

Abikaasade ühisvara ja kinnistusraamat

Justiitsministeeriumi selgitab olukorda, kus varasemas praktikas oli abikaasade ühisvarasse kuuluva kinnisvara jagamisel valdav nii ainult ühe abikaasa omanikuna kinnistusraamatusse kandmine kui ka sellises olukorras vara jagamisel kinnistusraamatusse uue kande tegemata jätmine.

Perekonnaseaduse (PKS) kohaselt kuulub abielu jooksul omandatud vara abikaasade ühisomandisse, kui abiellumisel või hiljem ei ole valitud muud vararežiimi. Üldjoontes samasugune oli olukord ka eelmise perekonnaseaduse kehtivuse ajal (kuni 30.06.2010).

Peamine erinevus on see, et kuni 2010. aastani kanti kinnisasja omanikena kinnistusraamatusse mõlemad abikaasad vaid juhul, kui nad mõlemad olid lepingu sõlmimisel notari juures. Alates 2010 on notaril tehingu tõestamisel kohustus märkida omanikena mõlemad abikaasad ka juhul, kui lepingu sõlmib ainult üks abikaasa. See tähendab, et kinnistusraamatus on varasemast ajast suur hulk kinnistuid, mille omanikuna on kirjas ainult üks isik, kuid mis tegelikult kuuluvad abikaasade ühisvara hulka.

Alates 01.07.2003 on asjaõigusseaduses (AÕS) selgelt sätestatud põhimõte, mille kohaselt kinnisomandi üleandmiseks on vajalik õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja kinnistusraamatu kanne (AÕS § 64¹). Kanne tuleb teha ka juhul, kui pealtnäha midagi ei muutu ehk kui ühisvara jagamisel jääb kinnisasi sellele abikaasale, kes juba on näiliselt ainuomanikuna kinnistusraamatusse kantud. See kehtib ka juhul, kui ühisvara jagatakse kohtus, siis asendab kohtuotsus asjaõiguslepingut, kuid mitte kannet.

Sellise kande eesmärk on tagada kinnistusraamatu andmete õigsus ja kannete järjepidevus. Ka olukorras, kus kinnistusraamatus nähtav omaniku nimi ei muutu, kuid muutub vara õiguslik staatus (ühisomandist saab ainuomand või vastupidi), on vajalik kande tegemine, sest sellega tagatakse andmete terviklikkus.

Kinnistusraamatu andmed koosnevad lisaks avalikkusele nähtavatele kannetele ka nende aluseks olevatest dokumentidest. Kui jätta olukorras, kus kanne on vale (kinnistusraamatusse on kantud ainult üks omanik, kuigi tegelikult on tegemist ühisomandiga) see uue, õige kandega asendamata, ei jõua teave tehingust või seda asendavast kohtulahendist kinnistusraamatusse. Kinnistusraamatu andmete puhul tuleb arvestada, et vajadus neile tugineda võib tekkida alles aastakümneid hiljem pärast mõne osapoole surma ja siis võib olla keeruline selgeks teha, milliseid tehinguid või kohtulahendeid on selle aja jooksul tehtud.

Paraku tõlgendati AÕS § 64¹, mis nõuab kinnistusraamatusse kande tegemist iga tehingu puhul, esialgu õiguspraktikas teisiti – kui omaniku nimi jäi samaks, ei peetud uut kannet vajalikuks. Praktika muutus alles pärast seda, kui Riigikohus selgitas, et ka sellises olukorras on õigusmuudatuse toimumiseks kanne vajalik. Selgelt ja ülevaatlikult on see kirjas 18.10.2017 määruse nr [2-17-4192](#) p-s 10, samuti 15.03.2016 otsuse nr [3-3-1-85-15](#) p-des 22.1-22.2 ja 20.12.2016 otsuse nr [3-2-1-74-16](#) p-s 18.2. Ühes otsuses (15.03.2016) on viidatud ka Riigikohtu 29.05.2013 otsuse nr [3-2-1-42-13](#) p-le 12, kuid kuna selles asjas olid mõlemad abikaasad ühisomanikena kinnistusraamatusse kantud, seda küsimust seal nii otseselt ei käsitletud.

Iseenesest ei ole see ka oluline, millal täpselt ja millises sõnastuses Riigikohus uue kande tegemise vajadust selgitas, sest kohtulahend ei muuda seadust. AÕS § 64¹ kehtib alates 01.07.2003 ja kõik kinnisomandi üleandmise ja koormamise tehingud, mis on alates sellest kuupäevast tehtud, kuid mille kohta ei ole kinnistusraamatusse kannet tehtud, on lõpule viimata. Kui kunagi on vara korrektselt

jagatud (kas notariaalselt tõestatud tehinguga või kohtus), piisab praegu selle õigusmuudatuse lõpuni viimiseks kinnistamisavalduse esitamisest ja kande tegemisest. Riigikohtu praktika kohaselt ei ole seejuures vaja selle (eks)abikaasa kui puudutatud isiku nõusolekut, kes ei ole kinnistusraamatusse kantud.

Seega peaksid kõik isikud, kes on viimase 16 aasta jooksul jaganud abikaasade ühisvara selliselt, et ühisvara hulka kuuluva kinnistu jagamisel ei ole uut kannet kinnistusraamatusse tehtud, esitama nüüd kinnistamisavalduse selle kande tegemiseks. Kui vara jagati notariaalselt tõestatud tehinguga, peab kinnistamisavaldus olema notariaalselt kinnitatud, kui vara jagati kohtulahendiga, saab avalduse esitada nii notariaalselt kinnitatuna kui ka kinnistupuportaalil digitaalselt allkirjastatult.

Kande tegemise eest tuleb tasuda riigilõiv. Riigilõivu suurus sõltub jagatud vara väärtusest.