



RIIGIKOHUS



RIIGIKOHUS  
ÕIGUSTEABE OSAKOND

# Kinnisasja kaasomandi lõpetamine

Kohtupraktika analüüs

**Kätlin Piho**

kohtupraktika analüütik

**Karolyn Krillo**

kohtupraktika analüütik

Tartu

oktoober 2014

## Sisukord

1.	Analüüsi eesmärk ja alusmaterjalid.....	3
2.	Valdkonna õiguslik reguleerimine ja Riigikohtu praktika .....	4
2.1.	Kaasomandi lõpetamise nõue .....	4
2.2.	Kaasomandi lõpetamise viisid .....	5
2.2.1.	Asja jagamine reaalosadeks .....	6
2.2.2.	Asja jätmine ühele või mitmele kaasomanikule.....	10
2.2.3.	Asja müümine avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel .....	12
3.	Maa- ja ringkonnakohtute praktika .....	13
3.1.	Kaasomandi lõpetamise nõue .....	13
3.2.	Kaasomandi lõpetamise viisid .....	15
3.2.1.	Asja jagamine reaalosadeks .....	15
3.2.2.	Asja jätmine ühele või mitmele kaasomanikule.....	18
3.2.3.	Asja müümine kaasomanikevahelisel või avalikul enampakkumisel .....	22
4.	Kokkuvõte .....	22
	Asja jagamine reaalosadeks .....	22
	Asja jätmine ühele või mitmele kaasomanikule.....	23
	Asja müümine kaasomanikevahelisel või avalikul enampakkumisel .....	25

## 1. Analüüsi eesmärk ja alusmaterjalid

Kohtupraktikas toimuvad valdavalt vaidlused kinnisasja kaasomandi lõpetamise üle, seetõttu on käesolevas analüüsis keskendunud üksnes kinnisasja kaasomandi lõpetamisega seonduvale. Samas tuuakse analüüsi teises alapeatükis välja ka kaasomandi lõpetamise kohta käivaid üldisi seisukohti, sest need kohalduvad ka kinnisasja kaasomandi lõpetamisele.

Analüüsis uuritakse kinnisasja kaasomandi lõpetamise praktikat maa- ja ringkonnakohtutes. Analüüsi objektiks on valik ajavahemikus 01.01.2013 – 30.06.2014 tehtud ja KIS-i vahendusel kättesaadavaid otsuseid kinnisasja kaasomandi lõpetamise menetlustes. Analüüsi autorid peavad positiivse aspektina vajalikuks välja tuua, et kohtupraktikast nähtuvalt lõppevad kinnisasja kaasomandi lõpetamise asjades märkimisväärselt paljud (peaaegu pooled) vaidlused pooltevahelise kompromissi kinnitamisega<sup>1</sup>. Poolte omavahelise kokkuleppe saavutamine tagab suurema õigusrahu, sest nad on kompromissis esitatud kaasomandi lõpetamise tingimustega vabatahtlikult nõus olnud.

Analüüsi ülesandeks on üldistada valdkonna kohtupraktikat ning tuua välja seda iseloomustavad tunnused ja probleemid. Analüüs annab ka ülevaate Riigikohtu praktikast kinnisasja kaasomandi lõpetamise küsimustes.

### Muu hulgas uuritakse analüüsis järgmiseid küsimusi:

- Kuidas on kohtud kaalunud kaasomanike huvi kinnisasja kaasomandi lõpetamise viiside valikul?
- Millal ja millistel tingimustel saab lõpetada kinnisasja kaasomandit reaalosadeks jagamisega?
- Mida võtab kohus arvesse jättes kaasomandis olnud kinnisasja ühe kaasomaniku ainuomandisse?
- Millistel juhtudel on parimaks kaasomandi lõpetamise viisiks kinnisasja müümine enampakkumisel?
- Kuidas on kohtud arvanud õiglast hüvitist omandist ilma jäänud kaasomanikule?

Kuigi kaasomandi lõpetamise sätteid kohaldatakse ka ühisvara jagamisele, ei sisalda käesolev analüüs ühisvara jagamisega seonduvat kohtupraktikat. Analüüsis esitatud seisukohtadel ei ole siduvat mõju ja need ei ole käsitatavad Riigikohtu seisukohtadena. Riigikohus võtab õiguslikke seisukohti vaid kohtulahendis.

---

<sup>1</sup> Vaadeldaval perioodil sõlmiti vastava valdkonna asjades 20 kompromissi ning tehti 21 sisulist lahendit.

## 2. Valdkonna õiguslik reguleerimine ja Riigikohtu praktika

### 2.1. Kaasomandi lõpetamise nõue

Kaasomand on asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 70 lg 3 kohaselt kahele või enamale isikule üheaegselt mõttelistes osades ühises asjas kuuluv omand. Kuna kaasomandi juurde kuulub asja jagamine mitme õigussubjekti vahel, kellel võivad olla asja suhtes väga erinevad huvid ja eesmärgid, on kaasomand levinud vaidluse ese. Seetõttu on kaasomandit puudutavates küsimustes välja kujunenud ka arvestatav Riigikohtu praktika.

AÕS § 76 kohaselt võib kaasomanik igal ajal nõuda kaasomandi lõpetamist, välja arvatud siis, kui see on kokkuleppega välistatud või see oleks vastuolus hea usu põhimõttega. Riigikohus on öelnud, et **kaasomandi lõpetamise nõude eelduseks on vaid kaasomandi olemasolu ning välistamise kokkulepete puudumine**. Kaasomanik ei pea põhjendama, miks ta kaasomandit lõpetada soovib ning juhul, kui lõpetamise otsustab kohus, ei pea ka kohus üldjuhul tuvastama kaasomandi lõpetamise põhjuseid.<sup>2</sup>

Erialakirjanduses on välja toodud, et kuigi kaasomandi lõpetamist saab kaasomanik igal ajal nõuda, **ei pea kohus alati kaasomandit lõpetama. Kaasomandi lõpetamise nõude võib jätta rahuldamata, kui lõpetamine või taotletav viis oleks vastuolus hea usu põhimõttega ega oleks õiglane.**<sup>3</sup> Analüüsi autorid peavad vajalikuks rõhutada, et üldreeglik on kaasomandi lõpetamise nõude esitamise korral kaasomandi lõpetamine ning kaasomandi lõpetamise nõude rahuldamata jätmine saab kõne alla tulla väga erandlikel juhtudel. Riigikohus on selgitanud, et kohus peab otsustamaks, kas rahuldada kaasomandi lõpetamise nõue või mitte, ning valimaks hakis ja vastuhakis taotletud lõpetamisviiside vahel, lähtuma hea usu põhimõttest ning kaaluma kõigi kaasomanike huve võimalikult suures ulatuses.<sup>4</sup> Näiteks on Riigikohus leidnud, et ebaõiglane on lõpetada kaasomandit kaasomaniku suhtes, kes on kaasomandis olemas elamus pikka aega elanud ning on eakas.<sup>5</sup> Õiguskirjanduses on leitud ka, et kaasomandi lõpetamise nõue võib olla vastuolus hea usu põhimõttega, kui see on esitatud teiste kaasomanike jaoks ebasobival ajal. Samas rõhutati, et kaasomaniku õigus kaasomandi lõpetamist nõuda on hea usu põhimõttega piiratud vaid ajutiselt, tulenevalt asjaoludest, ning ainult kahjulike tagajärgede tõttu ei saa kaasomand jääda igaveseks kestma. Vastasel juhul kaotaks õigus nõuda igal ajal kaasomandi lõpetamist oma mõtte.<sup>6</sup>

AÕS § 76 lg 2 kohaselt võivad kaasomanikud omavahelise kokkuleppega kaasomandi lõpetamise nõudeõiguse välistada. **Vaatamata kaasomandi lõpetamise nõudeõiguse välistamise kokkuleppele, saab kaasomanik vastavalt AÕS § 76 lg-le 3 nõuda kaasomandi lõpetamist, kui selleks on oluline põhjus.** Erialakirjanduse kohaselt tuleneb viimati

<sup>2</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 09.05.2006. a otsus nr 3-2-1-45-06, p 19.

<sup>3</sup> P. Varul, I. Kull jt. Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Juura 2014, lk 339.

<sup>4</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 04.11.2009. a määrus nr 3-2-1-99-09, p 17; Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.05.2012. a otsus nr 3-2-1-61-12, p 12.

<sup>5</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 09.05.2006. a otsus nr 3-2-1-45-06, p 20.

<sup>6</sup> T. Toomela. Kaasomandi lõpetamine asja reaalosadeks jagamisega. Juridica V/2007, lk 337.

nimetatud sätte mõtte hea usu põhimõttest ning mõjuva põhjusega võib eelkõige tegemist olla siis, **kui asjaolud, millest lähtuti kaasomandi lõpetamise õiguse välistamisel või piiramisel, on vahepeal ära langenud või muutunud.**<sup>7</sup> Õiguskirjanduses on selgitatud, et mõjuvaks põhjuseks peetakse olukorda, kus kaasomaniku õigus tarbida kaasomandis oleva asja kasulikke omadusi on oluliselt nurjatud. Ainuüksi erimeelsused kaasomanike vahel, mis ei takista oluliselt asja kasutamist, ei kujuta endast olulist põhjust kaasomandi lõpetamise piirangust kõrvale kaldumiseks. Oluline põhjus peaks mõjule pääsema vaid juhtudel, kus kaasomandi eseme korrapärane kasutamine on ühe või mõne kaasomaniku jaoks pikemalt välistatud või vähemalt kasutusvõimalusi arvestades olulisel määral piiratud.<sup>8</sup> **Kui kaasomandi lõpetamise nõue on kokkuleppega välistatud, on kaasomanikul eelkõige võimalus esitada nõue AÕS § 72 lg 5 alusel kasutuskorra muumiseks ja ainult erandlike asjaolude esinemisel kaasomandi lõpetamiseks AÕS § 76 lg 3 kohaselt.**<sup>9</sup>

Erialakirjanduses on selgitatud, et kaasomandi lõpetamine kohtus on materiaalõiguslikult tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi TsÜS) § 68 lg 5 alusel **kaasomanike kokkuleppe sõlmimise tahteavalduste asendamine**. Seega asendab kohtumäärus, millega kaasomand lõpetatakse, kaasomanike kokkulepet kaasomandi lõpetamise kohta.<sup>10</sup>

Reeglina saab kaasomandi lõpetamist nõuda kaasomanik. Erandi sellest sätestab pankrotiseadus, mille § 121 kohaselt **võib pankrotihaldur nõuda kaasomandi lõpetamist ja vara jagamist**. Võlgnikule kaasomandi jagamisel jääv osa kuulub seejärel pankrotivarasse. Kokkulepe, mille kohaselt kaasomandi lõpetamine on välistatud või piiratud või on selleks määratud ülesütlemissähtaeg, ei kehti pankrotimenetluses.

## 2.2. Kaasomandi lõpetamise viisid

Kaasomandi lõpetamise 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:

- **asi jagatakse kaasomanike vahel reaalosadeks** (mh näiteks korteriomanditeks);
- **asi antakse ühe kaasomaniku ainuomandisse või mitme kaasomaniku kaasomandisse**, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas;
- **asi müüakse avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel** ning saadud raha jagada kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele.

Riigikohus on selgitanud, et kaasomandi lõpetamise viiside valikul saab kohus lähtuda **ainult nendest viisidest, mida on taotletud hakis või vastuhakis**. **Kui kostja soovib, et**

---

<sup>7</sup> Samas, lk 337.

