



RIIGIKOHUS
◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

**RIIGIKOHUS
ÕIGUSTEABE OSAKOND**

**Ühisvara jagamine – maa- ja ringkonnakohtute praktika
alates 1. juuli 2010**

Kohtupraktika analüüs

Kätlin Piho
kohtupraktika analüütik

Tartu
aprill 2013

Sisukord

1.	Analüüsi eesmärk ja alusmaterjalid.....	3
2.	Valdkonna õiguslik regulatsioon.....	3
3.	Riigikohtu tsiviilkolleegiumi praktika.....	6
3.1.	Perekonnaseaduse rakendussätted.....	6
3.2.	Kaasomandi lõpetamine	7
4.	Maa- ja ringkonnakohtute praktika	9
4.1.	Abikaasa varasuhetele kohalduv õigus.....	9
4.1.1.	Hagi ühisvara jagamiseks esitatud enne 1. juulit 2010.....	9
4.1.2.	Hagi ühisvara jagamiseks esitatud pärast 1. juulit 2010.....	11
4.2.	Ühisvara koosseis	12
4.3.	Abikaasade solidaarkohustused.....	13
4.4.	Ühisvara jagamine	14
4.4.1.	Jagamise viis.....	14
4.4.2.	Kõrvalekaldumine osade võrdsuse põhimõttest	18
4.4.3.	Varal lasuvate kohustuste jagamine	19
4.5.	Resolutsioon ühisvara jagamise asjas.....	19
5.	Kokkuvõte	21

1. Analüüsi eesmärk ja alusmaterjalid

Analüüsis uuritakse 1. juulil 2010 jõustunud perekonnaseaduse¹ normide rakendumist ühisvara jagamise vaidlustes maa- ja ringkonnakohtutes. Analüüsi objektiks on valik 01.07.2010 – 03.01.2013 tehtud ja KIS-i vahendusel kättesaadavaid otsuseid ühisvara jagamise menetlustes. Analüüsi ülesandeks on üldistada valdkonna kohtupraktikat ning tuua välja seda iseloomustavad tunnused ja probleemid.

Muu hulgas uuritakse analüüsis järgmiseid küsimusi:

- Millise perekonnaseaduse alusel on kohtud lahendanud ühisvara jagamise vaidlused pärast 01.07.2010 ja millega on kohtud kohaldatava õiguse valikut põhjendanud?
- Kuidas on kohtud kindlaks määranud ühisvara koosseisu?
- Milliseid kohustusi on kohtud lugenud abikaasade solidaarkohustusteks?
- Kuidas on kohtud kohaldanud kaasomandi lõpetamise sätteid?
- Kas kohtud on kehtiva perekonnaseaduse alusel ühisvara jagamisel kaldunud kõrvale osade võrdsuse printsiibist?

Analüüsis esitatud seisukohtadel ei ole siduvat mõju ja need ei ole käsitatavad Riigikohtu seisukohtadena. Riigikohus võtab õiguslikke seisukohti vaid kohtulahendis.

2. Valdkonna õiguslik regulatsioon

01.07.2010 jõustus uus perekonnaseadus, mis sätestab võrreldes varasema perekonnaseadusega² abikaasade varaliste suhete täpsema korralduse. Perekonnaseaduse eelnõu seletuskirja kohaselt on seaduses varasemaga võrreldes oluliselt rohkem arvestatud kaasaja varaliste õiguste dünaamikaga, kuivõrd varalised suhted on sagedasemad vaidlusküsimused ka perekonnaõiguses.³

Vana perekonnaseadus võimaldas abikaasadel valida kahe erineva varasuhte vahel - ühisvara- ja lahusvararežiim. Kehtiv perekonnaseadus räägib kolmest varasuhte liigist: varaühisus, vara juurdekasvu tasaarvestus ja varalahusus. Varaühisus vastab oma sisult ja mõttelt vanas perekonnaseaduses sätestatud ühisvararežiimile, mille puhul kuulusid ühisvarasse kõik abielu kestel soetatud esemed ja muud varalised õigused (v.a seaduses toodud erandid). PKS § 24 kohaselt tekib varaühisus poolte kokkuleppel või juhul, kui abiellujad ei ole valinud abiellumisavaldusega varasuhet ega ole sõlminud abieluvaralepingut. **Varaühisuse** korral lähevad abikaasade ühisomandisse abielu kestel omandatud esemed ja muud varalised õigused (PKS § 25). Seega moodustavad ühisvara esemed ja varalised õigused, mitte kohustused. Abikaasade solidaarkohustused tekivad seaduses sätestatud juhtudel ja need

¹ Perekonnaseadus. 11. 11.2009. RT I 2009, 60, 395. Edaspidi: PKS, kehtiv perekonnaseadus.

² Perekonnaseadus. 12.10.1994. RT I 1994, 75, 1326. Edaspidi: vana perekonnaseadus.

³ Perekonnaseaduse eelnõu seletuskiri. Kättesaadav arvutivõrgus:

<http://www.riigikogu.ee/?page=eelnou&op=ems&emshelp=true&eid=95322&u=20110816094436>

täidetakse ühisvara jagamise käigus või jagatakse abikaasade vahel sarnaselt muu varaga (PKS § 38).

Kehtiva perekonnaseaduse kohaselt moodustavad ühisvara järgmised esemed ja õigused:

- varaühisuse kestel omandatud esemed (PKS § 25);
- lahusvarale varaühisuse ajal tehtud töö või varalise soorituse kulutuste väärtus (PKS § 27 lg 3);
- lahusvara huvides kasutatud ühisvara väärtuse hüvitis (PKS § 34 lg 1);
- ühisvara vähendamise hüvitis (PKS § 34 lg 3).

Lahusvara moodustavad järgmised esemed ja õigused:

- isiklikud tarbeesemed, tasuta käsutuse alusel omandatud esemed, lahusvara arvel omandatud esemed ja abieluvaralepinguga määratud esemed (PKS § 27 lg 2);
- kohustusliku kogumispensioni lepingust tulenevad varalised õigused (KoPS § 45 lg 9);
- lahusvara arvel ühisvarale tehtud kulutuste väärtuse nõue (PKS § 34 lg 2).

Ühisvaral lasuvad abikaasade solidaarkohustused tekivad järgmistel juhtudel:

- tehing perekonna vajaduste rahuldamiseks (PKS § 18);
- ühisvaraga tehtud tehing (PKS § 29 lg 1).

PKS § 26 lg 1 sätestab ühisvara ühtsuse põhimõtte, mis tähendab, et abikaasade osad ühisvaras ei ole kindlaks määratud ning kumbki abikaasadest ei saa oma osa ühisvaras või üksikuid ühisvarasse kuuluvaid esemeid käsutada. Samuti ei ole abikaasal õigust nõuda varaühisuse kestel ühisvara jagamist. Varaühisuse varasuhe lõpeb abielu lahutamise, ühe abikaasa surmaga või kui sõlmitakse abieluvaraleping, millega kehtestatakse seaduses ettenähtud muu abieluvarasuhe või kui varasuhe lõpetatakse PKS § 36 järgi abikaasa nõudel kohtuotsuse alusel.

PKS § 37 lg 3 järgi **jagatakse varaühisuse lõppedes ühisvara abikaasade vahel kaasomandi lõpetamise sätete kohaselt võrdsetes osades**, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vana perekonnaseaduse § 19 lg 2 kohaselt sai kohus teatud juhtudel kõrvale kalduda osade võrdsusest ühisvara jagamisel, kehtivas perekonnaseaduses sellist võimalust enam ei ole. Sarnaselt varale tuleb varaühisuse lõppedes jagada või täita ka varal lasuvad kohustused (PKS § 38).

Ühisvara jagamise viiside osas viitab perekonnaseadus asjaõigusseaduses⁴ reguleeritud kaasomandi lõpetamise sätetele. **Kaasomandi jagamise viisid on sätestatud AÕS § 77 lg-s 2**, mille kohaselt juhul, kui kaasomanikud ei saavuta kokkulepet kaasomandis oleva asja jagamise viisi suhtes, otsustab kohus hageja nõudel, kas jagada asi kaasomanike vahel reaalosades, anda asi ühele või mitmele kaasomanikule, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas, või müüa asi avalikult või kaasomanikevahelisel enampakkumisel ning saadud raha jagada kaasomanike vahel vastavalt

⁴ Asjaõigusseadus. 09.06.1993, RT I 1993,39,590.

nende osa suurusele. Seega laiendas PKS § 37 lg 3 abikaasade ühisvara jagamise võimalike alternatiivide ringi võrreldes vanas perekonnaseaduses sätestatud ühisvara jagamise viisidega (vana PKS § 19 lg-d 3 ja 4).

