

**TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOLI TALLINNA KOLLEDŽ**

Rahvusvaheline majandus ja ärikorraldus

Äriõigus (peaeriala)

Kaidi Karu

**ERINEVAD VARAREŽIIMID KOOSSELUS**

Lõputöö

Juhendaja: Uno Feldschmidt

Tallinn 2014

## SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	3
1. ABIELU JA SELLEGA SEOTUD VARAREŽIIMID .....	5
1.1 Registreeritud abielu olemus .....	5
1.2 Abieluvaraleping ja selle eelised teiste vararežiimide ees.....	8
1.3 Abieluvararegister .....	12
1.4 Vara jagamine abielu lahutamise korral .....	13
1.5 Abieluvaralepingu tähtsus pankroti- ning täitemenetluses .....	17
2. VABAABIELU NING SELLEST TULENEVAD VARASUHTED.....	21
2.1 Vabaabielu olemus .....	21
2.2 Vabaabieluga seotud varasuhted.....	24
2.3 Mitteabielulise kooselu lõppemine kohtupraktikas.....	26
2.4 Kooseluseaduse ning perekonnaseaduse muutmise seaduse eelnõu .....	29
KOKKUVÕTE .....	35
KASUTATUD KIRJANDUS .....	38
Kasutatud kohtupraktika.....	40
Kasutatud õigusaktid .....	41
SUMMARY .....	42

## SISSEJUHATUS

Käesoleva lõputöö teemaks on erinevad vararežiimid kooselus. Autor on antud teema valinud lähtuvalt isiklikust huvist ning ka teema aktuaalsuse tõttu. Statistikaameti andmete kohaselt on abielude sõlmimise osakaal aastas alates 90. aastate keskpaigast vähenenud kaks korda võrreldes varasemaga. Lahutuste arv on aga samaks jäänud. Siit võib järeldada, et juba 20 aastat on inimesed eelistanud abielule vabaabielu, kuid ka sõlmitud abielud ei püsi, sest statistika kohaselt umbes pooled registreeritud abielud lahutatakse. Pikema kooselu või abielu lõppemisega kaasneb tavaliselt vara jagamine, sest pikema suhte jooksul on ühiselt panustatud ka kodu loomisesse. Abielu puhul kaitseb osapooli perekonnaseadus või abieluvaraleping, kui see on sõlmitud. Vabaabielu aga seadus veel ei reguleeri, kuid pooled saavad end teatud juhtudel ka läbi teiste seaduste kaitsta.

Lisaks sellele muutus ka 1. juulist 2010. aastast perekonnaseadus. Uuendus perekonnaseaduses on see, et paarid saavad abiellumisavaldust tehes nüüd ise valida neile sobiva varasuhte ning lisaks varalahususele ja varaühisusele on veel kolmas – juurdekasvu tasaarvestus. Kui abiellujad varasuhet ei vali, jääb neile kehtima varaühisus. Kuna abielu lahutamiste osakaal on üsna suur, siis peaks iga abielu registreerimist plaaniv paar kaaluma ka abieluvaralepingu sõlmimist. Abieluvaralepingu sõlmimisega saab luua mõlemale abikaasale kaitse teineteise kiusliku iseloomu eest tüllipööramise puhul ja võib piirata ühe abikaasa varalise vastutuse tekkimisel mängu mineva perekonnavara hulka. Vastutuse piiramiseks võib lepinguga ühisvara lahusvaraks jagada, aga ka valida hoopis teise varasuhte – kas juurdekasvu tasaarvestuse või varalahususe.

Lõputöö käigus püstitab autor hüpoteesi, et registreeritud abielu korral on lepingupoolte varalised suhted paremini kaitstud ning reguleeritud, kui nad on seda registreerimata abielu puhul. Lisaks sellele püstitab autor hüpoteesi, et abieluvaraleping kaitseb lepingupoolte varalisi suhteid paremini, kui perekonnaseadusest tulenevad sätted.

