



Õiguskantsler

Teie 25.10.2015 nr

Meie 30.11.2015 nr 6-1/151453/1505324

## Rahalise tasaarvelduse määramine kaasomandi lõpetamisel

Lugupeetud avaldaja

Soovisite oma avalduses [asjaõigusseaduse](#) § 77 lg 2 ja lg 3 põhiseaduspärasuse kontrollimist.

Asjaõigusseaduse (AÕS) § 77 lõike 3 sõnastuse järgi kohus võib – kuid ei pea – kaasomandi reaalosadena jagamisel määrata rahalise tasaarvestuse osade ühtlustamiseks, kui reaalosade väärtus ei vasta kaasomanikule kuuluvate mõtteliste osade väärtusele. AÕS § 77 lg 3 sõnastusest järeldate, et kohus saab n-ö heaks kiita sellisel viisil kaasomandi reaalosadeks jagamist, mis ei järgi kaasomanike mõtteliste osade väärtust, ning seda ilma osade ühtlustamiseks tasaarveldust määramata. Olete seisukohal, et vaidlustatud säte ei kohusta kohut tegema tasaarveldust ka hiljem. Sellest johtuvalt on Teil ilmselt tekkinud küsimus AÕS § 77 lg 3 vastavusest [põhiseaduse](#) §-st 32 tulenevale omandipõhiõigusele.

Analüüsinud asjakohaseid materjale, leian, et selles küsimuses põhiseaduslikkuse järelevalve algatamiseks alust ei ole. Olen seisukohal, et AÕS § 77 lg 3 ei anna kohtule õigust jätta rahaline tasaarveldus määramata põhjendamatult.

Väljakujunenud Riigikohtu praktika järgi peab kaasomandi lõpetamine toimuma kõigi kaasomanike huve võimalikult suures ulatuses arvestades. Kohus peab kaasomandi lõpetamise nõude lahendama kaasomanike huvide kaalumise, lähtudes õiglusest.<sup>1</sup> See tähendab ennekõike seda, et kaasomandi lõpetamisel ja kinnisasja reaalosade määramisel tuleb kohtul lähtuda pooltele kuuluvate mõtteliste osade suurustest.<sup>2</sup>

Kui konkreetse juhtumi asjaolusid arvestades ei ole reaalosade täpse vastavuse saavutamine mõtteliste osadega võimalik (nt maakorralduslike nõuete tõttu) ehk kui jagamisel tekkivad uued kinnisasjad ei vasta suuruselt täpselt jagatud kinnisasja kaasomandi osadele, siis tuleb kohtul seda olukorda tasakaalustada. Sellest kõnelebki AÕS § 77 lg 3. Tasakaalu endiste kaasomanike osade vahel saab saavutada rahalise tasaarvestuse määramisega või vajalike servituutide seadmisega. Viimane on aktuaalne siis, kui kinnisasi jagatakse nii, et endise kaasomandi ühe osa omanikul on huvi ja vajadus teist endise kaasomandi osa kasutada (nt kaasomandi jagamise järel

<sup>1</sup> Vt nr Riigikohtu otsus asja nr [3-2-1-45-06](#) (p 20), nr [3-2-1-65-10](#) (p 21), nr [3-2-1-61-12](#) (p 12).

<sup>2</sup> Riigikohtu otsus asja nr [3-2-1-151-02](#) (p 11), nr [3-2-1-102-05](#) (p 16) Vt ka P. Varul jt. Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. 2014, Tallinn. Lk 347

jääb ühe endise kaasomaniku elamu teise kinnisasja koosseisu; ühel uuestest kinnisasjadest ei ole väljapääsu avalikule teele, kuid väljapääs on võimalik, kasutades teist uut kinnisasja).<sup>3</sup>

Seejuures ei ole kohtul alati võimalik otsustada AÕS § 77 lõikes 3 nimetatud meetmete rakendamist samas kohtumenetluses, kus otsustatakse kaasomandi lõpetamise üle (menetlus 1). Selle põhjuseks on, et jagatud kinnisasjast tekkinud uute kinnisasjade täpsed piirid pannakse lõplikult paika kohtuvälises menetluses (menetlus 2), mis toimub pärast kaasomandi lõpetamise kohta kohtuotsuse tegemist (menetlus 1).<sup>4</sup> Kui menetluses 1 otsustatakse rahalise tasaarvestuse määramise üle AÕS § 77 lg 3 alusel, siis menetluse 2 tagajärjel ei pruugiks see enam õiglane olla: alles pärast uute kinnistute tekkimist on võimalik selgitada nende väärtust ning võrrelda seda kaasomandi mõtteliste osade väärtusega.<sup>5</sup> Sestap on põhjendatud, et menetluses 1 võib kohus jätta rahalise tasaarvestuse määramata. Just sellele viitab AÕS § 77 lõikes 3 kasutatud sõna „võib“ ning just seda pidas silmas Riigikohus, kui asus seisukohale, et rahalise tasaarvestuse määramist osade ühtlustamiseks tuleb käsitada kohtu võimaluse, mitte kohustusena.<sup>6</sup>

Kui menetluse 2 tagajärjel jääb endiste kaasomanike reaalosade suhe erinevaks võrreldes endise kaasomandi mõtteliste osade suhtega, siis on endistel kaasomanikel võimalik pöörduda osade ühtlustamiseks taas kohtu poole (menetlus 3).<sup>7</sup> Menetluses 3 peab kohus poolte vahelise vaidluse lõplikult lahendama, lähtudes selle kirja punktis 1 kirjeldatud põhimõtetest.<sup>8</sup> Menetluses 3 peab kohus leidma kohaseima lahenduse, põhjendades oma seisukohta. Seejuures on kohtu siseveendumus kontrollitav kõrgemalseisvas kohtuastmes.

Sellega on isikute omandipõhiõigus tagatud.

Austusega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Olga Lavrova 693 8410  
Olga.Lavrova@oiguskantsler.ee

<sup>3</sup> P. Varul. Kaasomandi lõpetamine. Juridica VIII/2013. Lk 471.

<sup>4</sup> Kohus määrab kinnisasja jagamise kohta käivas kohtuotsuses (menetluses 1) kaasomandi jaotamist võimalikult täpselt, määraes plaanil ära uute kinnisasjade asukoha ja suurused. Samas katastriüksused moodustatakse ja kanded kinnistusraamatusse jagamise kohta tehakse järgnevas menetluses (menetluses 2). – Vt ka P. Varul. Kaasomandi lõpetamine. Juridica VIII/2013. Lk 470.

<sup>5</sup> P. Varul jt. Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. 2014, Tallinn. Lk 347.

<sup>6</sup> Riigikohtu otsus asjas nr [3-2-1-104-05](#) (p 9).

<sup>7</sup> Riigikohtu otsus asjas nr [3-2-1-104-05](#) (p 9), nr [3-2-1-99-09](#) (p 18).

<sup>8</sup> Tasaarvelduse määramine menetluses 3, st pärast jagamise teel tekkinud uute kinnisasjade kinnistusraamatusse kandmist (menetlus 2), võimaldab tagada ka Riigikohtu otsuses nr [3-2-1-168-05](#) (p 9) väljendatud põhimõtte järgimist. Selles otsuses ütles Riigikohus, et õiglase hüvitise maksmise tagamiseks tuleb võimalikult täpselt määrata omandi väärtus omandi kaotamise aja seisuga. Teatud olukordades on seda tihti võimalik teha vaid tagantjärei, st pärast kaasomandi reaalosadeks jagamise lõpetamist.