<sup>8</sup> Samas, lk 340.

<sup>9</sup> P. Varul jt (viide 3), lk 340.

<sup>10</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.09.2010. a määrus nr 3-2-1-65-10, p 20.

**kaasomandis olev asi jagatakse teisiti, kui seda taotleb hageja, siis peab ta esitama vastuhagi.**<sup>11</sup> Samuti on Riigikohus rõhutanud, et kohtul on tulenevalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi TsMS) § 392 lg 1 p-st 1 kohustus selgitada, et kostjal tuleb soovitud kaasomandi lõpetamise viisid esitada vastuhagis.<sup>12</sup> Erialakirjanduses on märgitud, et kui hagi või vastuhagis ei ole esitatud selget nõuet kaasomandi jagamise kohta, peab kohus andma menetlusosalisele TsMS § 340<sup>1</sup> lg 1 järgi tähtaja puuduste kõrvaldamiseks ja selgitama, et hagi või vastuhagis tuleb näidata soovitud kaasomandi lõpetamise viis ning 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 seisukoha vaid ühe alternatiivi suhtes ning põhjendama üksnes seda.<sup>13</sup>

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.<sup>14</sup> Riigikohus on märkinud, et kuigi kaasomandi lõpetamiseks ei ole vaja olulist põhjust, saab kohus kaasomandi lõpetamise viisi valikul arvestada mh poolte suhete ja senise läbisaamisega. Näiteks olukorras, kus pooled ei ole saavutanud kinnisasja kasutamise kokkulepet, võib asja reaalsadeks jagamine olla ebamõistlik ja kaasomanike huvide vastane.<sup>15</sup>

### **2.2.1. Asja jagamine reaalsadeks**

Erialakirjanduses on selgitatud, et kaasomandis oleva asja reaalsadeks jagamine tähendab, et **asi jagatakse kehaliselt/füüsiliselt mitmeks eri osaks nii, et kaasomanike varasematele mõttelistele osadele vastavad nüüd eraldi terviklikud, füüsiliselt ajas ja ruumis tajutavad kehalised asjad.** Kinnisasja jagamisel reaalsadeks tuleb kõigepealt arvestada, kas jagamine on üldse võimalik. Lisaks tuleb arvesse võtta maatüki olemust ja maakorralduslikke nõudeid, sest jagamisel tuleb moodustada uued katastriüksused.<sup>16</sup>

Maakorraldusseaduse (MaaKS) § 13 lg 1 kohaselt saab kinnisasja jagamist korraldada vaid maatüki olemust rikkumata tingimusel, et pärast kinnisasja jagamist on iga osa iseseisev kinnisasi. MaaKS § 13 lg 4 kohaselt on kinnisasi jagamatu, kui jagamise tulemusena muutub kinnisasja kasutamine vastavalt sihtotstarbele võimatuks või kui ei ole võimalik moodustada katastriüksust.

---

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

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

<sup>13</sup> T. Tampuu. Tsiviilkohtumenetluses esitatavad alternatiivsed nõuded. Juridica V/2011, lk 350.

<sup>14</sup> 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 21; 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.

<sup>15</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.05.2012. a otsus nr 3-2-1-61-12, p 12.

<sup>16</sup> Avalik-õiguslike piirangute kohta vaata täpsemalt T. Toomela (viide 6), lk 339-340.

Kinnisasjal asuvat ehitist saab reaalosadeks jagada vaid tervikuna. Riigikohus on leidnud, et ehitise jagatavus sõltub sellest, kas lahutatavad ehitise osad saaksid iseseisvalt eksisteerida ilma teise osata.<sup>17</sup> Riigikohus on väljendanud seisukohta, et **kinnisasja jagamise käigus moodustuv ehitise peab olema selline, mis võimaldab ehitise eesmärgipärast ja otstarbekohast kasutust, olles seejuures teistest ehitiseosadest ära lõigatud.** Seetõttu saab kaasomandis olevat kinnisasja koos oluliste osadega jagada reaalosadeks üksnes erandjuhtudel. Ehitise kui kinnisasja olulise osa reaalosadeks jagamise võimaluse hindamine nõuab tavaliselt eriteadmisi ja põhjendatud eksperdiarvamust. Samas ei ole ka eksperdiarvamusel TsMS § 232 lg 2 kohaselt kohtu jaoks ette kindlaksmääratud jõudu.<sup>18</sup>

Erialakirjanduses on välja toodud, et kohtuotsuse tegemise ajal ei ole alati selge, kas kinnisasja tegelik jagamine on võimalik või mitte. **Juhul kui kinnisasja jagamise käigus uute katastriüksuste moodustamiseks on vaja kehtestada detailplaneering, ei saa kohtuotsus tähendada kohalikule omavalitsusele kohustust detailplaneeringu kinnitamiseks. Detailplaneeringu kinnitamata jätmisel võib aga kinnisasja jagamine toimumata jääda.**<sup>19</sup> Ka Riigikohtu halduskolleegium on avaldanud seisukohta, et asjaolust, mille järgi kohus on lõpetanud kaasomandi kinnisasja reaalosadeks jagamise teel, ei tulene kohalikule omavalitsusele kohustust vastav detailplaneering kehtestada.<sup>20</sup>

Riigikohus on selgitanud, et kui kohus otsustab lõpetada kinnisasja kaasomandi sel viisil, et kinnisasi jagatakse reaalosadeks, peavad kaasomanikud kinnistu jagamiseks läbima vastava menetluse. Kohtuotsus asendab vaid TsÜS § 68 lg 5 alusel kaasomanike kokkulepet kaasomandi lõpetamise kohta ehk täpsemalt asendab jagamisega mittenõustunud kaasomanike tahteavaldusi. Edasiste toimingute tegemisel peab hageja väljendama oma tahteavaldused ise, vastu olnud kaasomanike tahteavaldusi asendab aga kohtuotsus.<sup>21</sup> Kinnistusraamatuseaduse (edaspidi KRS) § 34<sup>1</sup> lg-st 8 tuleneb, et puudutatud isiku nõusolek ei ole nõutav mh juhul, kui kande tegemist taotletakse jõustunud kohtuotsuse alusel. Riigikohus on toonud välja, et kui kohus on teinud otsuse kaasomandi jagamise ning selle viisi kohta, peavad pooled kinnistu jagama (haldusmenetlus). 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. Riigikohus on rõhutanud, et seega **ei saa kaasomandi lõpetamise otsusega kaasomandi lõpetamisel ja reaalosadeks jagamisel määrata kindlaks kinnistute piire, vaid kooskõlas TsÜS § 68 lg-ga 5 ja KRS § 34<sup>1</sup> lg-ga 8 saab kohtuotsus üksnes asendada kinnisasja jagamise viisile vastu vaielnud kaasomaniku tahteavaldust.**<sup>22</sup>

<sup>17</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 15.12.2003. a otsus nr 3-2-1-103-03, p 25.

<sup>18</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.05.2012. a otsus nr 3-2-1-61-12, p 12.

<sup>19</sup> P. Varul. Kaasomandi lõpetamine. Juridica VII/2013, lk 470.

<sup>20</sup> Riigikohtu halduskolleegiumi 03.05.2007. a määrus nr 3-3-1-41-06, p 19.

<sup>21</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.10.2005. a otsus nr 3-2-1-104-05, p 7; 29.09.2010. a määrus nr 3-2-1-65-10, p 20; 29.05.2013. a otsus nr 3-2-1-42-13, p 12.

<sup>22</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.05.2012. a otsus nr 3-2-1-61-12, p 13.

Riigikohus rõhutas ka, et TsMS § 442 lg 5 kohaselt peab kohtuotsuse resolutsioon olema selgelt arusaadav ja täidetav ka muu otsuse tekstita. Seega **peab otsuse resolutsioonist nähtuma, milliseid tahteavaldusi kohtuostus asendab.**<sup>23</sup> Seetõttu peab hageja hagiavalduses võimalikult täpselt määratlema, milliseid kostjate tahteavaldusi on vaja kohtuotsusega asendada. See puudutab nii katastriüksuste moodustamist, detailplaneeringu taotlust kui ka tahteavaldusi kinnisasja jagamise kohta käiva asjaõiguslepingu notariaalseks sõlmimiseks ning avalduse esitamist asjakohaste kannete tegemiseks kinnistusraamatusse. Seega peaks kohtuotsus sisaldama vajalikku loetelu kõigist neist juhtudest, mille puhul kostjate tahteavaldus on kohtuotsusega TsÜS § 68 lg 5 alusel asendatud.<sup>24</sup> Erialakirjanduses on märgitud, et juhul, kui kohtuotsus vajaliku tahteavalduse tähenduses või selle puudumise tõttu ei võimalda näiteks kinnistusosakonnal kannet teha, on olukorras, kus kaasomanike kokkulepe ei ole võimalik, vajalik uus kohtumenetlus.<sup>25</sup> Õiguskirjanduses on märgitud, et kuigi kohus ei saa kaasomandis oleva kinnisasja täpset jaotamist selle jagamise kohta käivas kohtuotsuses kindlaks määrata, tuleb siiski seda teha võimalikult täpselt, määrates plaanil ära uute kinnisasjade asukoha ja suurused, et kohtuotsus saaks olla aluseks järgnevas menetluses, kus moodustatakse katastriüksused ja jagamise kohta tehakse kinnistusraamatusse kanded.<sup>26</sup>

Riigikohus on selgitanud, et kohus **saab kinnisasja kaasomandit lõpetada ka sel viisil, et kinnisasi jaotatakse korteriomanditeks.**<sup>27</sup> Sellise lõpetamisviisi sätestab korteriomandi seaduse (edaspidi KOS) § 4 lg 2 ning analoogia alusel AÕS § 77 lg-ga 2 saab kaasomanik kohtus ka sellist kaasomandi lõpetamise viisi nõuda. Olemuslikult sama nõue on ka KOS § 8<sup>1</sup> lg-s 1 sätestatud **võimalus nõuda teatud kaasomandi osa eraldamist korteriomandi reaalosaks.** Ka siin on tegemist osalise kaasomandi lõpetamisega, mida saab AÕS § 77 lg 2 alusel kohtus hageda.<sup>28</sup> Analüüsi autorite arvates tuleb kinnisasja korteriomanditeks jagamise korral eelnevalt veenduda, et kaasomandi lõpetamine sellisel viisil viib kaasomanike poolt soovitud tulemuseni. Näiteks, kui kaasomanike vahelised suhted on halvad, ei pruugi kinnisasja kaasomandi lõpetamine korteriomanditeks jagamise teel lahendada pooltevahelisi probleeme ning kinnisasja kasutamine ka erinevates korterites elades võib osutuda keeruliseks.

Kinnisasja **reaalosade määramisel tuleb lähtealuseks võtta kaasomanike mõtteliste osade suurused.** Samas ei ole alati võimalik enne uute katastriüksuste moodustamist kinnisasjade suuruseid täpselt teada saada. AÕS § 77 lg 3 kohaselt juhul, kui reaalosade väärtus ei vasta kaasomanikele kuuluvate osade väärtusele, võib kohus määrata rahalise tasaarvestuse osade ühtlustamiseks. Riigikohus on juhtinud tähelepanu, et kinnisasja reaalosadeks jagamise korral ei ole AÕS § 77 lg 3 alusel hüvitise määramine võimalik samas menetluses, sest kinnisasja

<sup>23</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.05.2012. a otsus nr 3-2-1-61-12, p 14.