Kaasomandi jagamise viiside valikul saab kohus lähtuda ainult nendest viisidest, mida on taotletud hakis või vastuhagis. Kui kostja soovib, et kaasomandis olev asi jagatakse teisiti, kui seda taotleb hageja, siis peab ta esitama vastuhagi.⁵ Kui hakis või vastuhagis ei ole esitatud selget nõuet kaasomandi jagamise kohta, peab kohus andma menetlusosalisele TsMS § 340¹ lg 1 järgi tähtaja puuduste kõrvaldamiseks ja selgitama, et hakis või vastuhagis tuleb näidata soovitatav kaasomandi lõpetamise viis ja, et kaasomandi lõpetamise viisid võib esitada ka alternatiivsetena. Kui alternatiivsed kaasomandi jagamise viisid ei ole järjestatud, peab kohus TsMS § 442 lg 8 tulenevalt hagi või vastuhagi rahuldamise korral kohtuotsuse resolutsioonis võtma seisukohta vaid ühe alternatiivi suhtes ning põhjendama üksnes seda.⁶ **Sarnaselt kaasomandi lõpetamisel asja jagamisega peab kohus ka abikaasade ühisvara jagamisel otsustama üksnes hakis ja vastuhagis esitatud ühisvara jagamise viiside vahel.**

Võrreldes kaasomandi jagamisega on abikaasade ühisvara jagamise asjades erisuseks see, et abikaasade ühisvara jagamise hakis jagatakse varakogumit. Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-119-09 asunud seisukohale, et kui kostja vaidleb vastu ühisvara nimekirjale, leides, et sealt on osad varaesemed puudu, siis peab ta nende jagamiseks esitama vastuhagi. Kohus ei saa menetleda abikaasade ühisvara jagamisel hagiavalduse vastuses esitatud kostja nõudeid, vaid nende nõuete lahendamiseks tuleb kostjal esitada vastuhagi. Ka kehtiva perekonnaseaduse suhtes tuleks kohaldada nimetatud seisukohta, et **ühisvarana saab jagada üksnes neid esemeid, mille jagamist on taotletud kas hakis või vastuhagis.**⁷

PKS § 210 lg 1 kohaselt laieneb 01.07.2010 jõustunud perekonnaseadus kõigile perekonnaõiguslikele suhetele, mis on tekkinud seaduse jõustumise hetkeks, kui perekonnaseaduse rakendussätetes ei ole ette nähtud teisiti. Sama paragrahvi teine lõige sätestab, et asjaolule või toimingule, mis on tekkinud või tehtud enne käesoleva seaduse jõustumist, kohaldatakse asjaolu tekkimise või toimingu tegemise ajal kehtinud seadust, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti. Abieluvaraõiguse kohta käib erisäte PKS § 211, mille kohaselt kui enne käesoleva seaduse jõustumist sõlmitud abieluvaraleping ei näe ette teisiti, kohaldatakse enne käesoleva seaduse jõustumist sõlmitud abielude puhul abikaasadevahelistele varalistele suhetele alates käesoleva seaduse jõustumisest käesolevas seaduses varaühisuse kohta sätestatud. Nendest sätetest saab järeldada, et alates 01.07.2010 tuleb ühisvara jagamisele kohaldada kehtivat perekonnaseadust.

⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 09.05.2006. a otsus nr 3-2-1-45-06, p 18.

⁶ T. Tampuu. Tsiviilkohtumenetluses esitatavad alternatiivsed nõuded. Juridica V/2011, lk 350.

⁷ Samas, lk 351.

3. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi praktika

3.1. Perekonnaseaduse rakendussätted

Ühisvara jagamist kehtiva perekonnaseaduse alusel ei ole Riigikohus käesoleva analüüsi valmimise hetkeks veel oma lahendites analüüsinud. Küll on aga paaris lahendis Riigikohus andnud seisukoha perekonnaseaduse rakendussätete kohta.

TsMS § 438 lg 1 järgi otsustab kohus otsust tehes ise, millist õigusakti tuleb asjas kohaldada. Riigikohus märkis **tsiviilasjas nr 3-2-1-36-11**, et 01.07.2010 jõustunud PKS § 210 lg 1 järgi laieneb see seadus üldjuhul kõigile perekonnaõiguslikele suhetele, mis on tekkinud seaduse jõustumise hetkeks, ja alates 01.07.2010 kohaldatakse abikaasade varalistele suhetele PKS § 211 järgi kehtivas perekonnaseaduses varaühisuse kohta sätestatud, kui abikaasad ei ole abieluvaralepingus enne 01.07.2010 teisiti kokku leppinud. Samas asjaolule või toimingule, mis on tekkinud või tehtud enne 01.07.2010, tuleb PKS § 210 lg 2 järgi kohaldada asjaolu tekkimise või toimingu tegemise ajal kehtinud seadust, kui muudest rakendussätetest ei tulene teisiti. Neid sätteid koosmõjus hinnates saab järeldada, et **enne 01.07.2010 tehtud tehingu alusel omandatud eseme kuulumine abikaasade ühis- või lahusvara hulka tuleb kindlaks teha enne 01.07.2010 kehtinud perekonnaseaduse sätete alusel**, sest uues perekonnaseaduses puudub säte, mille järgi tuleks abikaasade ühis- ja lahusvara määrata pärast 01.07.2010 eseme omandamise ajast sõltumata kindlaks kehtiva perekonnaseaduse sätete järgi.⁸

Tsiviilasjas nr 3-2-1-93-12 selgitas Riigikohus, et **perekonnaseaduse mõtteks on alates 01.07.2010 abikaasade varasuhtes tekkivatele asjaoludele ja tehtavatele toimingutele kohaldada kehtivas perekonnaseaduses varaühisuse kohta sätestatud ning enne seda tekkinud asjaoludele ja tehtud toimingutele kohaldada toona kehtinud seadust**. Antud asjas esitas hageja ühisvara jagamise nõude enne 01.07.2010. Riigikohus rõhutas, et nõuet esitades sai hageja tugineda nõude esitamise ajal kehtinud materiaalõiguse normidele, s.o ühisvara jagamist reguleerivatele sätetele, ning seetõttu saab kohus tema nõude ka vana perekonnaseaduse alusel lahendada. Riigikohus lisas, et **kui hageja soovib jagada ühisvara kehtiva perekonnaseaduse sätete järgi, tuleb hagejal taotleda ühisvara jagamist kehtivas õiguses sätestatud viisil, mida ei loeta hagi muutmiseks TsMS § 376 lg 4 p 3 järgi**. Sellisel juhul saab kohus lahendada ka enne 01.07.2010 esitatud ühisvara jagamise hagi kehtivas õiguses sätestatud viisil.⁹ Sellest otsusest saab järeldada, et enne 01.07.2010 esitatud ühisvara jagamise hagi tuleb läbi vaadata vana perekonnaseaduse alusel, kui hageja ei ole teisiti taotlenud. Pärast 01.07.2010 esitatud ühisvara jagamise hagi tuleb lahendada kehtiva perekonnaseaduse varaühisuse lõpetamise sätete kohaselt.

Abikaasa surma korral varasuhetele kohaldatavat õigust on käsitletud tsiviilasjas nr 3-2-1-79-10. Riigikohus märkis selles otsuses, et **juhul kui abikaasa on surnud enne**

⁸ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.05.2011. a otsus nr 3-2-1-36-11, p 18.

⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 26.09.2012. a otsus nr 3-2-1-93-12, p 22.

01.07.2010, siis tuleb perekonnaseaduse § 210 lg 2 kohaselt kohaldada enne 01.07.2010 kehtinud perekonnaseadust. Sellisel juhul pärast abielu lõppemist ühe abikaasa surma tõttu ei saa abikaasade ühisvara enam jagada. Surnud abikaasa pärijal on siiski võimalik esitada tuvastushagi, tuvastamaks, et mingi abikaasade ühisvarasse kuulunud ese kuulub pärandvarasse suuremas või väiksemas osas kui pool. Riigikohus lisas, et kohus saab ka nimetatud tuvastushagis pärandvara koosseisu määraates kalduda kõrvale abikaasade osade võrdsusest enne vana PKS § 19 lg-s 2 märgitud alustel. Juhul kui surnud abikaasa pärija soovib lõpptulemusena saada kaasomandina pärandvarasse kuuluva asja ainuomanikuks või talle kuuluva mõttelise osa eest hüvitist, tuleb tal esitada kõigi kaasomanike vastu hagi kaasomandi lõpetamiseks.¹⁰

3.2. Kaasomandi lõpetamine

PKS § 37 lg 3 kohaselt jagatakse ühisvara abikaasade vahel kaasomandi lõpetamise sätete kohaselt võrdsetes osades, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Seega tuleb ühisvara jagamisel kehtiva perekonnaseaduse alusel kohaldada asjaõigusseaduses sätestatud kaasomandi lõpetamise sätteid. Kaasomandi lõpetamise regulatsiooni kohta on Riigikohus teinud mitmeid lahendeid. Riigikohtu seisukohti kaasomandi lõpetamisel asja jagamise kohta tuleb arvestada ka abikaasade ühisvara jagamisel.

Tsiviilasjas nr 3-2-1-45-06 selgitas Riigikohus, et AÕS § 76 lg-te 1 ja 2 kohaselt on kaasomanikul õigus igal ajal nõuda kaasomandi lõpetamist, kui kaasomanikud ei ole vastavat nõudeõigust omavahelise kokkuleppega välistanud ning seetõttu **ei pea kohus üldjuhul tuvastama kaasomandi lõpetamise põhjuseid**. Olulist põhjust kaasomandi lõpetamiseks on AÕS § 76 lg 3 kohaselt vaja tuvastada siis, kui kaasomandi lõpetamise nõudeõigust on kokkuleppega välistatud. Riigikohus rõhutas, et **AÕS § 77 lg 2 järgi saab kohus valida üksnes nende kaasomandi lõpetamise viiside vahel, mida on nõutud hakis või vastuhagis**. Seetõttu on otstarbekas esitada kaasomandi lõpetamise sobivad viisid hagiavalduses alternatiivselt TsMS § 370 lg 2 järgi.¹¹ Riigikohus on **tsiviilasjas nr 3-2-1-95-12** märkinud, et kohtul on **tulenevalt TsMS § 392 lg 1 p 1 kohustus selgitada**, et kustjal tuleb tema soovitud kaasomandi lõpetamise viisid esitada vastuhagis.¹²

Korduvalt on Riigikohus rõhutanud põhimõtet, mille kohaselt peab **kaasomandi lõpetamine toimuma kaasomanike huve võimalikult suures ulatuses arvestades ja kaasomand tuleb lõpetada viisil, mis koormab kaasomanikke kõige vähem**. Kohus peab kaasomanike huvide kaalumisel lähtuma õiglusest ning huvide kaalumise on kohtu diskretsiooniotsus, millesse kõrgema astme kohus saab sekkuda üksnes juhul, kui kohus on ületanud diskretsioonipiire.¹³ **Tsiviilasjas nr 3-2-1-61-12** märkis Riigikohus, et kuigi kaasomandi lõpetamiseks ei ole vaja olulist põhjust, saab kohus **kaasomandi lõpetamise viisi valikul arvestada** mh poolte suhete ja senise läbisaamisega. Olukorras, kus pooled ei ole saavutanud kinnisasja kasutamise

¹⁰ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.10.2010. a otsus nr 3-2-1-79-10, p 14.

¹¹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 09.05.2006. a otsus nr 3-2-1-45-06, p 18.

¹² Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 04.09.2012. a otsus nr 3-2-1-95-12, p 9.

