



Õiguskantsler

Teie 01.04.2016 nr

Meie 01.04.2016 nr 6-1/150081/1601385

Kaasomandi jagamise korra põhiseaduspärasusest

Austatud []

Palusite kontrollida, kas Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) §-ga 32 on kooskõlas asjaõigusseaduse (AÕS) § 77 lg 2, mille kohaselt 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 avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel ning saadud raha jagada kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele. Analüüsi tulemusel ei ilmnenu AÕS § 77 lg 2 vastuolu põhiseadusega.

PS § 32 sätestab omandipõhiõiguse, mis kaitseb muu hulgas omandi sundvõõrandamise eest. PS § 32 lõike 1 teise lause järgi võib omandit omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest (sama lõike kolmandast lausest tulenevalt on igaühel, kelle vara on tema nõusolekuta võõrandatud, õigus pöörduda kohtusse ning vaidlustada vara võõrandamine, hüvitus või selle suurus).

Riigikohus on märkinud, et sundvõõrandamise puhul „ei ole oluline, kas sundvõõrandamise tulemusel saab vara omanikuks riik või muu isik. Sundvõõrandamisega on tegemist ka siis, kui riik paneb omanikule kohustuse võõrandada oma vara kolmandatele isikutele”.¹ Seega on sundvõõrandamisega PS § 32 tähenduses tõepoolest tegemist ka kaasomandi lõpetamisel kohtu poolt AÕS § 77 lg 2 alusel.²

Pidasite avalduses problemaatiliseks AÕS § 77 lõiget 2 seetõttu, et Teie hinnangul ei ole siin esiteks tegemist põhiseaduses nõutud „üldise huvi“, vaid erahuviga, ning teiseks võib enampakkumistel, kus enampakkumise alghind jääb allapoole vara harilikku väärtust (eriti kui tegemist on kaasomanike vahelise enampakkumisega), tekkida vastuolu põhiseadusega õiglase hüvitise nõude osas.

Põhiseadusest tulenevalt on seadusandja kohustatud tagama põhiõiguste kehtivuse ka eraisikutevahelistes suhetes (seda nimetatakse õigusteoorias põhiõiguste kolmikmõjaks³).

¹ RKÜKo 18.03.2005, 3-2-1-59-04, p 13.

² RKTko 09.02.2006, 3-2-1-168-05, p 9; 28.10.2009, 3-2-1-110-09, p 17.

³ Huvi korral vt selle kohta pikemalt Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne 2012. M. Ernits. PS § 19 komm nr 5, kättesaadav: <http://www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-19/>.

Sellest tulenevalt sätestavad põhiõigused lõppastmes ka eraisikute omavahelistes suhetes teatud õigusi ja kohustusi. Riigikohus on leidnud: „[Ü]hiskonnas ei saa olla absoluutseid – piiramatuid põhiõigusi. Mis tahes põhiõiguse realiseerimisvõimalused saavad piiramatult kesta vaid seni, kuni seejuures ei takistata mingi teise põhiõiguse realiseerimist. Sellises põhiõiguste konkurentsi olukorras tekib paratamatult põhiõiguste piiramise vajadus.”⁴

Analüüsitav AÕS § 77 lg 2 on kehtestatud n-ö hädalahendusena olukorras, kus ei esine sama paragrahvi lõikes 1 toodud eelistatav olukord – kaasomandis oleva asja jagamine kaasomanike kokkuleppel. Kui on tekkinud kaasomandis oleva asja jagamise vajadus, siis ei saa aga jäädagi lõputult ootama kaasomanike vahelist kokkulepet (millest üks või mõlemad kaasomanikest võib keelduda ebamõistlikult või suisa pahatahtlikult). Sealhulgas ei saa isiku vara jääda n-ö kinni kaasaomandi alla, kui ta seda mingil põhjusel mujale paigutada soovib (eriti juhul, kui isikul on vaja uut elukohta). See oleks omakorda vastuolus selle isiku omandipõhiõigusega ehk rikuks tema õigust omandi vabalt käsutamisele ning võiks negatiivselt mõjutada ka teisi põhiõigusi (näiteks PS §-st 19 tulenev vaba eneseteostus, eriti kui isik soovib müügist saadud raha eest soetada mujale eluaseme, või PS §-st 31 tulenev ettevõtlusvabadus, kui isik soovib raha ettevõtlusse paigutada).

Seega on riik põhiõiguste kolmikmõjust tulenevalt kohustatud looma alternatiivid kaasomanike kokkuleppele.