<sup>24</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.10.2005. a otsus nr 3-2-1-104-05, p 7; 29.05.2013. a otsus nr 3-2-1-42-13, p 12.

<sup>25</sup> T. Toomela (viide 6), lk 335.

<sup>26</sup> P. Varul (viide 19), lk 470.

<sup>27</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.12.2004. a otsus nr 3-2-1-143-04, p 18; 29.09.2010. a määrus nr 3-2-1-65-10, p 20; 17.04.2008. a määrus nr 3-2-1-12-08, p 18.

<sup>28</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.10.2013. a otsus nr 3-2-1-101-13, p 15; 21.12.2004. a otsus nr 3-2-1-143-04, p 18.



jagamine otsustatakse lõplikult kohtuvälises menetluses pärast kaasomandi lõpetamise kohta kohtuotsuse tegemist. Alles siis, kui jagatud kinnisasjast tekkinud uute kinnisasjade piirid on kindlaks määratud ja jagamise teel tekkinud uued kinnistud kinnistusraamatusse kantud, saab otsustada hüvitisnõude üle AÕS § 77 lg 3 alusel.<sup>29</sup>

Riigikohus on rõhutanud, **et kinnisasja jagamisel jäävad AÕS § 54 lg 2 järgi kinnistusraamatusse kantud kolmanda isiku õigused endises mahus ja sisus kehtima ning kui see ei ole võimalik, on vajalik saavutada kinnisasja puudutatud isiku ja kinnisasja omaniku vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe.**<sup>30</sup> Seaduses on eriregulatsioon hüpoteegipidaja õiguste kohta kinnisasja jagamisel. AÕS § 356 lg 1 kohaselt on **hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamiseks alati nõutav hüpoteegipidaja nõusolek** ning vastavalt AÕS § 356 lg-le 2 jääb hüpoteek uutele kinnisasjadele kehtima vastavalt kokkuleppele. Riigikohus on selgitanud, et nõusolekut on vaja ka siis, kui hüpoteek jääb senise järjekohaga kehtima ühishüpoteegina kõigi uute kinnisasjade suhtes. Kui jagatav kinnisasi on kaasomandis ja üks või mitu kaasomanikku on koormanud oma kinnisasja mõttelised osad hüpoteegiga (kuigi kaasomanik võis koormata oma mõttelist osa kinnisasjas teiste kaasomanike nõusolekuta), mõjutab hüpoteek kaasomandis oleva kinnisasja jagamisel ka teiste kaasomanike õigusi. Seega **on kinnisasja reaalosadeks jagamisel vaja kõigi kaasomanike kokkulepet hüpoteegipidajaga** vastavalt AÕS § 356 lg-le 1. See kokkulepe on kinnisasja jagamise eelduseks, kuid ei mõjuta kaasomanikevahelise kinnisasja jagamise kokkuleppe kehtivust.<sup>31</sup> Eelnevast järeldub, et **kaasomandis oleva kinnisasja jagamiseks sellest maatükkide eraldamise ja neist iseseisvate kinnistute moodustamise teel on vajalik esmalt kaasomanike endi vaheline kokkulepe ja kõigi kaasomanike kokkulepe kõigi kinnisasja või selle mõttelisi osasid koormavate hüpoteekide pidajatega.** Lisaks on kinnisasja jagamise kinnistusraamatusse kandmiseks vaja esitada kinnistusosakonnale kõigi kaasomanike avaldus ja kõigi hüpoteegipidajate nõusolek kannetega.<sup>32</sup>

Kaasomandit ei ole võimalik lõpetada asja reaalosadeks jagamisega siis, kui kaasomandis olevale asjale või kaasomanike mõttelistele osadele seatud hüpoteegi hüpoteegipidaja ei anna selleks nõusolekut. Riigikohus on selgitanud, et kinnisasja jagamisel mõttelistest osadest reaalosadeks muutuvad hüpoteegikanded ebaõigeteks, sest hüpoteegipidajate nõuded pole pärast seda enam tagatud kinnistu mõtteliste osadega. **Puudub õiguslik alus muuta kaasomandis oleva kinnistu reaalosadeks jagamisel hüpoteegikandeid ilma hüpoteegipidajate nõusolekuta.**<sup>33</sup>

Riigikohus on leidnud, et **erandlikel asjaoludel võib hüpoteegipidaja keeldumine kinnisasja jagamiseks nõusoleku andmisest olla kuritarvituslik ja vastuolus hea usu põhimõttega ning sellisel juhul on hüpoteegipidaja kohustatud vastava nõusoleku**

<sup>29</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.10.2005. a otsus nr 3-2-1-104-05, p 9; 04.11.2009. a määrus nr 3-2-1-99-09, p 18.

<sup>30</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 01.06.2010. a määrus nr 3-2-1-46-10, p-d 12-14.

<sup>31</sup> P. Varul jt (viide 3), lk 346, Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 01.06.2010. a määrus nr 3-2-1-46-10, p 15.

<sup>32</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 01.06.2010. a määrus nr 3-2-1-46-10, p 17.

<sup>33</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.10.2005. a otsus nr 3-2-1-104-05, p 10.

**andma.**<sup>34</sup> Kaasomandis oleva kinnisasja jagamiseks vajalike hüpoteegipidaja tahteavalduse andmisest keeldumine võib olla vastuolus hea usu põhimõttega, kui sisuliselt kinnisasja jagamisega hüpoteegipidaja õigusi ei kahjustata ja hüpoteegiga koormatud vara (tagatise) väärtus ei vähene. Näiteks, kui kinnisasja soovitakse jagada selliselt, et senise kasutuskorra järgi kaasomanike kasutuses olnud kinnisasja osad eraldatakse realselt ja moodustatakse neist eraldi kinnisasjad ning jagamise järel jääb mõttelist osa koormanud hüpoteek samal järjekohal kehtima eraldatud kinnisasjale. Samuti võib hüpoteegipidaja keeldumine kinnisasja jagamisega nõustumisest olla vastuolus hea usu põhimõttega, kui hüpoteek jääb ühishüpoteegina koormama kõiki või mitut jagamisel tekkivaid kinnisasju ja tagatise väärtus ei vähene hüpoteegipidaja jaoks ka näiteks eri järjekohtade tõttu. **Kui hüpoteegipidaja keeldumine nõustumisest kinnisasja jagamisega ja selleks kokkuleppe sõlmimisest on vastuolus hea usu põhimõttega, on võimalik hüpoteegipidaja tahteavaldusi kinnisasja jagamiseks asendada ka kohtuotsusega TsÜS § 68 lg 5 ja täitemenetluse seadustiku (edaspidi TMS) § 184 lg 1 alusel.**<sup>35</sup>

### **2.2.2. Asja jätmine ühele või mitmele kaasomanikule**

Teiseks võimaluseks kaasomand lõpetada on **jätta asi ühele või mitmele kaasomanikule, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas.** Õiguskirjandusest nähtuvalt kasutatakse sellist viisi eelkõige siis, kui asja ei saa selle olemuse tõttu jagada või kui jagamine ei ole poolte suhteid arvestades mõistlik.<sup>36</sup>

Kui kohus otsustab lõpetada kinnisasja kaasomandi viisil, et kinnisasi jääb ühele kaasomanikule ja ta peab maksma vastava rahalise hüvitise teistele kaasomanikele, asendab kohtuotsus samuti sellise jagamisviisiga mittenõustunud kaasomanike tahteavaldusi, mis on vajalikud kinnistusraamatus asjakohaste muudatuste tegemiseks. AÕS § 64<sup>1</sup> kohaselt on kinnisasja käsutuseks nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti. Seega selleks, et üks kaasomanik saaks ainuomandi, peavad teised kaasomanikud andma tahteavaldused asjaõiguslepingu sõlmimiseks ja kinnistusraamatus sellekohaste kannete tegemiseks. Riigikohus on selgitanud, et kinnistusraamatu kannete tegemine eeldab tahteavaldust, millega antakse nõusolek, et senine kanne, mille kohaselt kinnisasi on poolte kaasomandis, kustutatakse ja tehakse ühe kaasomaniku kohta ainuomaniku kanne. Juhul, kui hageja on hagiavalduses soovinud, et ta kantaks ainuomanikuna kinnistusraamatusse, ning palunud tuvastada kostja kohustuse anda selle eesmärgi saavutamiseks vajalik nõusolek, on kohtul võimalik tuvastada hageja soovitud õigusmuudatuse tegemiseks vajalikud tahteavaldused, mida on võimalik kohtuotsusega asendada. **Kohtuotsus ei ole ainuomandi tekkimise aluseks, vaid üksnes asendab tahteavaldust, mida kostja peaks vabatahtlikult tegema selleks, et kaasomandis olnud ese teise kaasomaniku ainuomandisse üle anda.**

<sup>34</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.04.2007. a otsus nr 3-2-1-35-07, p-d 18-19.

<sup>35</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 01.06.2010. a määrus nr 3-2-1-46-10, p-d 18, 20.

<sup>36</sup> P. Varul (viide 19), lk 472.

Seetõttu on ebaõige kohtuotsuse resolutsioonis märkida, et kinnisasi jäetakse hageja ainuomandisse.<sup>37</sup>

Olukorra kohta, kus kinnisasja oma ainuomandisse saanul puudub raha teisele kaasomanikule tema kaasomandi osa väljamaksmiseks, on Riigikohus märkinud, et kaasomandi lõpetamisel viisil, kus ühele poolele jääb kaasomandi ainuomand koos kohustusega hüvitada teisele poolele tema osa väärtus, **tekib vastastikune kohustus**. TMS § 21 kohaselt ei või kohtutäitur juhul, kui täitedokumendi täitmine sõltub sissenõudja kohustuse samaaegsest täitmisest võlgnikule, täitemenetlust alustada enne, kui sissenõudja kohustus on täidetud või kui sissenõudja või kohtutäitur on võlgnikule pakkunud sissenõudja kohustuse täitmist ja võlgnik on alusetult keeldunud täitmist vastu võtmast või muul põhjusel täitmise vastuvõtmisega viivitanud. Seega rahuldatakse **hageja nõue omandi üleandmiseks samaaegselt kostja rahalise nõude täitmisega**.<sup>38</sup>

Nendele kaasomanikele, kes jäävad kaasomandi osast ilma, tuleb AÕS § 77 lg 2 alusel **tagada kohene ja õiglane hüvitis**. Riigikohus on selgitanud, et AÕS § 77 lg-st 2 ei nähtu üheselt, mida tähendab kaasomandi lõpetamisel asja ühele või mitmele kaasomanikule jätmisel talle kohustuse "maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas" panemine. 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 sellest lähtuvalt arvestada tema mõttelise osa suuruse alusel välja kaasomaniku osa rahas**. Lähtuda tuleb seejuures kaasomandis oleva asja kui terviku, mitte nt ainuüksi mõttelise osa, harilikust väärtusest.<sup>39</sup> Kuivõrd Riigikohus on väljendanud seisukohta, et üldjuhul tuleb hinnata kaasomandis oleva asja väärtust tervikuna, siis ei ole analüüsi autorite arvates tegemist absoluutse reegluga. Kinnisasja kui terviku väärtusest kõrvalekaldumine kaasomanikele kuuluvate kaasomandi osade väärtuste kindlakstegemisel võib õigustatud olla näiteks olukorras, kus üks kaasomanik on enda poolt kasutatava kaasomandi osa väärtust näiteks kinnisasja remontides tõstnud. Sama kehtib ka kinnisasja kaasomandi lõpetamisel avaliku või kaasomanikevahelise enampakkumise teel.

