



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Harju Maakohus
Kohtunik	Mai Grauberg
Otsuse avalikult teatavaks tegemise aeg ja koht	24. oktoober 2008.a Tallinn, Kentmanni kohtumaja
Tsiviilasja number	2-07-48190
Tsiviilasi	LS hagi V Z vastu kaasomandi lõpetamiseks, tahteavalduse andmise kohustuse tuvastamiseks
Menetlusosalised ja nende esindajad	Hageja LS (xxx xxx), esindaja O Smirnova Kostja V Z (xxx, xxx), esindaja – vandeadvokaat Andres Lusmägi
Kohtuistungi toimumise aeg, osalenud isikud	29.09.2008, Tallinn, Kentmanni Kohtumaja Hageja esindaja O Smirnova Kostja esindaja vandeadvokaat Andres Lusmägi

RESOLUTSIOON

Hagi rahuldada.

1. Lõpetada kaasomand, mis on kantud Harju Maakohtu kinnistuosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna registriosas nr xxx Tallinn, Xxx(reaalosa korter nr 18) ja mille kaasomanik xxx suuruses mõttelises osas on V Z ja xxx mõttelises osas on kaasomanik LS
2. Jätta korteriomand nr xxx terves ulatuses LS ja kohustada LS maksta välja V Z 468497 krooni.
3. Tuvastada, et V Z on kohustus anda nõusolek LS V. Z kuuluva omandi mõttelise osa suuruses xxx ülekandmiseks LS ja vastava kinnistusraamatu kande tegemiseks.

Menetluskulude jaotus

Jätta LS menetluskulud V Z kanda.

Edasikaebamise kord

Otsuse peale võib esitada apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul,

alates otsuse apellandile kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel otsuse avalikult teatavastegemisest. Kaebus võidakse lahendada kirjalikus menetluses, kui kaebuses ei taotleta selle lahendamist istungil.

Nõue ja põhjendused

LS ja V Z kuulub kaasomand Xxx, Tallinn, mis on kahetoaline ja mille pindala on 46,9m². Ühes toas elab hageja kahe lapsega, teises toas kostja täiskasvanud pojaga. Hagejal on raske elada ühes toas 2 lapsega, samas ei ole kostja nõus osa ära müüma ja samas ei olnud nõus pakutava elamispinnaga. Hageja palub kohtul kaasomand ära lõpetada, kuna pooled kokkuleppele kaasomandi lõpetamise osas ei jõua. Hageja palub kaasomand lõpetada kas selliselt, et korteriomand turuväärtuses 850000 krooni jätta hagejale ja kostjale maksta rahaline hüvitis 468497 krooni või vastupidi, et korteriomand jääb kostja omandisse ning hagejale makstakse välja rahaline hüvitis 381503 krooni, menetluskulud palub jätta kostja kanda. Hageja ei nõustunud kostja vastuväidetega. Seadus võimaldab kaasomandit lõpetada. Kui hageja ostis oma osa, siis lubas kostja tulevikus võõrandada hagejale temale kuuluva osa, hageja pakkus kostjale eluruumi, kuid sellest kostja keeldus. Hageja asus oma osa remontima, kuid kostja keeras vee kinni, kuhjas kinni läbikäigu, sellistes tingimustes ei saa elada.

Täiendavalt palus hageja, et kohus tuvastas, et kostjal on kohustus anda nõusolek kinnistusraamatu kande muutmiseks.

Tõendid: ettepanek kostjale, eksperthinnang 3385.

Kostja vastuväited hagi

Kostja hagi ei tunnita. Kostja elab Xxx 1978. aastast, kostja on pensionär, poeg on 3. grupi invaliid, kes vahel töötab valvurina. Xxx on läbi aegade olnud ühiskorter, kostja erastas korteri 1995.a. Elukaaslane N M oma osa erastada ei jõudnud. Pärast N M surma asus korteri teise tuppa elama A R, kes erastaski teise mõttelise osa. A. R suri 1998.a. mais. Kostjale ei ole teada, kuidas sai korteriomandi teise mõttelise osa D. H, kes müüs oma osa hagejale. Kõrvaltuba on tühi. Kaasomandi lõpetamine on vastuolus asja olemusega, sest seda ei ole võimalik reaalosadeks jagada. Asjaolu, et hagejal ei ole piisavalt elamispinda, ei ole kaasomandi lõpetamise aluseks, kostja ei soovi oma omandit võõrandada, omand on puutumatu ja võõrandamatu. Omandi võõrandamisel jääks kostja ilma elamispinnast arvestades tema kõrget iga ja poja invaliidsust.

Kostja vaidleb ka täiendavale nõudele vastu.

Tõendid: teatis väärteo alustamise kohta, OÜ S perearsti tõend, kohtuostus 08.03.07 M. M karistamise kohta, arved, lepingud erinevate äriühingutega, tellimus, kinnistusregistriosa xxx väljavõte, kostja korteri mõttelise osa ostu-müügileping.

Kohtu põhjendused

AÕS § 76 lg 1 on kaasomanikul õigus igal ajal nõuda kaasomandi lõpetamist ning § 77 lg 1 järgi jagatakse kaasomandi lõpetamisel kaasomand vastavalt kokkuleppele ning lg 2 järgi siis kui kaasomanikud ei saavuta kokkulepet asja jagamise viisi suhtes, otsustab kohus hageja nõudel ka asi jagada kaasomanike vahel raalosades, anda asi ühele või mitmele kaasomanikest, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas, või müüa asi avalikul enampakkumisel või kaasomanikevahelisel enampakkumisel ning saadud raha jagada kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele.