¹³ Nt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 09.05.2006. a otsus nr 3-2-1-45-06, p 18; 29.09.2010. a määrus nr 3-2-1-65-10, p 20; 04.11.2009. a määrus nr 3-2-1-99-09, p 17; 29.05.2012. a otsus nr 3-2-1-61-12, p 12.

kokkulepet, võib asja reaalosadeks jagamine olla ebamõistlik ja kaasomanike huvide vastane.¹⁴

Tsiviilasjas nr 3-2-1-102-05 märkis Riigikohus, et AÕS § 77 lg-st 2 ei nähtu üheselt, mida tähendab kaasomandi lõpetamisel asja ühele või mitmele kaasomanikule jätmisel talle kohustuse panemine "maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas". Riigikohus leidis, et selline kaasomandi lõpetamise viis tähendab, et kaasomandi osast ilma jäävatele kaasomanikele tuleb tagada täielik rahaline hüvitis oma omandiõiguse kaotamise eest. Selleks tuleb üldjuhul hinnata kaasomandis oleva asja väärtust tervikuna ja arvestada selle alusel välja kaasomaniku osa rahas tema mõttelise osa suuruse alusel. Lähtuda tuleb seejuures kaasomandis oleva asja kui terviku, mitte nt ainult mõttelise osa, harilikust väärtusest.¹⁵

Tsiviilasjas nr 3-2-1-15-06 leidis Riigikohus, et ühisvara jagamisel korteriomandi kohtuotsusega jätmise ühele abikaasadest riivab intensiivselt **PS § 32 lg-s 1 sätestatud omandi puutumatus** põhimõtet ja seetõttu tuleb omandist ilma jäänud abikaasale tagada tema soovil **õiglane hüvitis** omandi kaotamise eest. Õiglase hüvitise maksmise tagab see, kui kaotatud omandi väärtus määratakse kindlaks võimalikult täpselt omandi kaotamise aja seisuga.¹⁶ Õiglase hüvitise on omandit kaotavale kaasomanikule võimalik tagada ka siis, kui kaasomandi lõpetamisel müüakse asi kaasomanikevahelisel enampakkumisel, täitemenetluse seadustiku alusel.¹⁷

Kaasomandi lõpetamine kohtus on materiaalõiguslikult TsÜS § 68 lg 5 alusel **kaasomanike kokkuleppe sõlmimise tahteavalduste asendamine**. Seega asendab kohtumäärus, millega kaasomand lõpetatakse, kaasomanike kokkulepet kaasomandi lõpetamise kohta.¹⁸ **Tsiviilasjas nr 3-2-1-61-12** on Riigikohus leidnud, hagi esitamise ajal kehtinud KRS § 34¹ lg 7 kohaselt ei ole puudutatud isiku nõusolek nõutav mh juhul, kui kande tegemist taotletakse jõustunud kohtuotsuse alusel. Samal ajal kehtinud TsÜS § 68 lg 5 sätestas, et kui isik on kohustatud tegema kindla sisuga tahteavalduse, võib tahteavaldust asendada jõustunud kohtuotsus, millega tuvastatakse sellise kohustuse olemasolu. Riigikohus rõhutas, et nimetatul tuleneb ka alates 1. juulist 2010 kehtiva KRS § 34¹ lg-st 8 ja alates 1. jaanuarist 2009 kehtiva TsÜS § 68 lg-st 5. Kui kohus on teinud otsuse kaasomandi jagamise ning selle viisi kohta, peavad pooled kinnistu jagama (haldusmenetlus). Dokumendid, mis tuleb kinnistusametile kinnistu jagamiseks esitada, sätestab kinnistusraamatuseadus. Kinnistamisavalduse läbivaatamisel selgitab kinnistamiseks pädev isik KRS § 46 lg 1 kohaselt, kas on esitatud nõutavad dokumendid, mis vastavad nõutavale vormile, ja kas kinnistusraamatusse kantud või märkega tagatud õigustest või seadusest tulenevalt ei ole kinnistamine välistatud. Seega **ei saa kaasomandi lõpetamise otsusega kaasomandi lõpetamisel ja reaalosadeks jagamisel määrata kindlaks kinnistute piire**, vaid kooskõlas TsÜS § 68 lg-ga 5 ja KRS § 34¹ lg-ga 8 **saab kohtuotsus üksnes asendada kinnistasja jagamise viisile vastu vaieldud kaasomaniku tahteavaldust**. Riigikohus rõhutas ka, et TsMS § 442 lg 5 kohaselt peab

¹⁴ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.05.2012. a otsus nr 3-2-1-61-12, p 12.

¹⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 17.10.2005. a otsus nr 3-2-1-102-05, p 16.

¹⁶ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.04.2006. a otsus nr 3-2-1-15-06, p 15.

¹⁷ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 28.10.2009. a otsus nr 3-2-1-110-09, p 17.

¹⁸ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.09.2010. a määrus nr 3-2-1-65-10, p 20.

kohtuotsuse resolutsioon olema selgelt arusaadav ja täidetav ka muu otsuse tekstita. Seega peab otsuse resolutsioonist nähtuma, milliseid tahteavaldusi kohtuostus asendab.¹⁹

4. Maa- ja ringkonnakohtute praktika

4.1. Abikaasa varasuhetele kohalduv õigus

PKS § 210 lg-s 1 sätestatud üldreegli kohaselt laieneb käesolev seadus kõigile perekonnaõiguslikele suhetele, mis on tekkinud seaduse jõustumise hetkeks. Teises lõikes sätestatud erandi kohaselt kohaldatakse asjaolule või toimingule asjaolu tekkimise või toimingu tegemise ajal kehtinud seadust. **Sellest tulenevalt tuleb asja kuulumine ühisvara või lahusvara hulka otsustada asja omandamise ajal kehtinud perekonnaseaduse sätete järgi.** Selles küsimuses on maa- ja ringkonnakohtute praktika ühtlane ning kohtud on ühisvara jagamisel varaesemete kuuluvuse otsustamisel alati kohaldanud varaeseme omandamise ajal kehtinud seadust.

Ühisvara jagamisele on kohtud kohaldanud aga nii kehtivat perekonnaseadust kui vana perekonnaseadust. PKS § 211 kohaselt kohaldatakse enne 01.07.2010 sõlmitud abielude puhul abikaasadevahelistele varalistele suhetele alates 01.07.2010 varaühisuse kohta sätestatud. Sellest saaks järeldada, et alates 01.07.2010 tuleb ühisvara jagada kehtiva PKS § 37 alusel. Samas on Riigikohus tsiviilasjas nr 3-2-1-93-12 öelnud, et enne 01.07.2010 esitatud ühisvara jagamise nõude saab vana perekonnaseaduse alusel lahendada, kuna nõude esitamisel saab hageja tugineda ainult esitamise ajal kehtinud materiaalsooõiguse normidele. Seetõttu on abikaasade varasuhetele kohalduvat õigust analüüsis vaadatud eraldi olenevalt sellest, kas hagi on esitatud enne või pärast kehtiva perekonnaseaduse jõustumist.

4.1.1. Hagi ühisvara jagamiseks esitatud enne 1. juulit 2010

Nendel juhtudel, kus **hagi ühisvara jagamiseks on esitatud enne 01.07.2010, on kohtud peamiselt kohaldanud ühisvara jagamisele vana perekonnaseadust.** Seda on eelkõige põhjendatud sellega, et kuna asja lahendamisel tähtsust omavad asjaolud (vara soetamine, abieluliste suhete lõppemine, abielu lahutamine, hagi esitamine ühisvara jagamise nõudes) on toimunud enne 01.07.2010, mil jõustus kehtiv perekonnaseadus, siis tuleb kohaldada vana perekonnaseadust.²⁰

Tsiviilasjas nr 2-10-44862 tuvastas maakohus, et poolte abielulised suhted lõppesid 2009. a septembris ning abielu lahutati 03.05.2010. Ringkonnakohus märkis oma otsuses, et maakohus on asunud põhjendatult seisukohale, et PKS § 210 lg 2 järgi tuleb kohaldada kuni

¹⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.05.2012. a otsus nr 3-2-1-61-12, p 13-14.

²⁰ Vt nt Tallinna Ringkonnakohtu 26.08.2011.a otsus tsiviilasjas nr 2-04-1435, Harju Maakohtu 30.03.2011. a otsus tsiviilasjas 2-08-2371, Tartu Maakohtu 12.08.2010. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-28591, Harju Maakohtu 07.12.2010. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-62300, Harju Maakohtu 12.01.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-71743, Harju Maakohtu 12.06.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-36348, Tartu Ringkonnakohtu 09.05.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-08-75162.

01.07.2010 kehtinud perekonnaseadust. Ringkonnakohus lisas, et TsMS § 436 lg 7 järgi ei ole kohus otsust tehes seotud poolte esitatud õiguslike väidetega ja annab õigusliku hinnangu ühisvara jagamise nõude osas perekonnaseaduse redaktsiooni kohaldamisele.²¹

Tsiviilasjas nr 2-07-3655 märkis ringkonnakohus, et lähtub eraõiguses kehtivast üldpõhimõttest, mille kohaselt materiaalsoiguslikule toimingule kohaldatakse tagasiulatuvuse reeglit ja nõue lahendatakse tekkimise aja õiguse järgi. Ringkonnakohus leidis, et kuna abikaasade ühisvara koosseisu kindlaksmääramisele ei saa kohaldada 01.07.2010 jõustunud perekonnaseaduse sätteid, siis sellest tulenevalt ei saa kohaldada ka varaühisuse lõppemisel kohaldamisele kuuluvat ühisvara jagamise regulatsiooni.²²

Samas leidis ka mitmeid otsuseid, kus kohus kohaldas enne 01.07.2010 esitatud ühisvara jagamise hagile **kehtivat perekonnaseadust**. Seda kohaldati eelkõige juhtudel, mil abikaasade ühisvara jagamise nõude oli esitanud võlausaldaja. Näiteks **tsiviilasjas nr 2-08-20103** lahendas kohus 2008. a esitatud ühisvara jagamise hagi kehtiva perekonnaseaduse sätete alusel märkides, et kooskõlas PKS § 211 kuuluvad abikaasade vahelistele varaliste suhetele kohaldamisele kehtivas perekonnaseaduses toodud varaühisuse kohta käivad sätteid.²³ Samuti on kohus nii leidnud **tsiviilasjas nr 2-10-28105**.²⁴