Antud töö eesmärk on võrrelda erinevate kooseluvormidega kaasnevaid vararežiime ja võrrelda nende eeliseid ja puudusi teineteise ees. Autor püüab ka tõestada, et registreeritud abielu

lihtsustab lahkumineku korral vara jagamist ning kaitseb osapooli paremini, kui vabaabielus olijaid. Lisaks sellele näitab autor, et abieluvaralepingu sõlmimine aitab ära hoida pooltevahelisi konflikte vara jagamisel registreeritud abielu lahutamise korral.

Lõputöö koostamisel on kasutatud temaatilist õiguskirjandust, seaduseelnõusid, seletuskirju ning riigikohtulahendeid. Lisaks sellele kasutab autor ka antud teemal pädevate isikute artikleid, arvamusavaldusi ning uurimistöid.

Käesolev lõputöö koosneb kahest suuremast peatükist. Esimeses peatükis kirjeldab autor abielu registreerimist ning selle olemust. Kuna abielu sõlmimisega on võimalik sõlmida ka abieluvaraleping, peatub autor sellel, mis abieluvaraleping on ja miks selle sõlmimine võib oluline olla. Teise peatüki pühendab autor vabaabielule ja kooseluseaduse eelnõule ning selgitab, miks vabaabielu populaarsus on ajaga kasvanud. Töö käigus uurib autor ka seda, kuidas on kohtud lahendanud paaridevahelisi vara jagamisega seotud konflikte, mis on paarissuhte lõppemisel esile kerkinud.

Käesoleva lõputöö kirjutamisel kasutab autor võrdlevat ja analüüsivat meetodit. Omavahel võrreldakse poolte vara jagamist lahkumineku korral siis, kui pooled on sõlminud abielu sh. ka abieluvaralepingu või kui pooled ei ole üldsegi abielu registreerinud. Antud töö keskendub ainult naise ja mehe vahelistele varalistele suhetele.

# 1. ABIELU JA SELLEGA SEOTUD VARAREŽIIMID

## 1.1 Registreeritud abielu olemus

Abielu on liit täiskasvanud mehe ja naise vahel<sup>1</sup>. Perekonnaseaduse (PKS) § 7 lg 1 ja lg 2 kohaselt sõlmitakse abielu perekonnaseisuametniku juuresolekul ning eeldusel, et abiellujad väljendavad isiklikult ja ühel ajal kohal viibides perekonnaseisuametniku ees oma tahet abielu sõlmida. Perekonnaseisutoimingute seaduse (PKTS) § 3 lg 8 kohaselt täidab ka notar abielu sõlmimise ja lahutamise seotud perekonnaseisuasutuse ülesandeid notariaadiseaduses sätestatud erisustega. Sama paragrahvi lõige 7 ütleb, et ka kiriku, koguduse või koguduste liidu vaimulik täidab abielu sõlmimisega seonduvaid perekonnaseisuasutuse ülesandeid, kui regionaalminister on talle PKTS § 17 kohaselt vastava õiguse andnud.

Abiellumisega alustavad mees ja naine abielulist kooselu, mis kohustab neid vastastikuseks lugupidamiseks ja toetuseks. Abikaasadel on teineteise ja perekonna suhtes võrdsed õigused ja kohustused. Nad korraldavad ühiselt oma abielulise kooselu ja perekonna vajaduste rahuldamise, pidades silmas teineteise ja laste heaolu ning vastutades teineteise ees abieluga seotud kohustuste täitmise eest. Abikaasad osalevad ühise koduse majapidamise korraldamises ja sissetuleku hankimises oma võimaluste kohaselt. Tegevusala valides ja oma tegevusalal tegutsedes peab abikaasa parimal viisil kasutama oma võimalusi perekonna ülalpidamiseks vajalike vahendite hankimiseks. Abikaasad on vastastikku kohustatud oma tööga ja varaga perekonda ülal pidama.<sup>2</sup>

