



RIIGIKOHUS

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

Avaleht > Riigikohus: kaasomandi kasutuskord ei muuda kaasomandi kuuluvust

Riigikohus: kaasomandi kasutuskord ei muuda kaasomandi kuuluvust

23. oktoober 2024

Riigikohus rõhutas tänases otsuses, et kaasomandi kasutuskord reguleerib üksnes kaasomandi kasutust, mitte aga kaasomandi kuuluvust. Kolleegium selgitas, et kaasomanikule ei kuulu füüsiliselt kindlaksmääratud osa maast ega hoonetest ning seda põhimõtet ei muuda ka kasutuskorra olemasolu.

2022. aastal palus Viimsi vallas asuva maja ja maa üks kaasomanikest maakohtul kaasomandisuhe lõpetada ja müüa kinnisvara avalikul enampakkumisel. Maja ja maa kuuluvad kahele kaasomanikule võrdsetes mõttelistes osades. Kaasomanikud olid sõlminud kasutuskorra, mille järgi kohtusse pöördunud kaasomanik kasutas uuemat ja väärtuslikumat osa hoonest ning teine kaasomanik vanemat hooneosa.

Maakohus rahuldas palve, kuid jaotas müügist saadud raha selliselt, et ligikaudu 80% pidi saama kohtusse pöördunud kaasomanik, kes kasutab uuemat hooneosa, ja ülejäänud ligi 20% teine kaasomanik, kes kasutab vanemat hooneosa. Ringkonnakohus nõustus sellise jaotusega.

Sel kevadel jõudis vaidlus Riigikohtusse. Septembris arutati Riigikohtu istungil, kas kaasomandi lõpetamise korral avalikul enampakkumisel saab müügi tulemi jaotada kaasomanike vahel nende kaasomandi mõtteliste osade suurusest erinevalt.

Riigikohus sedastas tänases otsuses, enampakkumisel saadud raha tuleb jagada kaasomanike vahel vastavalt nende kaasomandi mõtteliste osade suurusele ja kuivõrd vaidlusalususes kohtuajal on kaasomanikele kuuluvad mõttelised osad võrdse suurusega, tuleb enampakkumise tulemi jaotada kaasomanike vahel võrdselt. Riigikohtu tsiviilkolleegium rõhutas, et kaasomandi kasutuskord reguleerib üksnes kaasomandi kasutust, mitte aga kaasomandi kuuluvust. Samuti selgitas kolleegium, et kaasomandi osa on kinnisasjast füüsiliselt piiritlemata mõtteline osa ühisest omandist ning on ebaõige pidada mõnd hoonet või hoone osa ainult ühele või teisele kaasomanikule kuuluvaks.

Kolleegium selgitas, et kohtul ei ole alust anda kehtivale õigusele teistsugust sisu isegi siis, kui mõlemad kohtumenetluse pooled saavad kehtivast õigusest aru ühtemoodi valesti või soovivad teadlikult, et kohus kohaldaks materiaalsoiguse normi ekslikult. Kui pooled soovivad, et kohus lahendaks vaidluse teisiti, kui kehtiv õigus ette näeb, on pooltel võimalik sõlmida kohtulik kompromiss. Pooled võivad ka notariaalselt tõestatud vormis sõlmitud kokkuleppega reguleerida kaasomandi lõpetamist, sh müügitulemi jaotamist.

Täiendavalt selgitas Riigikohus, kui üks isik saab tema kaasomandi mõttelisele osa suurusele vastava hüvitise, ei saa väita, et see kaasomanik on teise arvel alusetult rikastunud.

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-kaasomandi-kasutuskord-ei-muuda-kaasomandi-kuuluvust>

Lingid

[1] <http://www.riigikohus.ee/et/lahendid/?asjaNr=2-22-2159/98>