Tsiviilasjas nr 2-09-11025 ei nõustunud ringkonnakohus maakohu järeldusega, et vaidlusele tuleb kohaldada vana perekonnaseaduse sätteid. Antud asjas esitati hagi täitemenetluses ühisvara jagamiseks 2009. a. Ringkonnakohus leidis, et kuna **PKS § 211 on abikaasade varaliste suhete osas rakenduslik erinorm PKS § 210 suhtes**, siis kohaldas maakohus ebaõigesti PKS § 210 lõikes 2 sätestatut. Ringkonnakohus märkis, et abikaasadest kostjate 01.04.2010 sõlmitud abieluvaraleping ei anna alust kohaldada nende varalistele suhetele alates 01.07.2010 enne seda kuupäeva kehtinud seadust, kuna abieluvaraleping ei sisalda tingimust, millest nähtuks poolte tahe leppida kokku selles, et nende varalistele suhetele kohalduksid alates 01.07.2010 vana perekonnaseaduse sätteid. Ringkonnakohtu arvates oleksid lepingupooled sellises tingimuses iseenesest saanud kokku leppida, sest uus perekonnaseadus oli abieluvaralepingu sõlmimise ajaks vastu võetud.²⁵

Ka **tsiviilasjades nr 2-09-55268 ja 2-09-70454** leidis ringkonnakohus, et maakohus oleks pidanud ühisvara jagamisele kohaldama kehtivas perekonnaseaduses varaühisuse kohta sätestatut. Ringkonnakohus märkis, et maakohu seisukoht, et **kuna poolte abielusuhted lõppesid enne 01.07.2010, kohaldub asjas enne 01.07.2010 kehtinud perekonnaseadus, ei ole kooskõlas PKS §-ga 211**. Samas leiti, et maakohu poolt materiaalsoigusnormi ebaõige kohaldamine ei ole toonud kaasa ebaõiget kohtulahendit, kuna nimetatud ei mõjutanud lõppjäreldust.²⁶

²¹ Tallinna Ringkonnakohtu 15.03.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-10-44862.

²² Tartu Ringkonnakohtu 10.11.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-07-3655.

²³ Harju Maakohtu 07.01.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-08-20103.

²⁴ Harju Maakohtu 17.06.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-10-28105.

²⁵ Tallinna Ringkonnakohtu 09.02.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-11025.

²⁶ Tallinna Ringkonnakohtu 30.08.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-55268, Tartu Ringkonnakohtu 23.03.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-70454.

4.1.2. Hagi ühisvara jagamiseks esitatud pärast 1. juulit 2010

Ka pärast 01.07.2010 esitatud ühisvara jagamise hagidele on kohtud kohaldanud nii vana perekonnaseadust kui ka kehtivat perekonnaseadust. Vana perekonnaseaduse kohaldamist on põhjendatud näiteks sellega, et kuna ühisvara tekkis ja poolte abielu lahutati enne 01.07.2010, tuleb ühisvara tulenevalt PKS § 210 lg-st 2 jagada vana perekonnaseaduse sätete alusel.²⁷ Ka juhul, kui abielu on lahutatud pärast 01.07.2010, on ühisvara jagamisele kohaldanud vana perekonnaseadust põhjendusega, et poolte abielulised suhted on lõppenud enne 01.07.2010.²⁸

Tsiviilasjas nr 2-11-48712 oli poolte abielu lahutatud 2007. a ja maakohus kohaldas ühisvara jagamisele vana perekonnaseadust. Ringkonnakohus ei nõustunud maakohtu seisukohaga, et vaidlus, mis puudutab enne kehtiva perekonnaseaduse jõustumist omandatud ühisvara, tuleb lahendada varem kehtinud seaduse alusel. Ringkonnakohus märkis, et kui **ühisvara koosseisu kindlaksmääramisel tuleb lähtuda vara omandamise ajal kehtinud seadusest, siis tuleneb perekonnaseaduse rakendussätetest, et alates kehtiva perekonnaseaduse jõustumisest kohaldatakse ühisvara jagamisele kehtivas seaduses sätestatud**. See tähendab, et kõik see vara, mis on abikaasade ühisomandis, sealhulgas ka see vara, mis omandati enne kehtiva seaduse jõustumist, tuleb jagada kehtivas seaduses sätestatu kohaselt. Ringkonnakohus lisas, et paljudel juhtudel võib ühisvara hulka kuuluda ka esemeid, mis omandati nii kehtiva perekonnaseaduse kehtivusajal aga ka eelmise või ka üleelmise perekonnaõiguse kehtivuse ajal. Seetõttu puudub igasugune loogiline põhjendus, miks tuleks ühisvara kui varakogumi jagamisel, selle hulka kuuluvate üksikute varaesemete jagamisel kohaldada jagamise viisi ja põhimõtete osas erinevaid seadusi.²⁹

Tsiviilasjas nr 2-12-13056 selgitas kohus, et PKS § 210 lg 2 kohaselt tuleb poolte ühisvara koosseis määrata kindlaks vana perekonnaseaduse järgi, sest poolte varasuhe lõppes vähemalt 24.03.2010, kui poolte abielu lahutati. Hagi rahuldamise õiguslikuks aluseks on aga kehtiva PKS § 37 lg 3 mis sätestab, et ühisvara jagatakse abikaasade vahel kaasomandi lõpetamise sätete kohaselt võrdsetes osades, kui ei ole kokku lepitud teisiti.³⁰

Tsiviilasjades nr 2-11-4460 ja 2-11-60987 lahutati abielu pärast kehtiva perekonnaseaduse jõustumist, poolte abielulised suhted olid aga lõppenud enne 01.07.2010. Kohtud leidsid nendes asjades, et ühisvara koosseis tuleb kindlaks määrata vana perekonnaseaduse järgi,

²⁷ Vt nt Tartu Maakohtu 26.10.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-10-37806, Tartu Ringkonnakohtu 18.05.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-10-42883, Tartu Maakohtu 02.12.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-10-44332, Harju Maakohtu 12.06.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-538, Harju Maakohtu 03.06.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-26521, Harju Maakohtu 30.08.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-5663.

²⁸ Vt nt Harju Maakohtu 18.10.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-15587, Harju Maakohtu 20.12.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-12-32347, Harju Maakohtu 03.01.2013. a otsus tsiviilasjas nr 2-12-38134.

²⁹ Tallinna Ringkonnakohtu 06.10.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-48712 (jõustumata otsus).

³⁰ Harju Maakohtu 09.10.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-12-13056.

kuna varasuhe lõppes enne 01.07.2010. Samas ühisvara tuleb jagada kehtiva PKS § 37 kohaselt.³¹

Tsiviilasjades nr 2-11-60945 ja 2-11-11778 lahutati poolte abielu pärast 01.07.2010. Kohtud kohaldasid nendes asjades PKS §-st 211 tulenevalt varaühisuse kohta käivaid sätteid põhjendusega, et kuivõrd ühisvara koosseis tuleb PKS § 35 kohaselt kindlaks teha abielu lõppemise aja seisuga, on õige kohaldada ühisvara jagamisele kehtivat perekonnaseadust.³²

4.2. Ühisvara koosseis

Selleks, et kohus saaks ühisvara jagada, tuleb kõigepealt välja selgitada ühisvara koosseis. Jagada saab ainult neid esemeid, mille jagamist on nõutud hakis või vastuhagis. PKS § 25 kohaselt lähevad abikaasade ühisomandisse varaühisuse kestel omandatud esemed ning abikaasade muud varalised õigused. Esemekuulmine ühis- või lahusvara hulka tuleb kindlaks teha vastavalt omandamise ajal kehtinud seadusele.

Ühisvara jagamisel peab kumbki pool tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded. Ringkonnakohus on **tsiviilasjas nr 2-07-27003** leidnud, et juhul, kui abikaasad ei ole ühisvara jagamise asjas ühel meelel ühisvara koosseisu ja varaesemete väärtuse osas ja oma väidete kohta tõendeid esitanud ei ole, tuleb eelmenetluse ülesannete täitmiseks kohtul **selgitada pooltele** vajadust tõendada asjaolusid, millele nende väited ja vastuväited tuginevad.³³ **Tsiviilasjas nr 2-07-34879** märkis ringkonnakohus, et maakohus on **rikkunud menetlusõiguse normi jättes välja selgitamata ühisvarasse kuuluvaid esemeid**. Antud asjas leidis maakohus, et poolte ühisvaraks on kinnistule tehtud parendused väärtusega 480 000 krooni. Ringkonnakohus märkis, et selline järeldus ei ole õige, kuna parendused ei ole eraldatavad kinnistul asuvast hoonest ning seetõttu ei saa ka olla iseseisvaks ühisvara esemeks. Seejuures tuleb arvestada asjaolu, et abielu ajal vaidlusalune kinnistu pooltele koduks, mistõttu on pooled nad kohustatud tegema mõistlike kulutusi kinnistu korrashoiuks ja hoone säilitamiseks, mis iseenesest ei pruugi tõsta kinnistu väärtust.³⁴

Järgnevalt on käsitletud seda, mida kohtud on pidanud ühis- ja mida lahusvaraks. Esemekuulmine ühis- või lahusvarasse ei sõltu sellest, kas seda kasutab ainult üks abikaasa või mõlemad abikaasad. **Tsiviilasjas nr 2-08-2371** märkis kohus, et asjaolu, et sõiduautot kasutab ainult üks abikaasa, ei muuda sõiduautot selle abikaasa lahusvaraks.³⁵

Tsiviilasjas nr 2-07-12171 märkis kohus, et õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise ajal kehtinud PKS § 141 kohaselt on abielu kestel abikaasale tagastatud või asendatud

³¹ Tartu Maakohtu 14.09.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-60987, Harju Maakohtu 09.02.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-4460.

³² Tartu Maakohtu 05.12.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-60945, Pärnu Maakohtu 29.10.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-11778.