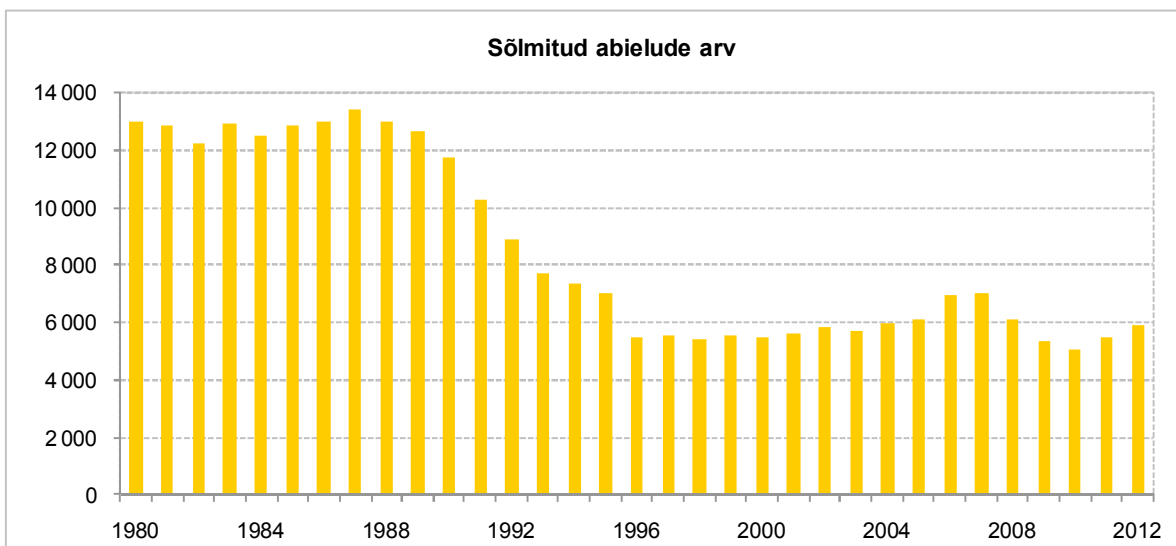
Seega, abielu on leping, mis on sõlmitud mehe ja naise vahel ning millega kaasnevad mõlemale poolele nii hüved kui ka kohustused. Abielu sõlmimise populaarsus on aja jooksul aga silmnähtavalt muutunud. Kui veel 80-ndatel aastatel sõlmiti Eestis pea igal aastal ligikaudu

---

<sup>1</sup> PKS § 1 lg 1 ja lg 2

<sup>2</sup> PKS §§ 15, 16

13000 abielu, siis peale Eesti Vabariigi süüdi kahanes see arv silmnähtavalt vähemalt poole võrra (Joonis 1).



**Joonis 1. Sõlmitud abielude arv Eestis** (Allikas: Statistikaamet, tabelid RV262)

Mitteabielulise kooselu plahvatusliku leviku üheks peamiseks põhjuseks peetakse asjaolu, et iseseisvumisega langes ära tungiv vajadus abielluda, mis eksisteeris Nõukogude okupatsiooni lõpu perioodil. Siis said abieluinimesed näiteks kergemini kätte mõningaid kauplustes harva saada olevaid kaupu ning ka korterit oli lihtsam muretseda. Tähtis oli tööle suunamisest vabanemine, kui asuti elama mujale suunatud abikaasa juurde<sup>3</sup>. Seega olid loodud eelised, mis innustasid partnereid abielluma. Praegu aga võib Eesti õiguses täheldada pigem vastupidist tendentsi: abielus ja mitteabielulises kooselus elavate inimeste õigusliku seisundi erinevusi vähendatakse üha enam. Varem oli abikaasade privileegiks näiteks ka kriminaalmenetluse koodeksis sätestatud õigus keelduda tunnistamast abikaasa vastu, kuid kriminaalmenetluse seadustik laiendas seda õigust ka kahtlustatava või süüdistatavaga püsivas kooselus olevatele isikutele.<sup>4</sup>

Järelikult on riik mingil määral ise soodustanud mitteabielulise kooselu populaarsuse suurenemist, sest luues vabaabielus ning seaduslikus abielus olevatele inimestele võrdsed õigused, ei leia paljud paarid, et abielu registreerimine oleks vajalik või pakuks neile lisahüvesid. Võimalik, et teatud hulk vabaabielus olevaid inimesi ei ole ka kursis sellega, mis õigused ning

