

Ühisvara jagamine ning omanikukanne kinnistusraamatus

Seoses suurenenud tähelepanuga teemal, mis puudutab abikaasade ühisvara jagamist ning kinnistusraamatu kannet, on justiitsministeerium koondanud kokku olulisemad küsimused ja vastused, mis on loodetavasti abiks olukorra selgitamisel ja lahendamisel.

Kehtiva perekonnaseaduse ([PKS](#)) kohaselt kuulub abielu jooksul omandatud vara automaatselt abikaasade ühisomandisse, kui abiellumisel või hiljem abielu jooksul ei ole valitud muud vararežiimi. Üldjoontes oli samasugune kord ka eelmise, kuni 30.06.2010 kehtinud perekonnaseaduse ajal.

Peamine erinevus seisneb selles, et kui kehtiva õiguse kohaselt kantakse mõlemad abikaasad kinnistusraamatusse ühisomanikena isegi juhul, kui lepingu sõlmib vaid üks abikaasa, siis kuni 2010. aastani kanti omanikena kinnistusraamatusse mõlemad abikaasad vaid juhul, kui nad olid kohal lepingu sõlmimisel notari juures. See tähendab, et varasemast ajast on kinnistusraamatus suur hulk kinnistuid, mille omanikuna on kirjas vaid üks isik, kuid mis tegelikult kuuluvad abikaasade ühisvara hulka.

- **Keda antud teema puudutab?**

Teema võib puudutada isikuid, kes on jaganud abikaasade ühisvara, mille hulgas oli kinnistu (maatükk koos majaga või ilma, korteriomand, hoonestusõigus või korterihoonestusõigus). Ühisvara jagamine võis toimuda nii notari juures kui ka kohtus. Eelkõige puudutab teema seda isikut, kes enne ühisvara jagamist oli kinnistu ainsa omanikuna kantud kinnistusraamatusse ning kellele jäi ühisvara jagamise tulemusel kinnistu lahusvarana.

Teema võib puudutada ka pärandvara jagamisel osalenud kaaspärijaid, näiteks kui pärandvara jagamisel jäeti kinnistu üleelanud abikaasale, kes oli varem kinnistu ainsa omanikuna kantud kinnistusraamatusse, kuigi tegelikult oli tegemist abikaasade ühisvaraga.

- **Kuidas teha kindlaks, kas pärast ühisvara jagamist olen mina vara ainuomanik?**

Kinnistu omanik saab temale kuuluva kinnisvaraga tutvuda riigiportaali eesti.ee või [elektroonilisse kinnistusraamatusse](#) sisse logides.

Avades Teile kuuluva kinnistu andmetega kinnistusraamatu väljavõtte, saate tuvastada, kas omanikukanne on õige. Kui kinnistusraamatusse on pärast ühisvara jagamist kantud uuesti kinnistu ainuomanikuna sisse (n-õ ülekinnistatud) isik, kellele vara jagamisel määrati, on tema vara ainuomanik.

Kui kinnistusraamatus on ainult see kanne, mis tehti siis, kui kinnistu abikaasade ühisvara hulka omandati, siis ei ole kandes ainsana märgitud isik tegelikult ainuomanik.

- **Kes ja kuidas saab praegu teha kinnistusraamatusse puudu oleva kande?**

Kandeid kinnistusraamatusse teevad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kohtunikuabid. Kande tegemiseks tuleb esitada kinnistamisavaldus. Kehtiva kinnistusraamatuseaduse ([KRS](#)) kohaselt on kinnistamisavalduse esitamise õigus isikul, kelle õigusi kanne puudutab või kelle kasuks kanne tehakse (§ 34). Samas on tsiviilkohtumenetluse seadustikus ([TsMS](#)) sätestatud, et notar, kes tõestas või kinnitas avalduse, võib esindada avaldajat kohtus registriasja lahendamisel (§ 593 lg 4). Lisaks on notariaadiseaduses ([NotS](#)) antud notarile võimalus esindada osalejaid kohtuasutuses, sealhulgas koostada ja edastada avalduse kinnistusosakonnale (§ 30 lg 2). Eelnimetatud alustel on notaril võimalik kinnisasja omaniku esindajana esitada ise kinnistusosakonnale avaldus.