³³ Tallinna Ringkonnakohtu 31.05.2011. a otsus tsiviilasjas 2-07-27003.

³⁴ Tallinna Ringkonnakohtu 21.06.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-07-34879.

³⁵ Harju Maakohtu 30.03.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-08-2371.

õigusvastaselt võõrandatud vara või selle vara eest makstav hüvitis abikaasa lahusvara. Kehtiva PKS § 27 lg 2 p 3 kohaselt moodustavad abikaasa lahusvara esemed, mille abikaasa omandab oma lahusvarasse kuuluva õiguse alusel. Kohus leidis sellest tulenevalt, et **abikaasa lahusvara on talle loovutatud nõudeõiguse alusel tagastatud õigus-vastaselt võõrandatud maa**. Samas maareformi seaduse § 14 lg 4 alusel poolte abielu ajal omandatud vara on abikaasade ühisvara.³⁶

Tsiviilasjas nr 2-09-71743 märkis kohus, et vana PKS §-st 14 lg 1 ja TsÜS §-st 62 lg-st 1 tuleneb, et ühisvaraks oleva äriühingu osa tõttu omandatud **dividendid on abikaasade ühisvaraks ka siis, kui dividendide saamise ajal on abielu lõppenud**. Kohus leidis, et põhjendatud ei ole tõlgendus, mille kohaselt kehtiva perekonnaseaduse järgi ühisvara koosseisu määramisel ei kuuluks omandatud dividendid PKS § 35 kohaselt ühisvarasse. PKS § 35 ja vana PKS § 14 õiguslik toime on sama, st pärast abielu lõppemist omandatud vara ei kuulu ühisvarasse. See aga ei välista kummalgi juhul järeldust, et kuna TsÜS kohaselt kuulub õigusvili asja omanikule, siis muutub ka õigusvili ühisvaraks. Kohus lisas, et seega ei oleks antud juhul hüvitise suuruse seisukohast vahet, kas ühisvara koosseisu määratakse uue või vana PKS järgi.³⁷

Tsiviilasjas nr 2-10-44862 analüüsi, kas kasutusrendi alusel liisitud sõiduauto kuulub ühisvara hulka või mitte. Antud asjas leidsid kohtud, et **sõiduautode omanikeks ei ole mitte pooled, vaid selleks on liisinguandja**, millest tulenevalt ei saa ka sõiduautosid lugeda abikaasade ühisvaraks. Maakohus tuvastas, et sõiduautosid kasutab kostja nn kasutusrendi tingimustel ning liisinguvõtjal on küll õigus liisinguautod välja osta, kuid seda jääkväärtuse tasumisega. Seega ei lähe liisinguesemete omandiõigus kostjale üle liisingulepingu tähtaja saabumisega. Ringkonnakohus märkis, et tulenevalt Eesti praktikast on enim levinud liisingulepingu tüüpideks kapitalirent ehk kapitaliliising ja kasutusrent ehk kasutusliising. Kapitaliliising on suunatud liisingueseme liisinguvõtja poolt omandamise finantseerimisele ja kasutusliisingu eesmärgiks on liisingueseme kasutamise võimaldamine liisingulepingu perioodi kestel. Kapitaliliisingu tunnuseks on liisingueseme omandi üleminek liisinguvõtjale liisinguperioodi lõppedes ning liisinguvõtja kohustus vara kokkulepitud jääkväärtuse tasumise eest omandada.³⁸

4.3. Abikaasade solidaarkohustused

Abikaasade seadusest tulenevad solidaarkohustused tekivad eelkõige PKS § 18 järgi perekonna vajaduste rahuldamiseks tehtud tehingust. **Tsiviilasjas nr 2-11-60945** analüüsis kohus, kas abikaasa võetud laenukohustuse eesmärgiks oli perekonna vajaduste rahuldamine. Kohus selgitas, et seadusandja tahe on olnud suunatud sellele, et **abikaasa isiklikes huvides tehtud tehingute eest tuleb abikaasal endal ka ise vastutada**, st on põhjendamatu koormata ebamõistlikult teist abikaasat ja vähendada põhjendamatult teise abikaasa osa ühisvara

³⁶ Tartu Maakohtu 06.09.2010. a otsus tsiviilasjas nr 2-07-12171.

³⁷ Harju Maakohtu 12.01.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-71743.

³⁸ Tallinna Ringkonnakohtu 15.0.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-10-44862.

jagamisel, kui abikaasa on võtnud abielu kestel enda isiklike huvide rahuldamiseks kohustusi. Kohus leidis, et abikaasa kontoväljavõtet hinnates on õigustatud järeldada, et laenusumma on ära tarvitatud isiklikes huvides, st sularaha välja võttes. Kostja ei ole esitanud tõendeid laenukohustuse perekonna huvides võtmise kohta ning seetõttu asus kohus PKS § 18 lg 1 ja § 19 alusel seisukohale, et laenukohustuse lugemine ühisvara hulka on põhjendamatu ja koormaks teise abikaasa huviseid ebamõistlikult.³⁹

Tsiviilasjas nr 2-11-11778 leidis kohus, et ühe **abikaasa õppelaen ei kuulu poolte ühisvara hulka**. Kohus märkis, et Eesti õigusest ei tulene, et ühe abikaasa õppelaenu tagasimaksmise kohustust peaks juhul, kui õppelaenu saaja on üks abikaasa, kandma teine abikaasa (väljaarvatud juhul kui abikaasa ei ole laenu käendaja). Õppelaen on sihtotstarbeline laen, mis on saadud hariduse omandamiseks. Seega ei ole õppelaen perekonna huvides võetud varaline kohustus, vaid see on varaline kohustus, mille täitmise eest vastutab abikaasa oma lahusvaraga (PKS § 33 lg 3). Kohus lisas, et ka juhul, kui hageja ei ole kasutanud õppelaenu sihipäraselt, ei tähenda see, et laenu tagasimaksmise eest peaks vastutama ka teine abikaasa.⁴⁰

Perekonna huvides võetud kohustust on kohus analüüsinud ka **tsiviilasjas nr 2-08-75162**. Antud asjas leidis kohus, et ei olnud tõendatud laenusumma kasutamist perekonna huvides. **Ainuüksi abielus olek laenusumma võtmise ajal ei muuda kohustust perekonna huvides võetud** kohustuseks. Oma väite tõendamiseks ei ole hageja maakohutule tõendeid esitanud, kuigi maakohus juhtis korduvalt tema tähelepanu sellele, et oma väiteid peab ta tõendama.⁴¹

Tsiviilasjas nr 2-09-563 leidis kohus, et ei saa lugeda kostja emalt saadud laenu perekonna huvides võetud kohustuseks. Kohus märkis, et **lisaks laenu saamisele, peab kostja tõendama ka seda, et kohustus on võetud perekonna huvides**. Antud asjas esitati hagi ühisvara jagamiseks maakohutule 07.01.2009, kostja esitas vastuhagi ja võlakirja emalt laenu saamise kohta alles 2010. a detsembris. Kohus leidis, et kuna kostja ei ole usutavalt põhjendanud, miks ta esitas niivõrd olulise tõendi alles pärast kaheaastast kohtumenetlust ega seda, et kohustus oleks võetud perekonna huvides, ei saa sellega poolte ühisvara jagamisel arvestada.⁴²

4.4. Ühisvara jagamine

4.4.1. Jagamise viis

PKS § 37 lg 3 kohaselt jagatakse ühisvara abikaasade vahel kaasomandi lõpetamise sätete kohaselt võrdsetes osades, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Kaasomandi jagamise viisid on sätestatud AÕS § 77 lg-s 2. Kohus saab jagada ühisvara ainult viisil, mida on taotletud hagi või vastuhagis. Nagu kaasomandi lõpetamisel tuleb ka ühisomandi lõpetamisel arvestada

³⁹ Tartu Maakohtu 2-11-60945. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-60945.

⁴⁰ Pärnu Maakohtu 29.10.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-11778.

⁴¹ Tartu Ringkonnakohtu 09.05.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-08-75162.

⁴² Tartu Ringkonnakohtu 21.11.2011. a otsus nr 2-09-563.

ühisomanike huve võimalikult suures ulatuses ja ühisomand tuleb lõpetada viisil, mis koormab ühisomanikke kõige vähem.

Ühisvara jagamise viise on ringkonnakohus analüüsinud **tsiviilasjas nr 2-09-11025**, märkides, et **ühis- või kaasomandi lõpetamisel saab kohus valida üksnes AÕS § 77 lg 2 sätestatud viiside vahel**. Antud asjas taotles sissenõudjast hageja, et ühisvaraks olev korteriomand jäetaks ühe abikaasa ainuomandisse, mõistes temalt välja hüvitise ½ ulatuses korteriomandi müügist saadud rahast, millest on maha arvestatud abikaasade ühine laenukohustus. Ringkonnakohus leidis, et selline vara jagamise viis ei ole kooskõlas AÕS § 77 lg-s 2 märgitud viisidega, sest eeldab samaaegselt korteriomandi ühe abikaasa ainuomandisse jätmisega ka selle müüki. Samas tuleneb nimetatud paragrahvist, et ühisomandi ühe abikaasa ainuomandisse jätmisel tuleb panna talle kohustus hüvitada omandi kaotanud abikaasale tema osa rahas, kusjuures kohtuotsuses tuleb näidata hüvitatava osa suurus. Kui kohus jätab ühisomandi ühe abikaasa ainuomandisse, siis ei ole kohus osundatud sättest tulenevalt õigustatud otsustama, et edasises täitemenetluses tuleb see vara müüa, nagu hageja on taotlenud. Ringkonnakohus leidis, et ekslik on ka hageja selline seisukoht, nagu tuleks kinnistu müügihinna arvel täita esmalt laenukohustus panga ees. Kostjatel on pangaga kehtiv laenusuhe ning vaidlusaluses asjas ei ole võimalik otsustada selle suhte ümberkujundamise üle. Ringkonnakohus märkis, et seega tuleb ühisvara jagamisel taolisel viisil lähtuda sellest, et korteriomand müüakse hüpoteegiga koormatuna. PKS § 38 kohustab ühisvara jagamisel jagama ka ühisvaral lasuvad kohustused sarnaselt muu varaga. Seega tuleb abikaasadevahelises suhtes ühiseid kohustusi arvesse võtta ka juhul, kui ühisomandi jagamise viisiks on müük avalikul enampakkumisel.