<sup>3</sup> Hansson, L. Ettekanne „Mitteabieluliste kooselude tüpoloogiast“. Eesti Juristide Liidu 13. aastapäeva tähistav konverents „Perekonnaõigus kaasaegses Eesti ühiskonnas“. Tallinn, 15. märts 2002 viidatud A. Olm. Mitteabieluline kooselu ja selle õiguslik regulatsioon. Tallinn 2009

<sup>4</sup> A. Olm. Mitteabieluline kooselu ja selle õiguslik regulatsioon. Tallinn 2009

kohustused abielu registreerimisega tekkida võivad. Abielu üks eelis on autori arvamusel see, et paaril on võimalik otsustada, milline varasuhte abielludes kehtima hakkab. Varasuhte olulisus tuleb välja alles siis, kui paari suhe ebaõnnestub. Lisaks sellele tekib abikaasadel ka pärimisõigus. Olles aga vabaabielus, ei rakendu ühele poolele teise surma korral perekonnaseadusest tulenevat pärimisõigust. Autor leiab, et tänases keskkonnas ei ole perekonnaseadus enam piisav reguleerimaks paarisuhteid, sest antud seaduse reguleerimisalast jääb välja suur hulk paare, kelle vahelisi suhteid peaks samuti reguleerima nii, et mõlema poole huvid oleksid kaitstud. Senini on vabaabielus olevate paaride varasuhteid aidanud reguleerida aga võlaõigusseadus, mille kohaselt saavad pooled sõlmida seltsinglepingu juhul, kui nad tegutsevad ühise eesmärgi nimel.

Abielu registreerimisel on pooled kohustatud valima ka neile kehtima hakkava vararežiimi. Valida saab varaühisuse, vara juurdekasvu tasaarvestuse ning varalahususe vahel. Kui pooled varasuhet ei vali, hakkab neile kehtima varaühisus. Perekonnaseaduse § 25 kohaselt lähevad varaühisuse puhul abikaasade ühisomandisse varaühisuse kestel omandatud esemed ning abikaasade muud varalised õigused. Ühisvara hulka ei kuulu aga kummagi poole lahusvara. PKS § 27 kirjeldab, et abikaasade lahusvarasse kuuluvad abikaasa isiklikud tarbeesemed, esemed, mis olid abikaasa omandis enne abiellumist või mille abikaasa omandas abielu kestel tasuta ning esemed, mille abikaasa omandab oma lahusvarasse kuuluva õiguse alusel.

Lisaks varaühisusele ning varalahususele on alates 2010. aastast võimalik valida ka vara juurdekasvu tasaarvestus. PKS § 40 ütleb, et kui abiellumisel on perekonnaseisutoimingute seaduses ettenähtud korras valitud või abieluvaralepinguga seatud vara juurdekasvu tasaarvestus, siis tasaarvestatakse abikaasade vahel kummagi abikaasa varale varasuhte kestel lisandunud osa (soetisvara). Vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte ei mõjuta nende varaliste õiguste kuuluvust, mille abikaasa oli omandanud enne varasuhte jõustumist või mille abikaasa omandab varasuhte kestel. Vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte lõppedes selgitatakse välja mõlema abikaasa soetisvara ja määratakse kindlaks soetisvarade tasaarvestamisest tulenev rahaline nõue<sup>5</sup>. Soetisvara on PKS § 47 kohaselt vara, mille võrra abikaasa koguvara ületab tema põhivara. Kui koguvara osutub väiksemaks kui põhivara, loetakse soetisvara võrdseks nulliga. See tähendab, et kui abikaasade vara väärtus on abielu kestel suurenenud, siis varasuhte lõppemisel läheb abikaasade vahel jagamisele nende vara nüüdisväärtuse ja vara esialgse väärtuse vahe.