Riigikohus on välja toonud, et kuna kaasomanik jääb oma omandist ilma kohese ja õiglase hüvitise eest, isegi kui see toimub tema tahte vastaselt, ei ole selline olukord vastuolus põhiseaduse §-ga 32. Oluline on, et hüvitise suurus määratakse kindlaks võimalikult täpselt omandi kaotamise aja seisuga<sup>40</sup> ja kaasomanik peab saama rahalise hüvitise võimalikult samaaegselt omandi kaotusega.<sup>41</sup>

Õiguskirjanduses on märgitud, et kui kinnisasja kaasomandi osad on koormatud hüpoteekidega ning kaasomand lõpetatakse nii, et kinnisasi läheb ühe kaasomaniku

<sup>37</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.05.2013. a otsus nr 3-2-1-42-13, p 12.

<sup>38</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 09.02.2006. a otsus nr 3-2-1-168-05, p 14.

<sup>39</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 17.10.2005. a otsus nr 3-2-1-102-05, p 16.

<sup>40</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.04.2006. a otsus nr 3-2-1-15-06, p 15.

<sup>41</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 09.02.2006. a otsus nr 3-2-1-168-05, p 9.

ainuomandisse, **ei ole hüpoteekide olemasolu kaasomandi lõpetamise kokkuleppe sõlmimisel või vastava kohtuotsuse tegemisel takistuseks. Hüpoteekidega koormatud mõtteline osa jääb sel juhul õiguslikult iseseisvaks.** Olukorda on võimalik muuta (näiteks koormata osade asemel hüpoteekidega kogu kinnisasja) vaid kokkuleppel hüpoteegipidajatega.<sup>42</sup> Analüüsi autorid peavad vajalikuks välja tuua, et oluliseks probleemiks antud valdkonnas on, et kuivõrd hüpoteegipidaja õigusi ei saa ilma hüpoteegipidaja nõusolekuta muuta, võib tekkida olukord, kus kaasomanikud on küll leppinud kokku laenu jäämises kinnisasja oma ainuomandisse saavale kaasomanikule, kuid kui ta ei maksa, ei vabane ka teine pool vastutusest. Üheks võimaluseks antud probleemi vältimiseks on panna kinnisasi kaasomanikevahelisele enampakkumisele nii, et see, kellele jääb kinnisasi, on kohustatud leidma täiendava finantseeringu (võtma üksinda uue laenu; kokkuleppel pangaga võtma üksi laenu üle), ühise laenu ära lõpetama ning vabastama teise kaasomaniku laenu maksmise kohustusest. Ei tohi tekkida olukorda, kus üks kaasomanik saab kinnisasja ja teisele kaasomanikule jääb määramata ajaks risk, et ta vastutab kohustuse eest.

### 2.2.3. Asja müümine avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel

Erialakirjanduses on välja toodud, et kaasomandi lõpetamine viisil, et asi müüakse avalikul enampakkumisel, on õigustatud eelkõige siis, kui kõik kaasomanikud soovivad kaasomandit lõpetada, keegi neist ei ole huvitatud ainuomanikuks saamisest ning kaasomandi osa eest soovitakse võimalikult suurt hinda. Kaasomanikevaheline enampakkumine on põhjendatud eelkõige siis, kui kaasomanikud soovivad küll kaasomandit lõpetada, kuid asja soovivad enda omandisse samal ajal mitu kaasomanikku.<sup>43</sup> Analüüsi autorid on seisukohal, et kui puudub poolte ülekaalukas huvi kinnisasja kaasomandi lõpetamiseks muul viisil, tuleks eelistada kinnisasja müümist avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel. Nimetatud kaasomandi lõpetamise viis võimaldab vältida pikaajalisi vaidlusi kaasomandis oleva kinnisasja väärtuse üle, kõige objektiivsemalt selgitada välja kaasomandi väärtuse ning tagada kõikide osapoolte huvidega arvestamise. See kaasomanik, kes maksab rohkem, saab kinnisasja endale või siis müüakse kinnisasi avalikul enampakkumisel kolmandale isikule.

Riigikohus on selgitanud, et **kui kohus otsustab, et asi tuleb müüa avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel, ei asenda kohtuotsus kaasomanike tahteavaldusi, vaid sellisel juhul on kohtuotsus täitedokumendiks ja täitemenetluse läbiviimise aluseks.**<sup>44</sup> Riigikohus märkis, et kaasomand ei lõppe tsiviilasjas tehtud otsusega, millega otsustatakse lõpetada kaasomand kinnistule ja müüa kinnistu avalikul enampakkumisel. **Kaasomand lõppeb siis, kui korteriomand müüakse.** Samuti ei anna otsus, millega otsustatakse lõpetada kaasomand kinnistule ja müüa kinnistu avalikul enampakkumisel, alust kaasomanikku korterist välja tõsta.<sup>45</sup>

---

<sup>42</sup> P. Varul (viide 19), lk 472.

<sup>43</sup> P. Varul jt (viide 3), lk 349.

<sup>44</sup> P. Varul (viide 19), lk 468.

<sup>45</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.03.2014. a määrus nr 3-2-1-13-14, p-d 8-9.

Samas ei ole kaasomaniku õigus kaasomandis olevat asja kasutada ja vallata absoluutne, vaid on piiratud teiste kaasomanike õigustega. Eelkõige reguleerib kaasomandi valdamist ja kasutamist AÕS § 72. Riigikohus leidis, et **ei ole välistatud ühe kaasomaniku hagi teise kaasomaniku väljatõstmiseks rahuldamine AÕS § 72 lg 5 alusel**. Vastavalt AÕS § 72 lg-  
le 5 peab kohus asja lahendades kaasomanike huve kaaluma ja hindama, milline lahendus vastab kõige paremini nende huvidele. Olukorras, kus on otsustatud kaasomandi lõpetamine korteriomandi müümisega avalikul enampakkumisel, saab üheks kaalutavaks huviks olla poolte huvi kaasomandi ese müüa ja saada selle eest võimalikult kõrget hinda. Sellele vastukaaluks on ühe kaasomaniku huvi korteris elada. Kohus saab asja lahendades mh arvestada seda, kuivõrd mõjutab ühe kaasomaniku korteris elamine korteri hinda ja selle müügivõimalusi. Arvestada tuleb ka sellega, et kuna on otsustatud kaasomand lõpetada ja korteriomand müüa, ei saa üks kaasomanikest eeldada, et tal oleks võimalik korteris pikka aega elada.<sup>46</sup>

Riigikohus on rõhutanud, et õiglane hüvitis on võimalik omandit kaotavale kaasomanikule tagada ka juhul, kui kaasomandi lõpetamiseks müüakse asi kaasomanikevahelisel enampakkumisel täitemenetluse seadustiku alusel.<sup>47</sup> Vastavalt õiguskirjandusele tuleb antud juhul arvestada sellega, et tegemist ei ole sissenõutava nõude alusel toimuva täitemenetlusega, seetõttu ei tule kohaldada ka TMS § 158, mille kohaselt kustutatakse sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast tagapool asuvad kinnistusraamatust nähtuvad õigused. **Kui kaasomandis olev kinnisasi müüakse täituri poolt avalikku enampakkumist ettenägeva kohtuotsuse alusel, et lõpetada kaasomand, jäävad kolmandate isikute õigused kinnisasjale püsima sarnaselt olukorraga, kus kaasomanikud ise oleksid kinnisasja müünud kolmanda isiku ainuomandisse.** Kui hüpoteekidega on aga koormatud kinnisasja kaasomandi osad, jäävad osad õiguslikult iseseisvatena püsima ja hüpoteegid alles.<sup>48</sup>

### 3. Maa- ja ringkonnakohtute praktika

#### 3.1. Kaasomandi lõpetamise nõue

Nagu juba mainitud, on kohus AÕS § 77 lg 2 sõnastusest ja Riigikohtu praktikast tulenevalt kaasomandi lõpetamisel seotud hagi ja (vastuhagi) nimetatud kaasomandi lõpetamise viisidega.<sup>49</sup> **Kui kostja ei ole vastuhagi esitanud, siis muul viisil kui vastuhagina esitatud taotlusest AÕS § 77 lg 2 järgi kaasomandi lõpetamise viisi valimiseks kohtule ei piisa.** Vastasel juhul väljuks kohus hagi piiridest ja rikuks TsMS § 229 lg 1.<sup>50</sup> Lisaks on kohus alternatiivsete nõuete esitamise korral seotud esitatud nõuete järjekorraga.<sup>51</sup>

<sup>46</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.03.2014. a määrus nr 3-2-1-13-14, p-d 9-10.

<sup>47</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 28.10.2009. a otsus nr 3-2-1-110-09, p 17.

<sup>48</sup> P. Varul (viide 19), lk 472.

<sup>49</sup> Harju Maakohtu 31.03.2014 otsus nr 2-13-47855; Tartu Ringkonnakohtu 04.06.2014 otsus nr 2-11-17282.

<sup>50</sup> Harju Maakohtu 03.05.2013 otsus nr 2-12-12627.

<sup>51</sup> Harju Maakohtu 31.03.2014 otsus nr 2-13-47855.

Analüüsitud lahendite hulgas leidis ka otsus, kus ringkonnakohus **kombineeris omavahel hageja ja kostja esitatud kaasomandi jagamise viisid**. Täpselt sellist jaotust ei olnud hagi ega vastuhagi esitatud, kuid see oli poolte huve silmas pidades kõige õiglasem. Seitsmele kaasomanikule kuulunud kinnistu koosnes kahest külgnevast katastriüksusest, millest üks anti hageja ainuomandisse ning teine kostja I ja kostja II kaasomandisse. Ülejäänud kostjate osas kaasomand lõpetati ning maksti neile rahaline hüvitus omandi kaotamise eest. Põhjuseks oli see, et kostja I elas antud maaüksusel oma perega ja talle kuulus kõige suurem mõtteline osa. Kostja II oli eestkostevalune isik, kes ei olnud võimeline ise teenima, et eluaset hankida ja selleks ei oleks piisanud ka talle omandiosa kaotuse eest makstavast hüvitisest. Kostja II oli elanud esimesel maaüksusel asuvas majas kogu oma elu, enne hageja ehitatud majja elama asumist. Seevastu teiste kostjate suhtes peeti kaasomandi lõpetamist põhjendatuks, kuna nad ei olnud huvitatud kaasomandi säilitamisest.<sup>52</sup>

Asja jätmine ühele kaasomanikule kohustusega hüvitada teisele tema omandiosa kaotus rahas on üks kaasomandi lõpetamise viis ning tegemist ei ole eraldi kaasomandi lõpetamise ja hüvitise saamise nõuetega.<sup>53</sup> Kuna AÕS § 76 lg 1 kohaselt on kaasomanikul õigus igal ajal nõuda kaasomandi lõpetamist, siis ei saa selline hagi olla kostja jaoks kahju tekitamise eesmärgil esitatud, vaid hagejad kasutavad oma seadusest tulenevat õigust.<sup>54</sup> Kuigi kaasomandi lõpetamiseks ei ole vaja erilist põhjust, ei järeldu sellest, et kohus peab igal juhul kaasomandi hagi taotletud viisil lõpetama. Maakohus leidis, et **üks kaasomanikest ei saa ühe kaasomandi lõpetamise viisi esitamisega sundida seda teistele kaasomanikele peale juhul, kui kaasomandi lõpetamine sel viisil on ilmselgelt ebamõistlik või ebaõiglane**. Kohus kaalub kaasomandi lõpetamisel kõigi kaasomanike huve ja jätab kaasomandi hagi taotletud viisil lõpetamata, kui see riivaks kohtu hinnangul ebaproportsionaalselt vähemalt osade kaasomanike huve.<sup>55</sup>

Tsiviilasjas, kus kaasomandi lõpetamist välistav kokkulepe tõendamist ei leidnud, märkis maakohus, et isegi, kui pooled oleksid sellise kokkuleppe sõlminud, ei välistaks see antud asjaoludel kaasomaniku nõudeõigust kaasomandi lõpetamiseks. **Kaasomanik ei saa mõistlikult eeldada, et ühiseks elukohaks ostetud kinnistu kaasomandi lõpetamise nõue on välistatud olukorras, kus poolte kooselu on lõppenud ning nad ei ole enam huvitatud kinnisasja kasutamisest algsel eesmärgil – ühise koduna**. Kaasomandi lõpetamise nõudeõiguse välistamise kokkulepe annaks kostjast kaasomanikule sisuliselt ainuomaniku õigused kaasomandi esemele, kuid selline käsitus ei põhine seadusel. Seetõttu puudus tal õiguslikult kaitstud huvi kaasomandi lõpetamata jätmise suhtes.<sup>56</sup>

---

<sup>52</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 03.07.2013 otsus nr 2-07-30843.