Viidatud tsiviilasjas rõhutas ringkonnakohus ka seda, et kostjatest abikaasade ühisvara jagamisel tuleb vara **jagamise viisi valikul silmas pidada nii sissenõudja, võlgniku kui tema abikaasa huvisid**. Maakohus jagas ühisvara vastuhagis taotletud viisil võlgniku abikaasa ainuomandisse põhjendusega, et võlgniku abikaasa elab korteriomandis koos poolte ühiste alaealiste lastega. Samuti nähtus asja materjalidest, et võlgniku abikaasa panustab korteri omandamiseks võetud laenu tagasimaksmisele, kuna võlgnik ise viibib kinnipidamisasutuses. Ringkonnakohus nõustus maakohtu poolt valitud ühisvara jagamise viisiga. Ringkonnakohus lisis, et hageja huviks kostjate ühisvara jagamisel on, et võlgnik saaks raha, mille arvel oleks võimalik täita tema kohustust hageja ees. Selle huvi järgimiseks ei ole tingimata vajalik jätta korteriomandit võlgniku ainuomandisse, sest selle teise abikaasa ainuomandisse jätmisel tuleb võlgnikule rahaliselt hüvitada kaotatud omandi väärtus. Samuti ei ole selle huvi järgimiseks tingimata vajalik ka korteriomandi müük avalikul enampakkumisel. Kokkuvõtteks märkis ringkonnakohus, et kui aluseks võtta korteriomandi turuväärtus, siis ei ole kostjate poolt soovitud ühisvara jagamise viis hagejale eelduslikult vähem soodne kui ühisomandi jagamine viisil, mille puhul korteriomand jääb võlgniku ainuomandisse kohustusega hüvitada abikaasale omandi kaotus või mille puhul korteriomand müüduks avalikul enampakkumisel ja saadud raha jagataks ühisomanike vahel, arvestades ühtlasi nende varalisi kohustusi.⁴³

⁴³ Tallinna Ringkonnakohtu 09.02.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-11025.

Ühisvarasse kuuluvate korteriomandite jagamisel ühe abikaasa ainuomandisse on kohtud enamasti arvestanud sellega, kes pärast lahkuminekut on kinnistul elanud. Näiteks **tsiviilasjas nr 2-09-36348** põhjendas kohus korteriomandi jätmist kostja **ainuomandisse sellega, et kostja elab käesoleval ajal nimetatud korteris, samuti elab samas korteris kostja tütar**. Kohus märkis, et korteriomandi jätmise kostja ainuomandisse ei muuda hageja igapäevast elukorraldust, kuna hageja elab ja töötab alaliselt Soomes. Kohus ei pea põhjendatuks ühisvara jagamise läbi muuta isikute igapäevast elukorraldust ainult seetõttu, et kostja soovib Eestis viibimise ajal kasutada vaidlusalust korteriomandit.⁴⁴ Ka **tsiviilasjas nr 2-11-27306** leidis kohus, et on põhjendatud jätta korteriomand hagejale, kuna hageja väitel kasutab seda eluruumi elamiseks koos oma pojaga. Samuti on kohtu hinnangul põhjendatud jätta sõiduauto hagejale, kuna sõiduki registreerimistunnistusest nähtuvalt on selle kasutajateks hageja.⁴⁵

Tsiviilasjas nr 2-11-15587 leidis kohus, et poolte ühisvara jagamisel tuleb korteriomand jätta kostja ainuomandisse. Kohus põhjendas seda sellega, et kuna poolte kohustused on suuremad kui vara väärtus, siis korteriomandi müügi korral kuuluks realiseerimisele ka laenu tagatiseks olev kolmandatele isikutele kuuluv kinnistu ning pooled võlakohustusest ikkagi ei vabaneks. Antud juhul on aga kostja nõustunud võtma laenukohustuste kandmise edaspidi enda kanda ja seetõttu on põhjendatud ka kinnistu jätmise tema ainuomandisse.⁴⁶

Tsiviilasjas nr 2-11-11778 leidis kohus, et asja materjalidest ja poolte nõuetest tulenevalt tuleb jagada poolte ühisvara reaalosadena ühe või teise poole omandisse lõpetades nii kaasomand. Ühisvarasse kuuluvate kinnisasjade jagamist poolte ühisesse kaasomandisse mõtteliste osadena ei pidanud kohus põhjendatuks. Kohus märkis, et kuna pooled ei ole kinnisvara jagamise osas vaatamata kohtu pingutustele jõudnud kokkuleppele, siis on põhjendatud jagada kinnistud ainuomandisse. Kohus jättis ühe kinnistu hageja ainuomandisse põhjendusega, et hageja kasutab seonduvalt abielulahutusega elamiseks rendipinda ja ta on kohusetundlikult tasunud abielu ajal soetatud kinnisvara ostmiseks võetud laenude makseid. Kuna kostja ei kasuta kinnistul asuvat elamut alaliseks elamiseks, siis ei kahjusta selline viis ka kummagi poole huve. Teiste kinnistute jagamisel arvestas kohus nendel lasuvate laenukohustustega, kinnistute väärtusega ja jagas ühisvara nii, et mõlemale jäi samas väärtuses kinnistu.⁴⁷

Ühisvara jagamisel asja jätmise kohtuotsusega ühele abikaasale intensiivselt PS § 32 lg-s 1 sätestatud omandi puutumatus põhimõtet, kuna üks abikaasa kaotab omandiõiguse ühisvarasse kuulunud asjale ning seetõttu tuleb omandist ilma jäänud abikaasale tema soovil tagada õiglase hüvitis omandi kaotamise eest. **Tsiviilasjas nr 2-09-563** viitas kohus, et **ka äriühingu osa jätmise ühele abikaasale riivab intensiivselt omandi puutumatus**

⁴⁴ Harju Maakohtu 12.06.2012. a otsus tsiviilasjas 2-09-36348.

⁴⁵ Harju Maakohtu 15.10.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-27306.

⁴⁶ Harju Maakohtu 18.10.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-15587.

⁴⁷ Pärnu Maakohtu 29.10.2012. a otsus tsiviilasjas 2-11-11778.

põhimõtet, mistõttu tuleb ka sel juhul omandist ilmajäänud abikaasale määrata õiglane hüvitis omandi kaotamise eest.⁴⁸

Ka **tsiviilasjas nr 2-08-2371** viitas kohus, et kaasomandi eseme jätmise ühele kaasomanikule riivab intensiivselt PS § 32 lg-s 1 sätestatud omandi puutumatus põhimõtet. Antud asjas märkis kohus, et kinnistu jätmisel kostja ainuomandisse oleks õiglane arvestada sellega, et kinnistu on kostja ja poolte ühiste laste kodu. Samas tuleb omandist ilma jäänud kaasomanikule tema soovil tagada õiglane hüvitis omandi kaotamise eest. Sellest lähtuvalt asus kohus seisukohale, et **kuna kostjal puuduvad vahendid õiglase hüvitise maksmiseks, tuleb rahuldada hageja nõue müüa asi avalikul enampakkumisel** ning saadud raha jagada kaasomanike vahel võrdsetes osades.⁴⁹

Uuritud kohtuotsuste hulgas oli ka neid, kus **kohus jagas ühisomandis oleva kinnistu abikaasade kaasomandisse**. AÕS § 77 lg loetleb muuhulgas, et kaasomandi lõpetamisel saab asja jagada ka nii, et asi antakse ühele või mitmele kaasomanikule. Kas see tähendab, et ühisomandi lõpetamisel saab kinnisaja kaasomandi lõpetamise sätete alusel jagada nii, et jagamise tulemusena jääb enne ühisomandis olnud kinnisasi abikaasade kaasomandisse? Vähemalt nii on maakohus ka mitmes tsiviilasjas leidnud.

Tsiviilasjas nr 2-08-76350 märkis kohus, et hageja esitatud nõue jagada kinnistu poolte vahel **kaasomandisse võrdselt mõttelisteks osadeks vastab AÕS § 77 lg 2 ühele võimalikest kaasomandi jagamise viisidest**. Kuna kohus on seotud hagi esemega, ei saa kohus valida teisi kaasomandi lõpetamise meetmeid (nt vara jätmise teisele kaasomanikule ja hüvitise määramine).⁵⁰ Samal viisil jagas kohus ühisvara ka **tsiviilasjas nr 2-10-28105**. Selles asjas märkis kohus, et PKS § 37 lg 3 kohaselt jagatakse ühisvara abikaasade vahel kaasomandi lõpetamise sätete kohaselt võrdsetes osades, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Kuna kehtiv perekonnaseadus ühisvara jagamise võrdsusest kõrvalekaldumisi ette ei näe on hageja nõue jagada kostjate ühisvaraks olev korteriomand võrdseteks mõttelisteks osadeks kaasomandisse seaduslik ja põhjendatud.⁵¹

Tsiviilasjas nr 2-11-24794 esitas võlausaldaja hagi kostjate ühisvara jagamiseks paludes kohtuotsuses kindaks määrata kohtuotsuse täitmise viis ja kord selliselt, et kostjate ühisomandis olev kinnisasi müüakse avalikul enampakkumisel ning saadud raha jagatakse kostjate vahel võrdselt. Kostjad vaidlesid hagile ja ühisvara jagamise viisile vastu, aga vastuhagi ei esitanud. Kohus **jagab ühisvaraks oleva kinnistu abikaasade kaasomandisse** võrdsetes mõttelistes osades.

Otsuses põhjendas kohus seda sellega, et **võlausaldaja nõudel ühisvara jagamisel jagatakse ühisvara kaasomandisse ja sellega lõpetatakse ühisomand, mitte ei lõpetata kaasomandit**. Seega jääb ühisomandi lõppemisel jagatav kinnistu abikaasade kaasomandisse.

⁴⁸ Tartu Ringkonnakohtu 21.11.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-563.

⁴⁹ Harju Maakohtu 30.03.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-08-2371.

⁵⁰ Tartu Maakohtu 18.04.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-08-76350.