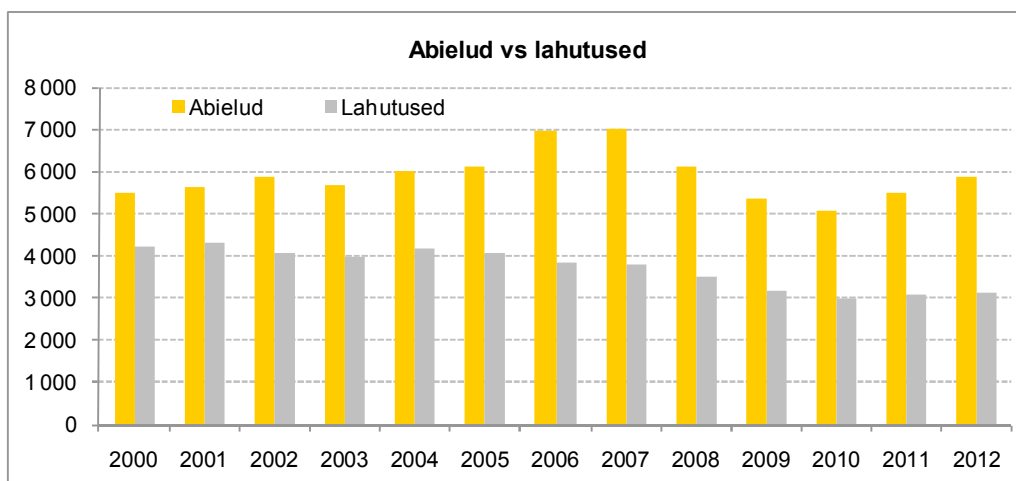
---

<sup>5</sup> Perekonnaseadus § 46

## 1.2 Abieluvaraleping ja selle eelised teiste vararežiimide ees

2009. aastal tehtud uuringus leiti, et eestimaalased hindavad kõrgelt pikka abielu, kuid samas pooldatakse ka abielu lahutust. Uuringu kohaselt on kolm viiendikku vastanutest nõus, et abielu tuleb sõlmida kogu eluks. Samas on 71% vastanutest nõus, et abielu tuleks õnnetu abielu korral lahutada. Seoses pereväärtuste muutumisega Eestis võib oletada, et kuna vabas kooselus elamist taunivad normid on kadunud, siis hoiak, et vaba kooselu tuleks sõlmida kogu eluks, võib endaga kaasa tuua pigem abiellumise edasilükkamise või abiellumisest loobumise, kuniks ollakse kindlad, et on leitud see üks ja ainus, kellega tasuks koos elada kogu elu.<sup>6</sup>

Statistikaameti andmete kohaselt sõlmiti 2012. aastal 5888 abielu (neist 1732 paari valisid varalahususe ning 423 vara juurdekasvu tasaarvestuse)<sup>7</sup>. Lahutusi oli samal aastal 3142. Eelnevatel aastatel on lahutuste osakaal veelgi suurem olnud. Võttes aluseks Statistikaameti andmed, on näha, et viimase kümnendi jooksul on abielu lahutuste arv häirivalt suur võrreldes samal perioodil sõlmitud abielude arvuga (Joonis 2).



**Joonis 2. Abielude ja lahutuste arv Eestis** (Allikas: Statistikaamet, tabelid RV271, RV301)

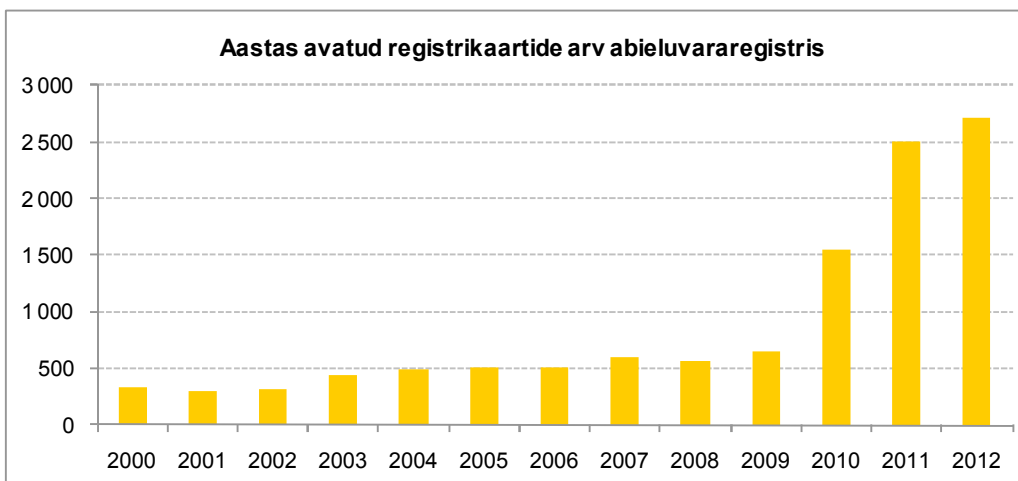
Kuna lahutuste osakaal on abiellumistega võrreldes märkimisväärselt suur, siis on autori arvates mõistlik pooltel juba enne abielu registreerimist mõelda abieluvaralepingu sõlmimisele, et end võimaliku lahutuse korral vara jagamisel kaitsta. Justiitsministeeriumi statistika kohaselt on