<sup>53</sup> Harju Maakohtu 26.08.2013 otsus nr 2-12-42932.

<sup>54</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 24.04.2013 otsus nr 2-12-16483.

<sup>55</sup> Harju Maakohtu 24.01.2014 otsus nr 2-13-26117.

<sup>56</sup> Harju Maakohtu 20.01.2014 otsus nr 2-12-34165 (jõustumata, apellatsioonkaebus esitatud; seisuga 27.10.2014).

Tsiviilkohtumenetlust puudutavate aspektidena on lahendites välja toodud, et vastavalt TsMS § 132 lg 4 p 4 ja § 132 lg 1<sup>1</sup> sätestatule on **kaasomandi lõpetamine mittevaraline nõue, mille hind on 3 500 eurot** ning kohus ei saa nõude hinda erinevalt määrata.<sup>57</sup>

## **3.2. Kaasomandi lõpetamise viisid**

### **3.2.1. Asja jagamine reaalosadeks**

Kui kõik kaasomanikud soovivad oma omandit säilitada, siis seda võimaldab kõige paremini kinnisasja reaalosadeks jagamine. **Kinnisasja reaalosadeks jagamine ei ole aga mõeldav, kui on tõendamata, et see oleks maakorralduslikult ja tehniliselt võimalik.** Vaatamata sellele, et jagamine toimub eraldi menetluses **on kaasomandi lõpetamisel vaja tuvastada, et reaalosadeks jagamine on võimalik.** Ainuüksi asjaoludest, et kaasomanikud on omavahel kokku leppinud, kes millist majaosa täpselt kasutab ning et sissepääsud ja ruumid on eraldi, ei saa järeldada, et jagamine oleks võimalik.<sup>58</sup>

Näiteks **kinnistu reaalosadeks jagamine korruste kaupa ei ole võimalik, kui korteriomand moodustab ühtse funktsionaalse terviku ja on tõendamata, et asja jagamine reaalosadeks oleks asja olemust arvestades võimalik.** Antud juhul oli mõeldamatu esimese ja teise korruse kasutamine eraldiseisvatena, kuna ainult esimesel korrusel asusid köök, majapidamis- ja tualettruum ning teisele korrusele pääses esimesel korrusel paikneva elutoa keskel oleva trepi kaudu.<sup>59</sup>

Seoses kinnisasja jagamisega korteriomanditeks märkis ringkonnakohus, et **tehniliselt ei ole võimalik kinnistut jagada korteriomanditeks, kui välja pakutud kava kohaselt jääks mitme korteri reaalosa juurde kuuluma mõttelise osana ühine tualettruum.**<sup>60</sup> Maakohus leidis teises tsiviilasjas, et kinnisasja korteriomanditeks jagamine ei ole võimalik näiteks olukorras, kus mõlema korteriomandi kütmiseks kasutatav katlaruum jääks kinnisasja jagamise tagajärjel kostjast kaasomaniku korteriomandisse ning kinnistul on vaid üks liitumine vee ja elektriga. Asja korteriomanditeks jagamisel tuleks sellisel juhul teostada ümberehitustöid ja seetõttu teha täiendavaid kulutusi, mis ei oleks mõistlik. Samuti ei oleks kummagi poole omandisse jääva reaalosa (korteri) väärtus kooskõlas temale kuuluva mõttelise osa väärtusega. **Arvestades, et pooled on kaasomanikud võrdsetes osades, peavad ka asja jagamisel pooltele jäävad osad olema võrdsed.**<sup>61</sup>

Nagu eelnevalt mainitud **saab kaasomandis olevat kinnisasja koos oluliste osadega jagada reaalosadeks üksnes erandjuhtudel** ning ehitise kui kinnisasja olulise osa reaalosadeks

<sup>57</sup> Harju Maakohtu 26.08.2013 otsus nr 2-12-42932.

<sup>58</sup> Harju Maakohtu 12.11.2013 otsus 2-11-42570.

<sup>59</sup> Harju Maakohtu 20.01.2014 otsus nr 2-12-34165 (jõustumata, apellatsioonkaebus esitatud; seisuga 27.10.2014).

<sup>60</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 18.09.2013 otsus nr 2-07-6508.

<sup>61</sup> Tartu Maakohtu 23.09.2013 otsus nr 2-12-41954 (jõustumata otsus, menetlus ringkonnakohtus on peatatud; seisuga 27.10.2014)).

jagamise võimaluse hindamine nõuab tavaliselt eriteadmisi ja põhjendatud eksperdiarvamust. Maakohus tuvastas, et hagejatest kaasomanike soovitud katastriüksuste moodustamine (nii hagejatele kui kostjatele jääks kummalegi 917,5 m<sup>2</sup> suurune kinnisasi ning kinnistul olevast elamust jääks osa kuuluma hagejatele ja osa kostjatele ehk tuleks kinnistute vahel poolitada kinnistul asuv ainus hoone; lisaks tuleks sissesõiduteest moodustada eraldi kinnisasi suurusega 100 m<sup>2</sup>, mis jääks poolte kaasomandisse) ei ole võimalik. **Kaasomandis oleva kinnisasja ebamõistlik tükeldamine riivab kõigi kaasomanike huve**, sh on kostjatel kui kaasomanikel mõistlik ja põhjendatud ootus, et kinnisasja ei killustata väiksemaks detailplaneeringus ette nähtud suurusest.<sup>62</sup>

Kuigi üldise privaatautonomia alusel saavad kaasomanikud lõpetada kaasomandi reeglina vabalt igal ajal ilma mõjuva põhjusega, peab kohus arvestama asja jagamisel selle olemusega. Kuigi asjaõigusseadus asja olemust reaalsadeks jagamisel piiranguna ei maini, tulenevad piirangud näiteks MaaKS § 13 lg-s 1 sätestatust, mille järgi **saab seda korraldada vaid maatüki olemust rikkumata tingimisel, et pärast kinnisasja jagamist on iga osa iseseisev kinnisasi. MaaKS § 13 lg 4 sätestab, et kinnisasi on jagamatu, kui jagamise tulemusena muutub võimatuks katastriüksuse moodustamine.** Hagejad ei esitanud asjaolusid ja tõendeid selle kohta, et asja jagamine nende poolt soovitud viisil on maakorralduslikult võimalik ja lubatav.<sup>63</sup>

Kinnisasja reaalsadeks jagamine **ei ole mõistlik ka siis, kui kaasomanikevahelised<sup>64</sup> suhted on äärmiselt halvad.** Olukorras, kus kaasomanikevahelised konfliktid on jõudnud tasemele, kus üks kaasomanikest paneb teiste vastu toime kuritegusid, eriti, kui tegemist on mh isikuvastaste süütegudega, on selgelt ebamõistlik ja vastuolus õigusrahu saavutamise eesmärgiga kinnisasja jagamine reaalsadeks. Võttes arvesse konflikti tõsidust, on äärmiselt tõenäoline, et nad ei ole võimelised üksteisega heanaaberlikult suhtlema.<sup>65</sup>

Tsiviilasjas, kus üheks kaasomanikuks oli äriühing, märkis maakohus, et äriühingul saavad olla üksnes majandusliku iseloomuga huvid. Äriühing ei väitnud, et just vaidlusaluse kaasomandi osa omandi säilitamise suhtes oleks tal mingi eriline majandustegevusega seotud huvi või et tema äritegevuse jätkamiseks on vältimatu elamu osa kasutamine.<sup>66</sup>

Ringkonnakohus lähtus eelnevalt käsitletud Riigikohtu seisukohast, mille kohaselt saab kohtuotsus kaasomandis oleva kinnistu jagamise kohta asendada vaid kinnisasja jagamisele vastu vaielnud kaasomanike tahteavaldust kinnistu jagamiseks hageja soovitud kujul. Seetõttu **ei saa kohus rahuldada nõuet määrata kaasomandi lõpetamisel ja reaalsadeks jagamisel kindlaks tekkivate kinnistute piirid ja kanda kinnisaja jagamisel tekkivad korteriomandid kinnistusraamatusse.** Kuna kohus saab kaasomandi lõpetamisel määrata tulevaste korteriomandite omanike vahel neile kuuluva ehitise reaal- ja mõttelisi osi üksnes tegelikkusele vastava plaani alusel, tähendab plaani puudumine (plaanid ei kajastanud hoones

<sup>62</sup> Harju Maakohtu 24.01.2013 otsus nr 2-13-26117.

<sup>63</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 30.04.2014 otsus nr 2-13-26117.

<sup>64</sup> Kostjaks oli juriidiline isik, kelle ainuosaniku isa oli süüdi mõistetud varguses hagejate postkastidest, hagejate ähvardamises ja kehalises väärkohtlemises.

<sup>65</sup> Harju Maakohtu 12.11.2013 otsus 2-11-42570.

