



RIIGIKOHUS

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

Avaleht > Riigikohus selgitas vara kooselujärgset jagamist

Riigikohus selgitas vara kooselujärgset jagamist

27. juuni 2024

Riigikohus selgitas enda otsuses, kas ja millised õigused kinnisvarale on elukaaslastel kooselujärgselt.

Riigikohtu tsiviilkolleegium selgitas, et abieluväline kooselu ei muuda iseenesest poolte omandisuhteid – kumbki isik jääb enda asjade omanikuks. Kui elukaaslased soetavad kooselu ajal näiteks kinnisasja, mille omanikuna kantakse kinnistusraamatusse vaid üks elukaaslastest, siis ei muutu see kooselu jooksul ühisvaraks. Ka siis, kui elukaaslased parendavad koos näiteks ühele elukaaslasele kuuluvat korterit või ehitavad ühele elukaaslasele kuuluvale maale maja, ei muutu need hoolimata sellest ühisomandiks.

Kinnisasi saab kuuluda elukaaslastele ühiselt (st seltsinguvara hulka), kui nad on eelnevalt sõlminud notariaalselt tõestatud vormis seltsingulepingu. Kui kinnisasi ei kuulu seltsinguvara hulka, ei saa kooselu lõppemisel nõuda selle panemist avalikule enampakkumisele ja osa kinnisasja müügitulemist.

Kui kooselu ajal omandatakse suurem väärtusega ese (nt kinnisvara) või luuakse ühiselt muu oluline ja kestva tähendusega varaliselt hinnatav hüve (nt renoveeritakse maja), on teatud tingimuste korral omanikuks mitteoleval elukaaslasel võimalik siiski esitada omaniku vastu rahaline nõue. Selle eelduseks on, et mõlema endise elukaaslase rahaliselt hinnatav panus on olnud oluline ja võrreldav ning vara soetamisel või parendamisel oli elukaaslaste ühine tahe majanduslikult ühise varalise väärtuse kestvaks loomiseks. Sellisel juhul saab kooselu lõppemisel elukaaslane, kellele kinnisasi ei kuulu, nõuda vara väärtuse juurdekasvu ehk ühiselt loodud majandusliku väärtuse jagamist.

Rahalise nõude suuruse kindlakstegemiseks tuleb esmalt hinnata, milline on eseme (nt korteri) väärtus vara jagamise aja seisuga poolte ühise tegutsemise tulemusel, ning juhul, kui tegemist on asja parendamisega, võrrelda seda väärtusega, mis oleks esemel vara jagamise ajal siis, kui pooled ei oleks ühiselt tegutsedes selle väärtust tõstnud. Saadud summast tuleb maha arvata esemel lasuvad täitmata kohustused (nt remondilaen vms), mida ei täideta ka jagamise käigus. Niimoodi saadud eseme netoväärtuse ulatuses saab mitteomanikust elukaaslane nõuda hüvitist, mille suuruse leidmiseks liidetakse tema poolt eseme soetamiseks või parendamiseks tehtud panuse väärtus ja selle panuse suurusele vastav osa vara väärtuse juurdekasvust.

Kohtuotsusega [1] saab tutvuda Riigikohtu veebilehel.

Teate sisestas:

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

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-selgitas-vara-kooselujargset-jagamist>

Lingid

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/lahtendid/?asjaNr=2-20-10878/52>