<sup>6</sup> K. Kasearu. Muutuvad pereväärtused muutavas Eestis. Tartu 2009

<sup>7</sup> Eesti Vabariigi Justiitsministeerium. Andmed valitud varasuhete kohta. Statistika. Arvutivõrgus: <http://www.just.ee/11945>



viimastel aastatel oluliselt suurenenud ka abieluvararegistrisse kantud registrikaartide arv, mis viitab sellele, et aina enam eelistatakse varaühisusele muud vararežiimi (Joonis 3).



**Joonis 3. Aastas avatud registrikaartide arv abieluvararegistris** (Allikas: Justiitsministeerium, Andmed abieluvararegistris avatud registrikaartide kohta)

PKS §§ 59, 60 kohaselt on abieluvaraleping kokkulepe, millega abikaasad võivad lõpetada nende vahel abiellumisel tehtud valiku või abieluvaralepingu alusel kehtiva varasuhte, kehtestada muu seaduses ettenähtud varasuhte või muuta seaduses ettenähtud juhtudel varasuhet. Abieluvaralepingu võib sõlmida enne abiellumist või abielu kestel. Enne abiellumist sõlmitud abieluvaraleping hakkab kehtima abielu sõlmimisega. Abieluvaralepingu sõlmivad abikaasad isiklikult ning see sõlmitakse notariaalselt tõestatud vormis.

PKS § 62 kohaselt abieluvaraleping lõpeb, kui üks abikaasadest sureb või abielu lahutatakse, sõlmitakse uus abieluvaraleping, või abikaasa hagi alusel lõpetatakse kohtuotsusega vara juurdekasvu tasaarvestus või varaühisus.

Abieluvaralepinguga on võimalik:

- valitud varasuhte asendada teise seaduses sätestatud varasuhetega. Oluline on, et niisugusel juhul tekib uus varasuhte abieluvaralepingu jõustumise hetkest ja abikaasad ei saa abieluvaralepinguga ette näha, et uus varasuhte kehtib tagasiulatuvalt ka varasemalt omandatud vara suhtes;
- valitud varasuhte lõpetada – kui lõpetatakse varaühisuse või vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte ning abieluvaralepinguga uut varasuhet ei valita, hakkab

abikaasade vahel kehtima varalahusus. Kui lõpetatakse varalahususe varasuhe ning abieluvaralepinguga uut varasuhet ei valita, hakkab abikaasade vahel kehtima varaühisus;

- sõlmida muid seadusega lubatud kokkuleppeid (nt ühisvara varasuhtes anda ühisvara valitsemise õigus ühele abikaasale).<sup>8</sup>

Kui abikaasad on varasuhte liigiks valinud varaühisuse, on abieluvaralepinguga võimalik tunnistada ühisvaraks või lahusvaraks üksikuid esemeid või teatavasse liiki kuuluvaid esemeid. Lisaks sellele on võimalik ka anda ühisvara valitsemise õigus ühele abikaasale, mis tähendab, et tal on õigus ühisvara hulka kuuluvat eset vallata ja käsutada. Kui varasuhte liigiks on valitud vara juurdekasvu tasaarvestus, on abieluvaralepinguga võimalik määrata erinevalt perekonnaseaduses toodudust põhivara ulatust ja arvestamist. Kui abikaasad on valinud varasuhte liigiks vara lahususe, ei ole abieluvaralepinguga võimalik seaduses toodud režiimis erisusi luua. Abieluvaralepingus ei saa reguleerida neid abielusuhtega seotud varalisi kohustusi, mis ei ole seotud vara valdamise, kasutamise ja käsutamisega (nt ülalpidamisega seotud kokkulepped).<sup>9</sup>