Vastavalt kinnistusraamatu väljavõttele kuulub LSle mõttelises osas, so xxx suuruses osas korteriomand, mis on kantud Harju Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna registriosa xxx ja V Z mõttelises osas, so 258574690 mõttelises osas samast

korteriomandist. Vaidlus puudub selles, et korter on 2-toaline ja et kostja kasutab sellest 1 tuba koos pojaga, samuti puudub vaidlus selles, et kostja kasutab seda eluruumina alates 1978. aastast, erastades oma mõttelise osa vastavalt 1995.a., mille kohta on esitatud ka täiendavalt vastav müügileping. Vaidlust ei ole ka selles, et hageja kasutuses peaks olema teine tuba, hagejal on kaks last, aga samuti selles, et märgitud korter on oma suurusest tulenevalt 2-le eraldi leibkonnaga perele ebapiisav. Samuti ei ole vaidlust selles, et kostja ei ole nõus kaasomandit lõpetama mingilgi viisil ja eelpool toodut arvestades on hageja õigustatud nõudma kohtu kaudu kaasomandi lõpetamist. Nimetatu on kooskõlas AÕS § 76 lg 1, mis sätestab kaasomaniku õiguse igal ajal kaasomand lõpetada. Seega on asjakohatud kostja väited lubamatusest kaasomand lõpetada, kui kaasomanikud ei ole vastavat nõudeõigust omavahelise kokkuleppega välistanud. Eeltoodu alusel ei pea kohus tuvastama mingeid põhjusi kaasomandi lõpetamiseks. Olulist põhjust kaasomandi lõpetamiseks on AÕS § 76 lg 3 kohaselt vaja siis, kui kaasomandi lõpetamise nõudeõigus on kokkuleppega välistatud. Selliseid asjaolusid vaidluses esiletoodu ei ole, nimetatu ei nähtu ka kinnistusraamatust Eeltoodu tõttu ei välista kaasomandi lõpetamist kostja väited sellest, et märgitud korter on olnud alati ühiskorter ning et kostja on selle omal ajal erastanud ja ülejäänud osa on olnud kostja arvates mitmete ebasobilike omanike omandis.

Kaasomand tuleb aga lõpetada viisil, mis koormab kaasomanikke kõige vähem. Asjaõigusseaduse § 77 lg 2 alusel otsustab kohus kaasomandi jagamise viisi üle hageja nõudel. Seega saab kohus valida üksnes nende kaasomandi lõpetamise viiside vahel, mida on nõutud hagi või vastuhagi. Kuna kostja ei ole üldse teinud mingit omapoolset pakkumist, kuidas võiks kaasomandi lõpetada, siis saab kohus lähtuda hageja ettepanekutest. Kuna hagejal ei olnud vahet kas jätta kaasomand täies ulatuses talle või kostjale, siis lõpetab kohus kaasomandi selliselt, et jätab kogu omandi hagejale ja paneb talle kohustuse vastava rahalise hüvitise väljamaksmiseks kostjale. Vastupidisel juhul, st kui jätta kogu omandi kostjale, siis tekiks kostjal, arvestades tema varandusliku olukorda, kus kostja on pensionär, tal on invaliidist poeg, kohus on andnud menetlusabi, selline varaline kohustus hageja ees, mis koormaks kostjat põhjendamatult.

Ülalmainitud korteriomandi turuväärtuse üle vaidlus puudus, hageja tõendas esitatud ekspertarvamusega korteriomandi turuväärtuse suurust 850000 krooni ja kostjale kuuluva mõttelise osa eest makstava hüvitise suurust 468497 krooni.

Eeltoodu alusel leiab kohus, et hagi tuleb rahuldada ning kaasomand, mis on kantud Harju Maakohu kinnistuosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna registriossa nr xxx selliselt, et kogu korteriomand tuleb jätta hagejale ja hagejale tuleb panna kohustus hüvitada kostjale 468497 krooni.

Kaasomandi lõpetamisel tekib omandi muudatus, mis tuleb kanda kinnistusraamatusse. KRS § 34.1 lg 1 järgi on kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks on nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriossa kantud õigust kande kandjaks (puudutatud isik), kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Käesoleval juhul on selleks V Z, kelle huve kande tegemine puudutaks. TsÜS § 38 lg 5 kohaselt kui isik on kohustatud tegema kindla sisuga tahteavalduse, võib tahteavaldust asendada jõustunud kohtuotsus, millega tuvastatakse sellise kohustuse olemasolu. Eeltoodust tulenevalt tuleb rahuldada ka hageja teine nõue ja tuvastada, et V Z on nõusoleku andmise kohustus kande tegemiseks, millega lõpetatakse hageja ja tema kaasomand kinnisasjale nr xxx ja kantakse ainuomanikuna kinnistusraamatusse LS.

Vastavalt TsMS § 162 lg 1 kannab hagimenetluse kulud pool, kelle kahjuks otsus tehti. Kuivõrd hagi tuleb jätta rahuldamata, jäävad hageja menetluskulud kostja kanda.

Kohtunik