Kuigi notar saab kinnistamisavalduse esitada ka ilma, et tehingu osapool talle selleks eraldi volituse annaks, **soovib justiitsministeerium kõigil, keda antud teema võib puudutada, välja selgitada, kas nende ühisvara jagamine on korrektselt lõpule viidud, pöördudes selleks ise notari poode.**

Kui vara on kunagi notari juures korrektselt jagatud, piisab praegu õigusmuudatuse lõpuni viimiseks notariaalselt kinnitatud kinnistamisavalduse esitamisest ja kande tegemisest. Riigikohtu praktika kohaselt ei ole seejuures vaja selle (eks)abikaasa kui puudutatud isiku nõusolekut, kes ei ole kinnistusraamatusse kantud.

Siinkohal on oluline rõhutada, et kui vara jagati kohtulahendiga, saab avalduse esitada nii notariaalselt kinnitatuna kui ka kinnistuportaalil (<https://kinnistuportaal.rik.ee/login.aspx>) digitaalselt allkirjastatult. Kohtus jagatud ühisvara puhul peavad isikud tingimata ise pöörduma kas notari poole või esitama kinnistamisavalduse digitaalselt kinnistuportaalil.

- **Miks on nimetatud kande tegemine vajalik?**

N-ö ülekinistamise 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, kuna sellega tagatakse kinnistusraamatus olevate andmete terviklikkus.

Kinnistusraamatu andmed koosnevad lisaks avalikele andmetele ka nende aluseks olevatest dokumentidest. Kui olukorras, kus kande on vale (kinnistusraamatusse on kantud ainult üks omanik, kuigi tegelikult on tegu ühisomandiga) jäetakse see uue, õige kandega asendamata, ei jõua teave tehingust või seda asendavast kohtulahendist kinnistusraamatusse. Kinnistusraamatu andmete puhul võib tekkida nendele andmetele tuginemise vajadus alles aastakümneid hiljem pärast mõne asjassepuutuva osapoole surma ja siis võib olla keeruline selgeks teha, milliseid tehinguid või kohtulahendeid on vahepeal tehtud.

- **Kas kande tegemise eest tuleb tasuda riigilõivu?**

Riigilõivuseadus ([RLS](#)) näeb ette kinnistu uue omaniku kohta kande tegemisel riigilõivu tasumise kohustuse (RLS § 76 lg 1). Kui tõlgendada seda sätet nii, et sama isiku kohta uue omanikukande tegemisel ei ole tegemist uue omanikuga, siis ei ole vaja riigilõivu maksta. Teise tõlgenduse kohaselt on ka sellises olukorras tegemist kandega uue omaniku kohta, sest enne oli kinnistusraamatusse kantud isik ühisomanik, nüüd aga saab ainuomanikuks. Kohtunikuabide seas on enam levinud esimene tõlgendus, kuid väljakujunenud kohtupraktikat selles küsimuses ei ole.

Kui riigilõivu tasumist siiski nõutakse, siis tuleb arvestada, et riigilõivu suurus sõltub jagatud vara väärtusest. Siinkohal vajab täpsustamist asjaolu, et kui ühisvara jagamisel jäi varasemalt kinnistusraamatusse kantud abikaasa kohta n-ö ülekinistamise kande tegemata, ei tasutud ka selle eest riigilõivu. See tähendab, et ei ole põhjendatud arusaam, mille kohaselt peaks tänasel päeval maksma riigilõivu teistkordselt juba tehtud tehingu eest.

- **Kuidas on antud olukord tekkinud?**

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

Sisuliselt sama tähendusega sätted olid asjaõigusseaduses ka varem – AÕS § 118 lg 1, mis kehtis alates AÕS jõustumisest 01.12.1993 kuni 30.06.2003, sätestas samuti, et kinnisomand tekitab kinnistusraamatusse kandmisega (kinnistamisega).

Paraku tõlgendati AÕS § 64¹ (ja varem kehtinud AÕS § 118 lg 1), mis nõuab kinnistusraamatusse kande tegemist iga tehingu puhul, esialgu õiguspraktikas teisiti. Levinud oli seisukoht, et kinnistamine ei ole vajalik, kui vara jagati kohtulahendiga.

