Eesti Raamat, 1974.
4. Göttig, T., Uusen-Nacke, T. Perekonnaõiguse seosed teiste tsiviilõiguse valdkondadega. – Juridica, 2010, nr 2.
5. Hiedel, K., Seppik, A., Pajo, M. Preadvokaat. Tallinn, 2000.
6. Iste, K. Kinnisasjast ühis- ja lahusvaraga seotud muudatused ja käsutuspiirangud 01. juulil 2010 jõustunud perekonnaseaduses. Bakalaureusetöö. Tallinn, 2010.
7. Johannsen, K. H., Heinrich, D. BGB § 1361b, II.
8. Kärсна, O. Abieluvara juurdekasvu tasaarvestus. – Eesti Majanduse Teataja, 2010, nr 5.
9. Lüderitz, H. C. A. Perekonnaõigus. Tallinn, 2005.
10. Olm, A. Perekonnaõigus. Ülevaade. Koolitusmaterjal, 26.03.2010.
11. Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004.
12. Rebmann K., Säcker, F. J., Rixeder, R. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Familienrecht I (§ 1297-1588) – C. H. Beck, 2000.
13. Stark, B., International Family Law. An introduction. Ashgate Publishing Limited. 2005.
14. Tiivel, R. Abikaasade varasuhetest abieluvararegistri ja kinnistusraamatu valguses. – Juridica, 2005, nr 7.
15. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus II, 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2007.
16. Varul, P. Tühine tehing. – Juridica, 2011, nr 1.

Kasutatud normatiivmaterjalid

17. Asjaõigusseadus¹. 09. juuni 1993. - RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 1.
18. Eesti Vabariigi põhiseadus. 28. juuni 1992. - RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 1.
19. Kinnistusraamatuseadus. 15. september 1993. - RT I 1993, 65, 922; RT I, 18.12.2012, 3.
20. Notariaadimäärustik. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/131122010055>, 23.11.2012.
21. Notari tasu seadus. 20. märts 1996. - RT I 1996, 23, 456; RT I, 19.12.2012, 1.
22. Perekonnaseadus. 12. oktoober 1994. - RT I 1994, 75, 1326; RT III 2001, 15, 154.
23. Perekonnaseadus. 18. november 2009. – RT I 2009, 60, 395; RT I, 27.06.2012, 4.
24. Perekonnaseisutoimingute seadus. 20. mai 2009. – RT I 2010, 30, 177; RT I, 19.12.2012, 1.
25. Rahvastikuregistri seadus. 31. mai 2000. - RT I 2000, 50, 317; RT I, 14.03.2011, 1.
26. Saksa Tsiviilseadustik BGB. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p4715. 04.04.2012.
27. Soome Vabariigi abieluseadus. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1929/en19290234.pdf>, 01.05.2013.
28. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. 27. märts 2002. - RT I 2002, 35, 216; RT I, 06.12.2010, 1.
29. Tõestamiseadus. 14. november 2001. – RT I 2001, 93, 564; RT I 2010, 38, 231.
30. Võlaõigusseadus. 26. september 2001. - RT I 2001, 81, 487; RT I, 05.04.2013, 1.

Muud materjalid

31. Justiitsministeerium. Abielust ja abieluvarast Soomes ja Eestis. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.just.ee/35070>, 10.11.2012.
32. Justiitsministeerium. Uus perekonnaseadus ei kehtesta abikaasade varalohust. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.just.ee/34647>, 10.11.2012.
33. Notarite koda. Abikaasade varalised õigused. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.notar.ee/21764?print=1>, 20.04.2013.
34. Notarite Koda. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.notar.ee/258>, 28.03.2013.
35. Notarite Koda. Notarist üldiselt. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.notar.ee/518>, 10.11.2012.

36. Notarite Koda. Volitus ja volikiri. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.notar.ee/14345>, 10.11.2012.
37. Paarid Euroopas. Paarid Saksamaa. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.coupleseurope.eu/et/germany/topics/2-Kas-on-olemas-seadusj%C3%A4rgne-abieluvarare%C5%BEiim-ning-kui-on-siis-mida-selles-s%C3%A4testatakse>, 27.04.2013.
38. Paarid Euroopas. Paarid Soome. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.coupleseurope.eu/et/finland/topics/2-Kas-on-olemas-seadusj%C3%A4rgne-abieluvarare%C5%BEiim-ning-kui-on-siis-mida-selles-s%C3%A4testatakse>, 27.04.2013.
39. Perekonnaseaduse eelnõu algteksti seletuskiri. 55 SE III. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?page=eelnou&op=ems&emshelp=true&eid=95322&u=20111116152926>, 05.02.2013.
40. Perekonnaseaduse eelnõu seletuskiri. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.enu.ee/lisa/347_SELETUSKIRI_PkSE%5B1%5D.pdf, 05.02.2013.
41. Perekonnaseaduse eelnõu seletuskiri. 543 SE III. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?page=eelnou&op=ems&emshelp=true&eid=678845&u=20110512212409>, 05.02.2013.
42. Registrite ja Infosüsteemide Keskus. E-notar. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.rik.ee/e-notar>, 10.11.2011.
43. Siseministerium. Rahvastikuregister. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.siseministerium.ee/11843>, 10.11.2012.

Kohtulahendid

44. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi otsus 3. veebruarist 2012 nr 3-2-1-157-11. J.O. hagi J.O. ja S.L. vastu tehingu kehtetuse või tühisuse tuvastamiseks, omandiõiguse tunnustamiseks, osanike nimekirja kande parandamiseks ning kande tegemiseks ja tahteavalduste tegemise kohustuse tuvastamiseks.
45. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi otsus 11. aprillist 2006 nr 3-2-1-164-05 M.T. hagi H.T. ja M.T. vastu lepingute tühisuse tunnustamiseks. – RT III 2006, 14, 132.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Keilin Kontus
(sünnikuupäev:26.94.1987.a)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose Perekonna ühise eluaseme käsutamise piirang perekonnaseaduses, mille juhendaja on Triin Göttig,
 - 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 lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, 20.05.2013.a.