<sup>66</sup> Harju Maakohtu 12.11.2013 otsus nr 2-11-42570.



tehtud ümberehitusi), et pooltele tuleb elamu ruumide ja sellest tulenevate kaasomandiosade tegeliku suuruse tuvastamisega tegeleda kohtuotsusele järgnevalt kinnistusraamatu menetluses. Ringkonnakohtus märkis täiendavalt, et **kohtuotsus ei asenda KOS § 5 lg 3 p-des 1 ja 2 ettenähtud korteriomandite kinnistamiseks vajalikke riikliku hooneregistri pidaja või ehitus- või kasutusloa andnud ametiasutuse väljastatud koopiaid korteriomanditeks jagatava hoone plaanist või ehitatava hoone projektist ega muid kinnistamise eeldusena seadusega ettenähtud dokumente.**<sup>67</sup>

Asjaolu, et kinnistul asuvat elamut on ümber ehitatud ning korteriomandite seadmisel võivad nihkuda paigast senised omandiosade suurused, ei anna alust jätta hagi kaasomandi jagamiseks rahuldamata. AÕS § 77 lg 3 kohaselt **võib kohus kaasomandi reaalosadena jagamisel juhul, kui reaalosade väärtus ei vasta kaasomanikele kuuluvate mõtteliste osade väärtusele, määrata rahalise tasaarvestuse osade ühtlustamiseks.** Kinnistu reaalosadeks jagamise nõude korral ei ole võimalik AÕS § 77 lg 3 alusel hüvitise määramine kaasomandis oleva kinnistu reaalosadeks jagamise nõudega ühes menetluses, sest kinnistu jagamine otsustatakse lõplikult kohtuvälises menetluses. **Võimaliku vaidluse AÕS § 77 lg 3 kohaldamiseks saab lahendada pärast seda, kui kaasomandis oleva kinnistu jagamisel on reaalosade piirid kindlaks määratud ja jagamise teel tekkinud uued kinnistud kinnistusraamatusse kantud.**<sup>68</sup>

Vaatamata kaasomandi korteriomanditeks jagamise materiaalõiguslike eelduste täidetusele, **ei saa kaasomandit jagada võrdselt pooleks, jättes kummalegi poolele 3/6 kaasomandist, kui reaalosana kummagi poole omandisse jääva korteriomandi suurused ei ole ruutmeetritelt võrdsed.** Selline kaasomandi jagamine ei ole lubatav. Korteriomandite moodustamisel tuleb KOS § 3 mõtte järgi esmalt lähtuda kummalegi poolele jäävast korteriomandi reaalosa suurusest ning jagada sellele vastavalt ka reaalosa hulka mittekuuluv mõtteline osa kaasomandist. **Kaasomanikule, kelle omandiosa kaasomandi sel viisil jagamisel väheneb, tuleb tagada õiglane hüvitis.** Selleks tuleb üldjuhul hinnata kaasomandis oleva asja väärtust ja arvestada selle alusel välja kaasomaniku osa rahas tema mõttelise osa suuruse alusel. Nagu eelnevalt mainitud, tuleb seejuures lähtuda kaasomandis oleva asja kui terviku harilikust väärtusest. **Ühese seisukoha puudumisel kummagi poole omandisse jääva reaalosa suuruse osas ei ole kaasomandi jagamise osas seisukoha võtmine võimalik, kuna reaalosade tegeliku suuruse järgi tuleb jagada ka kinnistu mõttelised osad.**<sup>69</sup>

Hüpoteegipidajaga sõlmitud kokkulepe on küll kinnisasja jagamise eelduseks AÕS § 356 lg 1 järgi, kuid maakohu hinnangul **ei tulene** kehtivast õigusest, sh AÕS §-dest 76, 77 ja 356 ega nendevahelisest seosest, **et kokkulepe hüpoteegipidajaga tuleks sõlmida alati enne kaasomanike kokkulepet või vastavate tahteavalduste kohtulahendiga asendamist.**<sup>70</sup> Kohtuotsus asendab hagejate nõutud viisil kostjate tahteavaldused ega jaga kinnistut. Seetõttu ei takista hüpoteegipidaja nõusoleku puudumine kinnistu jagamist. Antud juhul ei ole

<sup>67</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 11.01.2014 otsus nr 2-08-84276.

<sup>68</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 11.01.2014 otsus nr 2-08-84276.

<sup>69</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 26.02.2014 otsus nr 2-11-58362.

<sup>70</sup> Harju Maakohtu 24.01.2014 otsus nr 2-13-26117.

hüpoteegipidaja sellist konkreetset nõusolekut väljendanud, sest nõusolek on antud tingimusel, et tagatise väärtus jääb samaks.<sup>71</sup>

### 3.2.2. Asja jätmine ühele või mitmele kaasomanikule

Sarnaselt Riigikohtule on ka ringkonnakohus välja toonud, et lõpetades kaasomandit viisil, kus ühele poolele jääb kaasomandi ainuomand koos kohustusega hüvitada teisele poolele tema osa väärtus, tekib **vastastikune kohustus**. Seega olukorras, kus rahuldatakse ühe kaasomaniku nõue omandi talle üleandmiseks, on tal **kohustus samaaegselt teistele kaasomanikele välja maksta hüvitis omandi kaotamise eest**.<sup>72</sup>

Mitmes tsiviilasjas peeti kinnisasja ühe kaasomaniku omandisse jätmist ja teisele kaasomanikule hüvitise määramist sobivamaks kaasomandi lõpetamise viisiks kui kinnistu müümist avalikul enampakkumisel olukorras, kus kaasomanikul **oli eriline huvi oma pikaajalise elukoha säilitamiseks ning ta oli kinnistuga emotsionaalselt seotud**.<sup>73</sup> Ühes tsiviilasjas selgitati näiteks, et kostja oli omandanud oma osa kinnistust juba 1974. aastal ning sellega alates nimetatud ajast seotud olnud, kasutanud kinnistut oma peamise elukohana, kaasajastanud kinnistul asuva elamu küttesüsteemi ning rajanud kinnistule vee- ja kanalisatsioonisüsteemid.<sup>74</sup> Nimetatud viisil kaasomandi jagamisel on võimalik arvesse võtta nii ühe kaasomaniku huvi kodu säilitamise vastu kui ka teise kaasomaniku majanduslikke huvisid.<sup>75</sup> Ei ole põhjust valida kaasomanikku enam koormav viis kaasomandi lõpetamiseks korteriomandi avaliku müügi näol. Lisaks tooks see kaasomanikule kaasa uue eluaseme otsimise vajaduse. **Kohus võttis arvesse, et kostjast kaasomanik väljendas nõustumust jätta korteriomand hagejast kaasomanikule**, paludes kohtul kohustada hagejast kaasomanikku maksma talle kuulunud osa eksperti poolt määratud väärtuses välja rahas.<sup>76</sup>

Kui mõlemad kaasomanikud on esitanud hagi jätta kaasomandis olev asi nende ainuomandisse, siis **on kohtud eelkõige kaalunud poolte huvisid selles osas, kumma kaasomaniku omandis on kaasomandi osa kauem olnud**. Näiteks võeti arvesse, et kaasomandis olev kinnistu oli kostja perekonna omandis juba aastakümneid, samas kui hagejast äriühing omandas oma osa alles 2009 tulu saamise eesmärgil. Kinnistu oli kostja jaoks erilise tähenduse ja väärtusega ning selle eest pakutud hüvitis ei saanud antud olukorras asendada kinnistu osa omandiõiguse kaotust. Kostja soovis jätta kinnistu tähelepanuvääriva huvi tõttu enda omandisse ning kuivõrd hageja sellise kaasomandi jagamise viisiga menetluse kestel nõustus, ei pidanud kohus vajalikuks täiendavalt kaaluda poolte huve.<sup>77</sup> Ka teises tsiviilasjas võttis maakohus olukorras, kus tuli otsustada, kumma kaasomaniku ainuomandisse

<sup>71</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 30.04.2014 otsus nr 2-13-26117.

<sup>72</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 18.09.2013 otsus nr 2-07-6508.

<sup>73</sup> Tartu Maakohtu 23.09.2013 otsus nr 2-12-41954; Harju Maakohtu 20.01.2014 otsus nr 2-12-34165 (jõustumata, apellatsioonkaebus esitatud; seisuga 27.10.2014); Harju Maakohtu 14.06.2013 otsus nr 2-10-4453.

<sup>74</sup> Tartu Maakohtu 23.09.2013 otsus nr 2-12-41954.

<sup>75</sup> Harju Maakohtu 20.01.2014 otsus nr 2-12-34165 (jõustumata, apellatsioonkaebus esitatud; seisuga 27.10.2014).

<sup>76</sup> Harju Maakohtu 14.06.2013 otsus nr 2-10-4453.

<sup>77</sup> Viru Maakohtu 03.01.2013 otsus nr 2-11-63571.

kinnisasi jätta, arvesse, et **hagejast kaasomanik avaldas enne kaasomandi osa suuruse lõplikku kindlaksmääramist, et kinnistu võib jääda ka kostjast kaasomaniku ainuomandisse**. Samuti seda, et **kostjale kuulus kinnistust valdav osa ja tal oli kinnistuga isiklik seos**, mida hagejal ei olnud. Kostjast kaasomanik oli elanud kinnistul asuvas elamus.<sup>78</sup>

**Kui mõlemal poolel on kinnisasjaga emotsionaalne side, siis on kohus arvesse võtnud seda, kumma side kinnisasjaga on tugevam.** Näiteks leidis kohus, et olukorras, kus kostja on aastatepikkuse perioodi vältel suvilat realselt kasutanud, selle hooldamise ja korrashoiuga tegelenud ning hoone jaoks vajalikke kulutusi teinud, ei oleks õiglane kaasomandisse kuuluva kinnistu hagejale jätmise. Kohus ei kahelnud, et ka hagejal on tulenevalt lapsepõlvemälestusest suvilaga tugev emotsionaalne side, kuid kohus asus seisukohale, et kostjal on aastatepikkusest tihedast kasutamisest ja suvilasse panustamisest tingituna kinnistuga veelgi suurem emotsionaalne seos. Hageja peres väikeste laste kasvamine ning see, et suvisel ajal saaksid lapsed suvilas palju õues olla ning hageja pere peamiselt seal elada, ei olnud asjaolu, mis annaks aluse kinnistu hageja omandisse jätmiseks.<sup>79</sup>

**Samas ei ole kinnisasjal elamine olnud absoluutne alus, nõudmaks kaasomandi lõpetamist viisil, mis tagaks elukohta säilimise**, näiteks kinnisasja korteriomanditeks jagamise kaudu. Ringkonnakohus leidis ühes tsiviilasjas kõigi kaasomanikke huvisid kaaludes, et võttes arvesse, et neli kaasomanikku kuuest, kellele kuulus 86,23% kaasomandist, soovisid kinnisasja jätmist hagejast kaasomanikule, on kõige õiglasem rahuldada hageja soovitud viis kaasomandi jagamiseks ning jätta kinnisasi hageja omandisse. Ringkonnakohus märkis, et kuigi kinnisasja korteriomanditeks jagamist soovinud kostja elas vaidlusalusel kinnistul ning tõi välja, et tal ei ole võimalik saadava hüvitise eest osta samaväärset elukohta, ei vaielnud ta samas vastu kinnistu väärtusele.<sup>80</sup>

Samuti on kaasomandi lõpetamise viisi valikul arvesse võetud näiteks seda, et kinnisasja näol oli tegemist kord juba kostjalt õigusvastaselt võõrandatud varaga, mis talle tagastati. Seetõttu ei tohiks kohtu hinnangul kostjat uuesti tema tahte vastaselt omandist ilma jätta. Kõnealune kinnistu oli kostja ja tema perekonna registreeritud elukoht, ehkki kostja elas hetkel tulenevalt vajadusest ema hooldada viimasele kuuluval elamispinnal. Kostja ei kaotanud huvi kinnisasja vastu, kuna just kostja tegeles korterite väljaüürimisega ja elamu majandamisega kogu majas. Hagejal kinnisvaraarendajana pole vahet, kas arendada üht või teist projekti, kui ta saab oma omandi kaotuse eest õiglase hüvitise.<sup>81</sup>

Ühes tsiviilasjas esitasid nii hageja kui ka kostja nõuded jätta kaasomandis olevad hooned enda ainuomandisse kohustusega hüvitada kaasomandi osa kaotanud kaasomanikule tema osa väärtus rahas, kusjuures kumbki kaasomanikest ei toonud esile ülekaalukat huvi, mis ilmselgelt kaaluks üles teise kaasomaniku huvi jääda vaidlusaluste hoonete ainuomanikuks. Hageja mõtteline osa ühises asjas ei olnud kostja osast sedavõrd palju suurem, et see annaks iseenesest aluse eelistada hageja huve. Hageja ülekaalukaks huviks ei olnud ringkonnakohtu

<sup>78</sup> Tartu Maakohtu 19.04.2013 otsus nr 2-07-7995.