Selle seisukoha aluseks olid ka mitmed kohtulahendid, näiteks 22.12.2009 otsus tsiviilasjas nr [3-2-1-141-09](#), p 15 ja seal viidatud lahendid, millest jäi mulje, et vara jagamisel kohtulahendiga läheb kõigi esemete, sh kinnisasjade omand üle alates otsuse jõustumisest. Kuigi neis kohtuasjades ei vaieldud selle üle, kas kinnisasja omand läheb üle kohtulahendi jõustumisest või kinnistusraamatusse kande tegemisest, vaid hoopis selle üle, millise hetke seisuga tuleb määrata hüvitis omandi kaotuse eest, tehti neist ekslik järeldus, et kohtulahendiga vara jagamisel ei ole kinnistamine oluline.

Kinnistamise vajalikkust ka juhul, kui vara jagati kohtulahendiga, selgitas Riigikohus esmakordselt 29.05.2013 otsuses tsiviilasjas nr [3-2-1-42-13](#), p 12. Kuna selles asjas olid mõlemad abikaasad enne vara jagamist ühisomanikena kinnistusraamatusse kantud, ei käsitletud seal küsimust, kas kinnistamine on vajalik ka juhul, kui vara jagamise tulemusena jääb kinnisasi sellele abikaasale, kes juba on omanikuna kinnistusraamatusse kantud (nn ülekinistamise küsimus).

Seetõttu peeti nn ülekinistamist laialdaselt ebavajalikuks kuni 2016. aasta Riigikohtu lahenditeni, milles Riigikohus selgitas, et ka sellises olukorras on õigusmuudatuse toimumiseks kanne vajalik (15.03.2016 otsus haldusasjas nr [3-3-1-82-15](#), p-d 22.1-22.2 ja 20.12.2016 otsus tsiviilasjas nr [3-2-1-74-16](#), p 18.2, samuti 18.10.2017 määrus tsiviilasjas nr [2-17-4192](#), p 10).

Konkreetset kuupäeva, millal muutus kõigi notarite praktika ja tehingu pooltele hakati selgitama nn ülekinistamise vajalikkust, ei ole võimalik välja tuua. Seetõttu peaks kõik isikud, kes on kunagi jaganud abikaasade ühisvara või pärandvara, mille hulgas oli kinnistu, mis jäeti sellele isikule, kes juba oli ainsa omanikuna kinnistusraamatusse kantud, kontrollima üle, kas pärast jagamist on tehtud kinnistusraamatusse uus kanne.

Artiklid sellel teemal (mis võivad tekitada segadust) :

<https://www.meiemaa.ee/index.php?content=artiklid&sub=5&artid=88445>

<https://kodustiil.postimees.ee/6768281/jurist-paljud-inimesed-kes-peavad-end-kinnistu-ainuomanikuks-ei-ole-tegelikult-seda-mitte>

<https://www.city24.ee/et/kinnisvarauudised/13684/paljud-peavad-end-ekslikult-kinnistu-ainuomanikeks>

<https://raha.geenius.ee/rubriik/uudis/kas-lahutuse-kaigus-saadud-vara-ikka-kuulub-sulle/>

<http://www.pealinn.ee/newset/jurist-paljud-inimesed-kes-peavad-end-kinnistu-ainuomanikuks-ei-n245273>

<https://kasulik.delfi.ee/news/kasulikselgitab/jurist-aitab-paljud-inimesed-kes-peavad-end-kinnistu-ainuomanikuks-ei-ole-tegelikult-seda-mitte?id=87316461>

<https://televeeb.ohtuleht.ee/975540/lunk-seaduses-voi-vale-tolgendus-naine-kaib-kohut-eksabikaasa-volgade-parast>

<https://kuuuriija.postimees.ee/6767762/kuuuriija-express-credit-as-taispikk-vastulause>

<https://naistekas.delfi.ee/elu/probleemlood/kas-lahutuse-kaigus-saadud-vara-ikka-kuulub-sulle-notarid-jagavad-kasulik-ke-soovitusi?id=87247327>

<https://mehele.ohtuleht.ee/974940/notar-selgitab-kas-lahutuse-kaigus-saadud-vara-ikka-kuulub-sulle>