⁵¹ Harju Maakohtu 17.06.2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-10-28105.

Kohus märkis, et käesolev ühisvara jagamise hagi on esitatud eesmärgiga tagada võlgniku rahalise kohustuse täitmine ja see eesmärk on saavutatav sellise ühisvara jagamise nõude rahuldamisega. TMS § 2 lg 1 p 1 kohaselt on täitedokumentiks jõustunud või viivitamata täitmisele kuuluv kohtuotsus ja -määrus tsiviilasjas ning TMS § 3 lg 1 kohaselt korraldavad täitedokumentide täitmist kohtutäiturid, kui seaduses ei ole ette nähtud teisiti. Lähtudes eeltoodust on võlausaldajal võimalik pöörduda kohtuotsuse täitmiseks kohtutäituri poole. TMS § 25 lg 1 kohaselt on kohtutäituril õigus määrata täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtaeg. Seega on võlgnikul võimalik täita kohtuotsus vabatahtlikult ja tasuda hagejale võlg ühisvara jagamisel tekkiva kinnistu kaasomandi arvel. Kohus asus seisukohale, et hageja taotlus määrata otsuses kindlaks kohtuotsuse täitmise viis ja kord tuleb jätta rahuldamata põhjendusel, et kinnistu on kostjate elukoht. Kohus leidis, et kohtuotsuse, millega rahuldatakse hageja rahaline nõue, täitmiseks kostjate kodu müük ilma kohtuotsuse vabatahtlikku täitmist võimaldamata, koormab kostjaid rohkem, kui on vajalik hageja õiguste kaitseks.⁵²

4.4.2. Kõrvalekaldumine osade võrdsuse põhimõttest

Kuni 01.07.2010 kehtinud perekonnaseaduse kohaselt loeti abielu ajal soetatud vara, sh ka vara, mis soetati ühe abikaasa lahusvara arvel, poolte ühisvaraks ja seadus lubas sõltuvalt poolte panustest ühisvara jagamisel varaosade võrdsuse eeldusest kõrvale kalduda (vana PKS § 14 lg 1 ja § 19 lg 2 p 3). Kehtiva PKS § 27 lg 2 p-st 3 tuleneb muuhulgas, et ese, mille abikaasa omandab lahusvaraga tehtud tehingu alusel, on selle abikaasa lahusvara. Tulenevalt perekonnaseaduse rakendussätetele tuleb varaesemete kuulumine abikaasade ühis- või lahusvara hulka kindlaks teha varaeseme omandamise ajal kehtinud seaduse alusel. Seega tekkis kehtiva perekonnaseaduse jõustumisel olukord, kus enne 01.07.2010 ühe abikaasa lahusvara arvelt omandatud vara on abikaasade ühisvara ja pärast 01.07.2010 lahusvara arvelt omandatud vara on abikaasa lahusvara. Samas ei näe kehtiv perekonnaseadus ette võimalust ühisvara jagamisel kalduda kõrvale abikaasade osade võrdsuse põhimõttest, kui abikaasad ei ole selles eraldi kokku leppinud. Kohtud on siiski leidnud viisi, kuidas kohaldada vana PKS § 19 lg 2 p 3 kehtiva perekonnaseaduse alusel ühisvara jagamisel.

Tsiviilasjas nr 2-11-24794 selgitas ringkonnakohus, et kohus saab ka kehtiva perekonnaseaduse alusel ühisvara jagades arvestada enne 01.07.2010 tekkinud asjaoluga, et ühisvara on omandatud ühe abikaasa lahusvara arvel. Enne 01.07.2010 tekkinud asjaolule või toimingule kohaldatakse PKS § 210 lg 2 kohaselt asjaolu tekkimise või toimingu tegemise ajal kehtinud seadust. Seega **saab abikaasade ühisvara jagamisel kehtiva perekonnaseaduse alusel kalduda vana PKS § 19 lg 2 p 3 kohaldades kõrvale osade võrdsuse põhimõttest**, kui on tõendatud, et kinnistu omandati ühe abikaasa lahusvara arvel.⁵³

Tsiviilasjas nr 2-12-8820 märkis kohus, et PKS § 210 lg 2 kohaselt kohaldatakse asjaolule või toimingule, mis on tekkinud või tehtud enne käesoleva seaduse jõustumist, asjaolu

⁵² Harju Maakohtu 20.03.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-24794.

⁵³ Tallinna Ringkonnakohtu 19.10.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-07-3655.

tekkimise või toimingute tegemise ajal kehtinud seadust. Kohus viitas ka Riigikohtu lahendile nr 3-2-1-46-06, milles asuti seisukohale, et raha ükskõik kumma abikaasa pangaarvele laekumisega muutub see varem kehtinud PKS § 14 lg 1 järgi poolte ühisvaraks. Samas ei tähenda lahusvara müügist saadud raha muutumine ühisvaraks seda, et nimetatud asjaoluga ei saaks ega peaks arvestama ühisvara jagamisel. Seega ei olnud hageja poolt korteriomandi omandamiseks antud raha enam hageja lahusvara ning korteriomand osteti osaliselt ühisvaraks olnud raha eest, kuid arvestada tuleb asjaoluga, et osaliselt omandati korteriomand hageja lahusvara arvelt. Vana PKS § 19 lg 2 p 3 järgi võib abikaasade osade võrdsusest kõrvale kalduda, kui ühisvara on omandatud ühe abikaasa lahusvara arvel.⁵⁴

4.4.3. Varal lasuvate kohustuste jagamine

PKS § 38 kohaselt täidetakse ühisvaral lasuvad kohustused vara jagamisel või jagatakse abikaasade vahel sarnaselt muu varaga. **Tsiviilasjas nr 2-11-11778** arvestas kohus laenukohustuse jätmisel ühele abikaasast sellega, kes laenu tagasimakseid seni teostanud on. Kohus märkis, et võtab arvesse seda, kellele pooltest milline vara jagamisel jääb ja asjaolu, et ühisvara jagamisel ei oma kohus seaduslikku alust poolte poolt kolmandate isikutega sõlmitud laenulepingute muutmiseks. Kohus lisas, et laenukohustuste määramisel tekkivat poolte osade võrdsusest kõrvalekaldumist saab kohus arvestada väljamõistmisele kuuluva hüvitise määramisel või arvestada poolele jääva ühisvara jaotamisel.⁵⁵ Ka **tsiviilasjas nr 2-12-3413** jättis kohus laenukohustuse selle abikaasa kanda, kes siamaani on faktiliselt tagasimakseid teostanud, mõistes teiselt abikaasalt laenu maksva abikaasa kasuks välja hüvitise 50% laenu maksva abikaasa kanda jäänud laenukohustuste kogusummast.⁵⁶

Tsiviilasjas nr 2-11-60987 jättis kohus kinnistu väärtusega 90 000 eurot hageja ainuomandisse koos kohustusega maksta kinnistu soetamiseks võetud laenu jääk, mis ühisvara jagamise hetkel oli üle 70 000 euro. Kohus märkis, et sellest tulenevalt ei ole kostjal nõuet saada temale kuuluva kaasomandi osa eest hüvitist, sest teisele kaasomanikule hüvitise väljamõistmine ei ole põhjendatud, kui teine kaasomanik ei kanna kinnisasja soetamisega seoses olevaid kulusi ning kinnisasja väärtus on veel tasumata.⁵⁷

4.5. Resolutsioon ühisvara jagamise asjas

TsMS § 442 lg 5 kohaselt peab kohtuotsuse resolutsioon olema selgelt arusaadav ja täidetav ka muu otsuse tekstita. Kuna perekonnaseaduse kohaselt jagatakse ühisvara kaasomandi lõpetamise sätete kohaselt peab ka ühisvara jagamise asjas kohtuotsuse resolutsioon vastama kaasomandi lõpetamise resolutsiooni nõuetele. Neid lahendeid, kus kohus oli kohtuotsuse resolutsiooni kirjutanud, et lõpetada ühisomand, oli väga vähe.

⁵⁴ Harju Maakohtu 16.11.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-12-8820.

⁵⁵ Pärnu Maakohtu 29.10.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-11778.

⁵⁶ Viru Maakohtu 04.06.2012. a otsus tsiviilasjas 2-12-3413.

⁵⁷ Tartu Maakohtu 14.09.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-60987.

Tsiviilasjas nr 2-11-48712 palus hageja ühisvara jagada nii, et korteriomand jääks kostja ainuomandisse ja alternatiivselt, kui kostja ei soovi korteriomandit, siis jätta korteriomand hageja ainuomandisse ja tuvastada kostja kohustus anda nõusolek kinnistusraamatu kande muudatuste tegemiseks. Maakohus jagas ühisvara ja jättis korteriomandi hageja ainuomandisse. Ringkonnakohus rõhutas oma otsuses kaasomandi lõpetamise osas kohtupraktikas korduvalt väljendatud seisukohta, mille kohaselt ei saa kohus lõpetada kaasomandit, vaid kohtulahendiga üksnes asendatakse kaasomandi lõpetamisele vastu vaielnud kaasomaniku tahteavaldused. Seega **ei ole kaasomandi lõpetamise hagi mitte kujundushagi, mille alusel tekiks hagejal ainuomand kaasomandis olnud esemele, vaid kaasomandi lõpetamise hagi on sooritushagi, millega saab asendada neid tahteavaldusi**, mida peaks kostja tegema selleks, et kaasomandis olnud ese teise kaasomaniku ainuomandisse kanda. Seetõttu leidis ringkonnakohus, et maakohu otsuse resolutsiooni osa, millega määrati jätta korteriomand hageja ainuomandisse, on eksitav ja arusaamatu, kuna maakohus ei ole oma otsuses põhjendanud, mida ta vastava kohtuliku käsutusega silmas pidas. Ringkonnakohus märkis, et jääb arusaamatuks, kas maakohus soovis lihtsalt ära märkida, et ühisvara jagamisel peab korteriomand jagamise tulemusena jääma hageja ainuomandisse või soovis maakohus oma otsusega anda hagejale korteriomandi ainuomandi. Ringkonnakohus lisas, et maakohus ei ole põhjendanud, miks ja kuidas saab kohtuotsus olla ainuomandi tekkimise aluseks.