Iseenesest on küll õige Teie tähelepanek, et asja enampakkumisel müümine toimub sealjuures kaasomanike huvides, s.t erahuvis. Samas on kahe kaasomaniku vahelise kaasomandi puudutava vaidluse lahendamine osa vara vaba tsiviilkäibe tagamisest, mis on ka üldistes huvides. Lisaks ilmneb üldine huvi teatud juhtudel ka avaliku ressursi säästliku kasutamise vajadusega seoses. Näiteks juhul, kui kaasomanik ei saaks endale võimaldada eluruumi muul viisil kui kaasomandis oleva vara jagamise teel – kui kaasomanik ei saaks endale võimaldada eluruumi, siis tekiks avalikul võimul (sotsiaal)eluruumi andmise kohustus tulenevalt PS §-st 28, mis näeb ette sotsiaalsed põhiõigused. Niisiis tuleks tagada eluruum avaliku ressursi arvel ehk kõigi maksumaksjate rahast. Sellisel juhul on kaasomandi jagamine, millega võimaldatakse isikul endal eluruum muretseda, kahtlemata ka üldistes huvides. Samuti täidab avalik võim kaasomandi jagamisega põhiseadusest tulenevat kohustust leida eraisikutevahelistes suhetes kohane lahendus kõigi puudutatud isikute põhiõiguste võimalikult parimal viisil tagamiseks (teisistõnu on avalik võim põhiõiguste kolmikmõjust tulenevalt selleks lausa põhiseaduslikult kohustatud). Põhiõiguste kaitse ja tagamine on kahtlemata ka üldistes huvides.

AÕS § 77 lg 2 sisaldabki kaasomanike kokkuleppe mittesaavutamise puhuks mitmeid alternatiive, võimaldades pöörduda kaasomandi jagamiseks kohtusse hagiga (märgin, et kaasomanike kokkuleppe võib sõlmida ka veel kohtumenetluse käigus kompromissina). Sealjuures on antud kohtunikule kaalutusõiguse, kas a) jagada asi kaasomanike vahel reaalosades, b) anda asi ühele või mitmele kaasomanikule, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas, või c) müüa asi avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel ning saadud raha jagada kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele.

Kohus peaks kaalutusõiguse hoolika teostamise teel leidma kaasomandi jagamiseks konkreetsel juhul kaasomanike huve võimalikult suures ulatuses arvestava (sh kaasomanikke kõige vähem

⁴ [RKKKo 26.08.1997, 3-1-1-80-97, p I.](#)

koormava) viisi,⁵ arvestades kaasomandi jagamise hagi ja võimalikus vastuhagis taotletut.⁶ Milline see on, sõltub konkreetsetest asjaoludest. Sealjuures loob kaasomanikule või kaasomanikele asja väärtuse rahas hüvitamiseks eelduslikult kõige parema võimaluse just asja võõrandamine avalikul enampakkumisel (sellel saavad soovi korral osaleda ka mõlemad kaasomanikud). Seda seetõttu, et teisele kaasomanikule asja osa rahas väljamaksmisel tuleb lähtuda Riigikohtu praktikast, mille kohaselt kaasomandi osast ilma jäävatele kaasomanikele tuleb tagada täielik rahaline hüvitis lähtuvalt kaasomandis oleva asja kui terviku harilikust väärtusest⁷ (turuhind). Avalikul enampakkumisel on aga põhimõtteliselt võimalik, et ostuhind ületab turuhinna.

Sarnaselt on ka Riigikohus leidnud (siin küll kaasomanikevahelisele enampakkumisele panemise kohta): „Kostja väide, et ringkonnakohtus jättis kohaldamata PS § 32, ei ole põhjendatud. Kolleegium nõustub ringkonnakohtu otsuse põhjendustega vastuhagi rahuldamata jätmise osas. Kaasomandi lõpetamine on sätestatud AÕS §-des 76 ja 77 ning Riigikohtu praktikale tuginedes on neid sätteid võimalik kohaldada nii, et kaasomanikule, kes kaotab omandi, tagatakse õiglane hüvitis (vt nt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 17. oktoobri 2005. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-102-05, p 16). Õiglane hüvitis on omandit kaotavale kaasomanikule võimalik tagada ka siis, kui kaasomandi lõpetamisel müüakse asi kaasomanikevahelisel enampakkumisel, täitemenethuse seadustiku alusel.“⁸

Kohtu otsuse asja enampakkumisele panemise kohta saab edasi kaevata kõrgemalseisvasse kohtusse kaasomanik, kes leiab, et tema õigusi on otsusega rikutud. Teisisõnu on kaasomanikel sellises olukorras ka õiguskaitsevahend.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Liina Lust
liina.lust@oiguskantsler.ee

⁵ Riigikohtu pikaajaline praktika: [RKTko 29.05.2012, 3-2-1-61-12, p 12](#); [RKTkm 29.09.2010, 3-2-1-65-10, p 21](#); [RKTkm 04.11.2009, 3-2-1-99-09, p 17](#); [RKTko 09.05.2006, 3-2-1-45-06, p 19](#).

⁶ [RKTko 09.05.2006, 3-2-1-45-06, p 19](#). Vt sealjuures kohtu selgitamiskohustuse kohta [RKTko 04.09.2012, 3-2-1-95-12, p 9](#).

⁷ [RKTko 17.10.2005, 3-2-1-102-05, p 16](#).

⁸ [RKTko 28.10.2009, 3-2-1-110-09, p 17](#).