<sup>79</sup> Harju Maakohtu 03.02.2014 otsus nr 2-13-46481.

<sup>80</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 18.09.2013 otsus nr 2-07-6508.

<sup>81</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 23.09.2013 otsus nr 2-12-650.

arvates alust pidada ka asjaolu, et hoonete kasutamist soovib jätkata hagejaga seotud äriühing. Samas ei pidanud ringkonnakohus ülekaalukaks ka kostja huvi taastada endiste talumaade terviklikkus, kuna faktiliselt on hooned olnud pikka aega kolmanda isiku valduses ning kostja on pidanud arvestama võimalusega, et vaidlusaluseid hooneid koos nende teenindamiseks vajaliku maaga talle ei tagastata. Ringkonnakohtu arvates oli niisuguses olukorras **õiglane ja põhjendatud jätta vaidlusalused hooned selle kaasomaniku ainuomandisse, kes on valmis tasuma oma kaasomandiosa kaotavale kaasomanikule suurema hüvitise**. See võimaldab poolte vastandlikke huve majanduslikult efektiivsel viisil tasakaalustada, kuna puuduvad muud määrava tähtsusega kriteeriumid, mis annaksid aluse eelistada ühe kaasomaniku huve teisele. Kostja poolt pakutud hinnang hoonete väärtusele ületas hageja poolt esitatud väärtust 6,7 korda. Ringkonnakohus oli seisukohal, et kostja nõustumine tasuda hageja poolt pakutuga võrreldes oluliselt kõrgemat hüvitist võimaldab piisavalt efektiivselt kompenseerida hageja kaasomandiosa kaotuse, mistõttu ringkonnakohus ei pidanud vajalikuks analüüsida, kas ekspertarvamuse andmisel aluseks võetud hindamismetoodika oli vara turuväärtuse leidmiseks kohane või mitte.<sup>82</sup> Analüüsi autorite arvates on eelkirjeldatud kaasomandi lõpetamise viis, kus kaasomandi ühe kaasomaniku ainuomandisse jätmisel lähtutakse sellest, kumb kaasomanik pakub teisele suuremat hüvitist omandi kaotamise eest, sarnane kaasomandi lõpetamisele kinnisasja müümise teel kaasomanikevahelisel enampakkumisel.

Olukorras, kus mõlema poole huvi saada ise kinnisasja ainuomanikuks ja mitte kaotada omandit on võrreldav ning **üks pool peab väljapakutud kompensatsiooni suurust õiglaseks ja teine mitte, tuleks eelistada kompensatsiooni väljamõistmist sellele, kes peab seda õiglaseks**. See tagab suurema õigusrahu mõlemale poolele.<sup>83</sup>

Tsiviilasjas, kus kostja oli põhimõtteliselt nõus kinnisasja jagamisega viisil, et see jäetakse hageja omandisse ning hagejal tuleb maksta talle omandiosa kaotuse eest hüvitist, ega esitanud vastuhagi asja jagamiseks muul moel, leidis kohus, et kinnisasi tuleb jagada hageja poolt taotletud viisil. **Kuna hageja kinnitusel oli tal võimalik kostjale omandi kaotuse eest hüvitist tasuda, ei olnud asja jagamine sel viisil võimatu**.<sup>84</sup>

Omandiosa kaotuse eest hüvitise määramisel on kohtud lähtunud eelnevalt käsitletud Riigikohtu seisukohtadest. Välja on toodud näiteks, et **õiglase hinna leidmiseks määratakse kaotatud omandi väärtus kindlaks võimalikult täpselt omandi kaotamise aja seisuga ja väärtuse määramiseks tuleb hinnata asja väärtust tervikuna**.<sup>85</sup> Maakohus ei nõustunud, et 1/2 kinnistu väärtuse määramisel tuleb lähtuda ekspertarvamuses toodud arvamusest, et kaasomandis oleva 1/2 kinnistu müügi puhul ei ole 1/2 kinnistu turuväärtus ca 50 % terve kinnistu turuväärtusest, vaid ca 10 % madalam.<sup>86</sup> Lisaks selgitas ringkonnakohus ühes tsiviilasjas, et **ilma omandist ilmajäänud kaasomaniku nõusolekuta ei saa kohus ajatada**

<sup>82</sup> Tartu Ringkonnakohtu 04.06.2014 otsus nr 2-11-17282.

<sup>83</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 23.09.2013 otsus nr 2-12-650.

<sup>84</sup> Harju Maakohtu 26.07.2013 otsus nr 2-12-20762.

<sup>85</sup> Viru Maakohtu 03.01.2013 otsus nr 2-11-63571; Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-07-30843; Harju Maakohtu 12.11.2013 otsus nr 2-11-42570.

<sup>86</sup> Viru Maakohtu 03.01.2013 otsus nr 2-11-63571.

**kohtuotsuse täitmist kolme aasta peale. Kaasomanikel on õigus saada omandi kaotuse eest kohest ja õiglast hüvitist** ning soovides jääda kinnistu omanikuks, pidi kinnisasja endale saanud kaasomanik arvestama, et peab teistele kaasomanikele nende omandi kaotuse hüvitama.<sup>87</sup>

Seoses ühe kaasomaniku väitega, et õiglane hüvitis on selline, mis võimaldab tal omandi kaotamise seisuga omandada samaväärsse kinnisasja, märkis maakohus, et **õiglane hüvitis ei ole samastatav turuväärtusega**. Õiglane hüvitis peab sisaldama ka uue samaväärsse kinnisasja soetamisega seotud kulusid (kolimiskulud, kulutused pangatoimingutele, notarile ja riigilõivule). **Täielik hüvitus omandi kaotamise eest on hind, mis välistab kahju tekkimise**. AÕS § 77 lg 2 ei näe ette kohustust kaasomandi lõpetamisega seonduvate kulutuste hüvitamiseks nagu kulutused uue samaväärsse kinnisasja soetamisele, kolimiskulud. AÕS § 77 lg 2 alusel arvestatav hüvitis peab vastama kaasomaniku omandiosa suuruse väärtusele ühises asjas.<sup>88</sup>

Maakohus on määranud kinnistu väärtuse ka nii, et on arvestanud keskmist poolte poolt nimetatud kinnisasja väärtust/turuhinda. Maakohus leidis, et kummagi poole poolt esitatud eksperdiarvamuses toodud hind võib olla õige, kuna käesoleval ajal keerulises turusituatsioonis on raske täpselt kinnisasja hinda määrata. Kohus tugines kinnistu väärtuse määramisel seetõttu TsMS § 233 lg 1 sätestatule. **Kuna väärtuse hindamiseks vajalike asjaolude täielik väljaselgitamine oleks ebamõistlikult kulukas, siis arvestas maakohus asjaolu, et kohtule esitatud eksperthinnangute vahe oli vaid mõned kuud, ning leidis, et kinnistu täpsemaks väärtuseks tuleb lugeda keskmist poolte poolt eksperthinnangutega esitatud vara tervikväärtust**. Keskmist väärtust arvestas kohus seetõttu, et eksperthinnangutes kasutati sama meetodikat (kaalutud keskmise leidmine). Mõlemad pooled olid seisukohal, et nende esitatud ekspertarvamus on ainuõige ning **kumbki pool ei taotlenud kohtult kinnistu turuväärtuse ekspertiisi määramist, kuigi kohus sellisele võimalusele tähelepanu juhtis**.<sup>89</sup>

Samas saab maakohtute praktikast **välja tuua ka vastupidise seisukoha**. Kohus viitas ühisvara jagamist puudutavale Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 03.10.2007 otsusele tsiviilasjas nr 3-2-1-77-07 ning leidis, et **kinnistu väärtust ei saa tuvastada poolte esitatud hinnangute keskmisena, vaid üldjuhul peab tõendeid hinnates kontrollima, kas neist ühe põhjal on võimalik tuvastada vaidlusalune asjaolu**. Seega analüüsib kohus poolte esitatud asjatundjate arvamusi ja otsustab, kas neist on võimalik tuvastada kinnistu väärtus võimalikult otsuse aja tegemise seisuga. Antud tsiviilasjas oli maakohus seisukohal, et kõige objektiivsem on arvamus, mille on koostanud riiklikult tunnustatud ekspert ja milles on piisava põhjalikkusega uuritud hinnatava eseme väärtust mõjutavaid aspekte. Maakohus tõi välja, et hindamiseaeg oli käesoleva juhtumi asjaoludel piisavalt lähedane otsuse tegemise ajale. **Hagejad nõudsid neist igaühele võrdses osas hüvitise maksmist, kuigi nende kaasomandiosad ei olnud võrdsed**. Ka kostjad ei esitanud sel viisil hüvitise hagejate vahel

<sup>87</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 24.04.2013 otsus nr 2-12-16483.

<sup>88</sup> Harju Maakohtu 12.11.2013 otsus nr 2-11-42570.

<sup>89</sup> Viru Maakohtu 03.01.2013 otsus nr 2-11-63571.

jagamisele vastuväiteid. **Maakohtu hinnangul ei olnud sellises olukorras kohtul TsMS § 5 lg-st 1 tulenevalt alust kontrollida nõudesumma jaotust hagejate vahel.**<sup>90</sup> Kuivõrd eelnevalt käsitletud kahe tsiviilasja asjaolud on erinevad, siis on analüüsi autor seisukohal, et tegemist ei ole vastuolulise kohtupraktikaga. Pigem saab eelnevast teha järelduse, et üldjuhul peab kohus püüdma kinnistu väärtuse täpselt tuvastama, kuid kui see ei ole võimalik, siis võib lähtuda poolte poolt esitatud hinnangute keskmisest.

### 3.2.3. Asja müümine kaasomanikevahelisel või avalikul enampakkumisel

Avalikul enampakkumisel on pooltel võimalik otsustada, millise alghinnaga nad kinnistu enampakkumisele panevad. Seega oli maakohus seisukohal, et **olukorras, kus kaasomanikul on vähesed rahalised vahendid, on just tema huvides soodsam asja müümine ning saadud raha jagamine, mitte asja tema ainuomandisse jätmisega kaasuv kohustus maksta teisele kaasomanikule hüvitist.**<sup>91</sup>

## 4. Kokkuvõte

Kohtupraktikast nähtub, et kohtud on kinnisasja kaasomandi lõpetamisel lähtunud Riigikohtu seisukohast, mille kohaselt peab kaasomandi lõpetamine toimuma **kaasomanike huve võimalikult suures ulatuses arvestades** ja kaasomand tuleb lõpetada viisil, mis koormab kaasomanikke kõige vähem. Üldreeglina kaasomand kaasomandi lõpetamise nõude esitamise korral lõpetatakse. Üksnes väga erandlikel juhtudel võib kohus kõigi kaasomanike huve kaaludes jätta kaasomandi hagi taotletud viisil lõpetamata, kui see riivaks kohtu hinnangul ebaoproportsionaalselt vähemalt osade kaasomanike huve, oleks ebamõistlik või ebaõiglane.