Edasi märkis ringkonnakohus, et tahteavaldusteks, mida kostja peab tehingulise käsutuse puhul andma selleks, et hageja saaks korteriomandi ainuomandi, on **asjaõiguslepingu jaoks vajalik tahteavaldus ja praeguse kinnistusraamatu kande kustutamiseks ja hageja ainuomaniku kande tegemiseks vajalik tahteavaldus**. Selliste tahteavalduste andmise vajadus tuleneb AÕS §-st 64¹, mille kohaselt eeldab kinnisasja käsutus asjaõiguslepingu sõlmimist ja kande tegemist kinnistusraamatusse. Ühisomandile kohaldatakse erinormidega reguleerimata küsimustes kaasomandi sätteid (AÕS § 70 lg 6) ja kaasomandi osa käibib samade reeglite järgi kui vastavat liiki ainuomandis olev õiguse ese. Ringkonnakohus leidis, et seega tuleb lugeda sisuliselt põhjendatuks hageja nõuet, mille raames hageja palus tuvastada kostja kohustus anda hageja ainuomanikuna kinnistusraamatusse kandmiseks vajalik tahteavaldus. Samas põhjendatud vastav nõude sõnastus siiski ei ole, sest alates 01.01.2009 kehtiva TsÜS-i redaktsiooni kohaselt asendab kohustatud isiku tahteavaldust kohtulahend, millega kohustatakse kohustatud isikut vajalikku tahteavaldust andma, mitte selline kohtulahend, millega tuvastatakse tahteavalduse andmise kohustus. Ringkonnakohus leidis, et saab selle ebatäpsuse ise parandada ning täiendas maakohu otsuse resolutsiooni järgmiselt: kohustada kostjat andma nõusolek (KRS § 34¹ lg 1 tähenduses) kinnistu teise jao omanikukande kustutamiseks ja uue kande tegemiseks, millega kantakse korteriomandi ainuomanikuna kinnistusraamatusse hageja.⁵⁸

⁵⁸ Tallinna Ringkonnakohtu 06.10.2012. a otsus tsiviilasjas nr 2-11-48712 (jõustumata otsus).

5. Kokkuvõte

Analüüsitud lahenditest nähtus, et enim probleeme praktikas on tekitanud perekonnaseaduse rakendussätete tõlgendamine. Kõige rohkem segadust on põhjustanud sellised juhtumid, kus abielu on lahutatud või abielulised suhted lõppenud enne 01.07.2010 ja hagi ühisvara jagamiseks esitatud pärast kehtiva perekonnaseaduse jõustumist. Sellistele juhtudele ei anna vastust ka perekonnaseaduse eelnõu seletuskiri, kuna eelnõu tekst Riigikogus menetlemise käigus muutus ja seletuskiri ei kajasta viimast versiooni rakendussätete kohta. Seetõttu on kohtud rakendussätteid tõlgendades jõudnud erinevatele seisukohtadele kohaldatava õiguse valik osas.

Riigikohus on paaris lahendis perekonnaseaduse rakendusküsimusi puudutanud ja selgitanud, et PKS § 210 esimest ja teist lõiget koosmõjus hinnates tuleb eseme kuulumine abikaasade ühis- või lahusvara hulka kindlaks teha eseme omandamise ajal kehtinud seaduse sätete kohaselt. Ka maa- ja ringkonnakohtute praktika on selles osas ühtlane ja varaesemete kuuluvuse otsustamisel on kohaldatud varaeseme omandamise ajal kehtinud seadust. Erinev on aga praktika selles osas, et millist perekonnaseadust on kohaldatud abikaasade ühisvara jagamisele pärast kehtiva perekonnaseaduse jõustumist tehtud otsustes.

PKS § 211 kohaselt kohaldatakse enne 01.07.2010 sõlmitud abielude puhul abikaasadevahelistele varalistele suhetele alates 01.07.2010 kehtivas perekonnaseaduses varaühisuse kohta sätestatud. Sellest saaks järeldada, et alates 01.07.2010 tuleb ühisvara jagada kehtiva PKS § 37 alusel. Samas on Riigikohus tsiviilasjas nr 3-2-1-93-12 öelnud, et enne 01.07.2010 esitatud ühisvara jagamise nõude saab vana perekonnaseaduse alusel lahendada, kuna nõude esitamisel saab hageja tugineda ainult esitamise ajal kehtinud materiaalõiguse normidele. Kui hageja soovib ühisvara jagamist kehtivas perekonnaseaduses sätestatud viisil, siis peab ta seda taotlema ja sellist taotlust ei loeta hagi muutmiseks.

Nendel juhtudel, kus hagi ühisvara jagamiseks on esitatud enne 01.07.2010, on kohtud peamiselt kohaldanud ühisvara jagamisele vana perekonnaseadust. Seda on eelkõige põhjendatud sellega, et kuna asja lahendamisel tähtsust omavad asjaolud (vara soetamine, abieluliste suhete lõppemine, abielu lahutamine, hagi esitamine ühisvara jagamise nõudes) on toimunud enne 01.07.2010, siis tuleb kohaldada vana perekonnaseadust. Kehtiva perekonnaseaduse kohaldamist ühisvara jagamisele on enne 01.07.2010 esitatud hagide lahendamisel kohtud põhjendatud sellega, et PKS § 211 on abikaasade varaliste suhete osas rakenduslik erinorm PKS § 210 suhtes ja seetõttu tuleb vaidlus lahendada kehtiva perekonnaseaduse alusel.

Ka pärast 01.07.2010 esitatud ühisvara jagamise hagidele on kohtud kohaldanud nii vana perekonnaseadust kui ka kehtivat perekonnaseadust. Vana perekonnaseadust on eelkõige kohaldatud juhtudel, kus poolte abielu lahutati enne 01.07.2010, aga ka juhtudel, kus abielu lahutati küll pärast, aga abielulised suhted lõppesid enne kehtiva perekonnaseaduse jõustumist. Samas enamikel juhtudel oli siiski ühisvara jagatud kehtiva perekonnaseaduse kohaselt.

PKS § 37 lg 3 kohaselt jagatakse ühisvara abikaasade vahel kaasomandi lõpetamise sätete kohaselt võrdses osades, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Kaasomandi jagamise viisid on sätestatud AÕS § 77 lg-s 2. AÕS § 77 lg 2 järgi saab kohus valida üksnes nende kaasomandi lõpetamise viiside vahel, mida on nõutud hagi või vastuhagi. Kaasomandi lõpetamine peab toimuma kaasomanike huve võimalikult suures ulatuses arvestades ja kaasomand tuleb lõpetada viisil, mis koormab kaasomanikke kõige vähem. Kohus peab kaasomanike huvide kaalumisel lähtuma õiglusest ning huvide kaalumise on kohtu diskretsiooniotsus, millesse kõrgema astme kohus saab sekkuda üksnes juhul, kui kohus on ületanud diskretsioonipiire.

Nagu kaasomandi lõpetamisel tuleb ka ühisvara jagamisel arvestada abikaasade huve võimalikult suures ulatuses. Analüüsitud lahenditest nähtus, et enamasti on kohtud ka igakülgsest kaalunud ühisvara jagamise viisi valikut. Ühisvarasse kuuluvate kinnistu jagamisel ühe abikaasa ainuomandisse on kohtud arvestanud sellega, kes pärast lahkuminekut on kinnistul elanud. Samuti seda, kes on valmis kinnistu soetamiseks võetud laenu edasi maksma. Abikaasade ühisvara jagamisel võlausaldaja nõude alusel on vara jagamise viisi valikul silmas peetud nii sissenõudja, võlgniku kui tema abikaasa huvisid.

Uuritud kohtuotsuste hulgas oli ka neid, kus kohus jagas ühisomandis oleva kinnistu abikaasade kaasomandisse. AÕS § 77 lg 2 loetleb muuhulgas, et kaasomandi lõpetamisel saab asja jagada ka nii, et asi antakse ühele või mitmele kaasomanikule. Sellest sättest on kohtud järeldanud, et ühisomandi lõpetamisel saab kinnisasja kaasomandi lõpetamise sätete alusel jagada nii, et jagamise tulemusena jääb enne ühisomandis olnud kinnisasi abikaasade kaasomandisse.

Kehtiv perekonnaseadus ei näe ette võimalust ühisvara jagamisel kalduda kõrvale abikaasade osade võrdsuse põhimõttest. Kohtud on siiski pärast 01.07.2010 leidnud võimaluse kohaldada vana PKS § 19 lg 2 p 3, mis nägi ette võimaluse kõrvale kalduda osade võrdsuse põhimõttest, kui ühisvara on omandatud ühe abikaasa lahusvara arvelt. Kuna PKS § 210 lg 2 kohaselt kohaldatakse enne 01.07.2010 tekkinud asjaolule või toimingule asjaolu tekkimise või toimingute tegemise ajal kehtinud seadust, siis on kohtud märkinud, et kuna kinnistu on omandatud ühe abikaasa lahusvara arvelt enne 01.07.2010, kohaldatakse sellele asjaolule vana perekonnaseadus. Seega saab abikaasade ühisvara jagamisel kehtiva perekonnaseaduse alusel kalduda vana PKS § 19 lg 2 p 3 kohaldades kõrvale osade võrdsuse põhimõttest, kui on tõendatud, et kinnistu omandati ühe abikaasa lahusvara arvel.

TsMS § 442 lg 5 kohaselt peab kohtuotsuse resolutsioon olema selgelt arusaadav ja täidetav ka muu otsuse tekstita. Kuna perekonnaseaduse kohaselt jagatakse ühisvara kaasomandi lõpetamise sätete kohaselt peab ka ühisvara jagamise asjas kohtuotsuse resolutsioon vastama kaasomandi lõpetamise resolutsiooni nõuetele. Kaasomandi lõpetamine kohtus on materiaaldõiguslikult TsÜS § 68 lg 5 alusel kaasomanike kokkuleppe sõlmimise tahteavalduste asendamine. Seega asendab kohtumäärus, millega kaasomand lõpetatakse, kaasomanike kokkulepet kaasomandi lõpetamise kohta.