### Asja jagamine reaalosadeks

Kui kõik kaasomanikud soovivad oma omandit säilitada, siis seda võimaldab kõige paremini kinnisasja reaalosadeks jagamine. Asja reaalosadeks jagamisel on oluline kindlaks teha, **kas kinnisasja reaalosadeks jagamine on maakorralduslikult ja tehniliselt võimalik.** Kinnisasja reaalosadeks jagamist **on peetud võimatuks** näiteks olukorras, kus mitme korteri reaaloa juurde jääks kuuluma mõttelise osana ühine tualettruum; ainult esimesel korrusel asusid köök, majapidamis- ja tualettruum ning teisele korrusele pääseks esimesel korrusel paikneva elutoa keskel oleva trepi kaudu; mõlema korteriomandi kütmiseks kasutatav katlaruum jääks kinnisasja jagamise tagajärjel kostjast kaasomaniku korteriomandisse ning kinnistul on vaid üks liitumine vee ja elektriga. Kohtupraktikast tulenevalt saab kinnisasjal asuvat ehitist reaalosadeks jagada vaid tervikuna. Jagamise käigus moodustuv ehitis peab olema selline, mis võimaldab ehitise eesmärgipärast ja otstarbekohast kasutust, olles seejuures

<sup>90</sup> Harju Maakohtu 31.03.2014 otsus nr 2-13-47855.

<sup>91</sup> Harju Maakohtu 20.01.2014 otsus nr 2-12-34165 (jõustumata, apellatsioonkaebus esitatud; seisuga 27.10.2014).

teistest ehitiseosadest ära lõigatud. Kinnisasja reaalosadeks jagamine **ei ole mõistlik ka siis, kui kaasomanikevahelised suhted on äärmiselt halvad.**

Kuigi **hüpoteegiga koormatud kinnisasja reaalosadeks jagamisel on vaja kõigi kaasomanike kokkulepet hüpoteegipidajaga**, võib vastavalt Riigikohtu praktikale erandlikel asjaoludel hüpoteegipidaja keeldumine kinnisasja jagamiseks nõusoleku andmisest olla kuritarvituslik ja vastuolus hea usu põhimõttega ning sellisel juhul on hüpoteegipidaja kohustatud vastava nõusoleku andma. Näiteks juhul, kui sisuliselt kinnisasja jagamisega hüpoteegipidaja õigusi ei kahjustata ja hüpoteegiga koormatud vara väärtus ei vähene. Kui hüpoteegipidaja keeldumine nõusoleku andmisest kinnisasja jagamiseks ja selleks kokkuleppe sõlmimiseks on vastuolus hea usu põhimõttega, on võimalik hüpoteegipidaja tahteavaldusi kinnisasja jagamiseks asendada ka kohtuotsusega TsÜS § 68 lg 5 ja TMS § 184 lg 1 alusel.

### **Asja jätmine ühele või mitmele kaasomanikule**

Kaasomandi lõpetamist viisi - **jätta asi ühele või mitmele kaasomanikule, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas** - kasutatakse eelkõige siis, kui asja **ei saa selle olemuse tõttu jagada või kui jagamine ei ole poolte suhteid arvestades mõistlik**. Jättes asja ühele (või mitmele) kaasomanikule ja pannes talle kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas, **on võimalik arvesse võtta nii ühe kaasomaniku huvi kodu säilitamise vastu kui ka teise kaasomaniku majanduslikke huvisid**.

Mitmes tsiviilasjas peeti kinnisasja ühe kaasomaniku omandisse jätmist ja teisele kaasomanikule hüvitise määramist sobivaimaks kaasomandi lõpetamise viisiks olukorras, kus kaasomanikul **oli eriline huvi oma pikaajalise elukoha säilitamiseks ning ta oli kinnistuga emotsionaalselt seotud**. Samas **ei ole kinnisasjal elamine olnud absoluutne alus**, nõudmaks kaasomandi lõpetamist viisil, mis tagaks elukoha säilimise. Kohtud on arvestanud kõikide kaasomanike huvidega ning näiteks ühel juhul leidnud, et mõistlik on lõpetada kaasomand kinnisasja jätmisega hoopis teisele kaasomanikule, sest neli kaasomanikku kuuest, kellele kuulus 86,23% kaasomandist, soovisid nii.

Kui mõlemad kaasomanikud on esitanud hagi jätta kaasomandis olev asi nende ainuomandisse, **on kohtud eelkõige kaalunud poolte huvisid selles osas, kumma kaasomaniku omandis on kaasomandi osa kauem olnud**. Samuti seda, kellele kuulub kinnistust valdav osa ja kellel on kinnistuga isiklik seos. Kui mõlemal poolel on kinnisasjaga emotsionaalne side, siis on arvesse võetud kumma side kinnisasjaga on tugevam. Lisaks on kohtupraktikas leitud, et kui mõlemad kaasomanikud soovivad asja enda ainuomandisse, kuid kumbki kaasomanikest ei too esile oma ülekaalukat huvi selleks, on **õiglane ja põhjendatud jätta vaidlusalused hooned kaasomaniku ainuomandisse, kes on valmis tasuma kaasomandiosa kaotavale kaasomanikule suurema hüvitise**. See võimaldab poolte vastandlike huve majanduslikult efektiivsel viisil tasakaalustada, kuna puuduvad muud määrava tähtsusega kriteeriumid, mis annaksid aluse eelistada ühe

kaasomaniku huve teisele. Välja saab tuua ka, et olukorras, kus mõlema poole huvi saada ise kinnisasja ainuomanikuks on võrreldav ning **üks pool peab väljapakutud kompensatsiooni suurust õiglaseks ja teine mitte, tuleks eelistada kompensatsiooni väljamõistmist sellele, kes peab seda õiglaseks.** See tagab suurema õigusrahu mõlemale poolele. Mitmes tsiviilasjas võttis kohus arvesse ka seda, et **üks kaasomanik väljendas nõustumust jätta korteriomand teisele kaasomanikule.**

Kohtupraktikas on märgitud, et kaasomandi lõpetamisel viisil, kus ühele poolele jääb kaasomandi ainuomand koos kohustusega hüvitada teisele poolele tema osa väärtus, **tekib vastastikune kohustus.** Seega olukorras, kus rahuldatakse ühe kaasomaniku nõue talle omandi üleandmiseks, on tal **kohustus samaaegselt teistele kaasomanikele välja maksta hüvitis omandi kaotamise eest.** Kaasomanikele, kes jäävad kaasomandi osast ilma, tuleb tagada **kohene ja õiglane hüvitis.** Õiglase hinna leidmiseks määratakse kaotatud omandi väärtus **kindlaks võimalikult täpselt omandi kaotamise aja seisuga.** Väärtuse määramiseks tuleb **üldjuhul hinnata asja väärtust tervikuna** ja sellest lähtuvalt arvestada tema mõttelise osa suuruse alusel välja kaasomaniku osa rahas. Lähtuda tuleb seejuures kaasomandis oleva asja kui terviku, mitte nt ainuüksi mõttelise osa, harilikust väärtusest. Analüüsi autorite arvates ei ole tegemist absoluutse reeglga. Kinnisasja kui terviku väärtusest kõrvalekaldumine kaasomanikele kuuluvate kaasomandi osade väärtuste kindlakstegemisel võib õigustatud olla näiteks olukorras, kus üks kaasomanik on enda poolt kasutatava kaasomandi osa väärtust näiteks kinnisasja parendades tõstnud.

Riigikohtu praktika kohaselt **ei saa kinnistu väärtust tuvastada poolte esitatud hinnangute keskmisena, vaid üldjuhul peab tõendeid hinnates kontrollima, kas neist ühe põhjal on võimalik tuvastada vaidlusalune asjaolu.** Samas on kohtupraktikas olukorras, kus kinnistu väärtuse hindamiseks vajalike asjaolude täielik väljaselgitamine oleks ebamõistlikult kulukas ning kohtule esitatud eksperthinnangute vahe oli vaid mõned kuud, **loetud kinnistu täpsemaks väärtuseks keskmist poolte poolt eksperthinnangutega esitatud vara tervikväärtust.** Kuivõrd eelnevalt käsitletud kahe tsiviilasja asjaolud on erinevad, siis on analüüsi autorid seisukohal, et tegemist ei ole vastuolulise kohtupraktikaga. Pigem saab eelnevast teha järelduse, et üldjuhul peab kohus püüdma kinnistu väärtuse täpselt tuvastama, kuid kui see ei ole võimalik, siis võib lähtuda poolte poolt esitatud hinnangute keskmisest.

Kui kinnisasja kaasomandi osad on koormatud hüpoteekidega ning kaasomand lõpetatakse nii, et kinnisasi läheb ühe kaasomaniku ainuomandisse, **ei ole hüpoteekide olemasolu kaasomandi lõpetamise kokkuleppe sõlmimisel või vastava kohtuotsuse tegemisel takistuseks.** Hüpoteekidega koormatud mõtteline osa jääb sel juhul õiguslikult iseseisvaks. Olukorda on võimalik muuta vaid kokkuleppel hüpoteegipidajatega. Analüüsi autorite arvates on oluliseks kitsaskohaks see, et kuivõrd hüpoteegipidaja õigusi ei saa ilma hüpoteegipidaja nõusolekuta muuta, võib tekkida olukord, kus kaasomanikud on küll leppinud kokku laenu jäämises kinnisasja oma ainuomandisse saavale kaasomanikule, kuid kui ta ei maksa, ei vabane ka teine pool vastutusest. Üheks võimaluseks antud probleemi vältimiseks on panna kinnisasi kaasomanikevahelisele enampakkumisele nii, et see, kellele jääb kinnisasi, on kohustatud leidma täiendava finantseeringu (võtma üksinda uue laenu; kokkuleppel pangaga



võtma üksi laenu üle), ühise laenu ära lõpetama ning vabastama teise kaasomaniku laenu maksmise kohustusest. Vältida tuleks olukorda, kus üks kaasomanik saab kinnisasja ja teisele kaasomanikule jääb määramata ajaks risk, et ta vastutab kohustuse eest.

### **Asja müümine kaasomanikevahelisel või avalikul enampakkumisel**

Analüüsi autorid on seisukohal, et kui puudub poolte ülekaalukas huvi kinnisasja kaasomandi lõpetamiseks muul viisil, tuleks eelistada kinnisasja müümist avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel. Kaasomandi lõpetamine viisil, et **asi müüakse avalikul enampakkumisel**, on õigustatud eelkõige siis, kui kõik kaasomanikud soovivad kaasomandi lõpetada, keegi neist ei ole huvitatud ainuomanikuks saamisest ning kaasomandi osa eest soovitakse võimalikult suurt hinda. Avalikul enampakkumisel on pooltel võimalik otsustada, millise alghinnaga nad kinnistu enampakkumisele panevad. Seega on kohtupraktikas leitud, et olukorras, kus **kaasomanikul on vähesed rahalised vahendid, on just tema huvides soodsam asja müümine ning saadud raha jagamine, mitte asja tema ainuomandisse jätmisega kaasuv kohustus maksta teisele kaasomanikule hüvitist. Kaasomanikevaheline enampakkumine** on põhjendatud eelkõige siis, kui kaasomanikud soovivad küll kaasomandi lõpetada, kuid asja soovivad enda omandisse samal ajal mitu kaasomanikku. **Kaasomand lõppeb siis, kui kinnisasi müüakse.**

Kui kaasomandis olev kinnisasi müüakse täituri poolt avalikku enampakkumist ettenägeva kohtuotsuse alusel, et lõpetada kaasomand, **jäävad kolmandate isikute õigused kinnisasjale püsima**. Kui hüpoteekidega on aga koormatud kinnisasja kaasomandi osad, jäävad osad õiguslikult iseseisvatena püsima ja hüpoteegid alles.