Kuna abieluvaraleping on koostatud vastavalt poolte kokkuleppele, leiab autor, et antud leping ei tekita pooltes lahutuse korral ka konflikte. Riigikohtu veebilehelt võib näha, et viimase 10 aasta jooksul on kohtus lahenduse leidnud 4 abieluvaralepinguga seotud kaebust. Vastukaaluks sellele, on ühisvara jagamisega seotud lahendeid aastatel 2003-2013 oktoober kokku 46<sup>10</sup>.

Abieluvaralepinguga seotud tsiviilasjas nr 3-2-1-149-11 vaidlesid pooled peamiselt selle üle, kuidas tõlgendada abieluvaralepingus olevat lauset, mis on sõnastatud järgnevalt: "Abielu lahutamise või kinnistu võõrandamise korral kohustub R. E hüvitama T. S'le kinnistu väärtuse tõstmiseks tehtud kulutuste katteks viissada tuhat (500 000) krooni." Kolleegium leidis, et kokkulepe, mis kohustaks kostjat maksma hagejale raha ainuüksi hüvitisena (leppetrahvina) abielu lahutamise eest, oleks tühine. Selline kokkulepe oluks vastuolus enne 1. juulit 2010 kehtinud perekonnaseaduse §-ga 6, mille järgi on abikaasade isiklike õigusi ja vabadusi kitsendavad kokkulepped tühised. Selline kokkulepe kitsendaks oluliselt abielu lahutamise õigust ja oleks kehtiva õiguse järgi vastuolus heade kommetega TsÜS § 86 alusel. Kolleegiumi arvates

---

<sup>8</sup> Abieluvaralepingust. Notarite koda. Arvutivõrgus: <http://www.notar.ee/534>

<sup>9</sup> Abieluvaralepingust. Notarite koda. Arvutivõrgus: <http://www.notar.ee/534>

<sup>10</sup> Riigikohtu kohtulahendite annotatsioonid. Arvutivõrgus: <http://www.nc.ee/?id=11&pre=T>

ei ole siiski põhjust tõlgendada lepingus olevat lauset trahvikokkuleppena, kuna see seob raha maksmise kohustuse selgelt kinnisasja väärtuse tõstmiseks tehtud kulutuste hüvitamisega. Selliselt ei ole kolleegiumil põhjust kahelda kokkuleppe kehtivuses. Kolleegium tõdes, et abieluvaralepingu dokument võib sisaldada ka abikaasade kokkuleppeid abieluelsete varaliste küsimuste kohta, kuigi seaduse järgi ei ole need abieluvaralepingu reguleerimisesemeks.<sup>11</sup>

Tsiviilasjas nr 3-2-1-83-13 esitas hageja kostja vastu hagi, milles palus tühistada poolte vara jagamise lepingu punktid. Hageja väitel on poolte leping nimetatud osas kehtetu, kuna hageja sõlmis kostjaga endale selgelt kahjuliku lepingu kostja vägivalda ja vägivaldaga ähvardamise mõjul olukorras, kus ta soovis vabaneda väljakannatamatust vägivaldsest suhtest ja säästa lapsi vägivalda pealtvaatamisest. Seetõttu on hageja palunud kostjal kinnisasja omand tagastada ja anda nõusolek kinnistusraamatu kande muutmiseks selliselt, et kostja annaks lepingu alusel saadud kinnisasja hageja omandisse tagasi ja hageja saaks uuesti kinnisasja omanikuks. Lisaks leidis hageja, et lepingupunktid on tühised, kuna need on vastuolus heade kommetega. Kolleegium leidis, et tehingu tühisusele tuginev pool peab tõendama, et tehingust tulenevate vastastikuste soorituste väärtused on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas, ning tooma välja asjaolud, mis kinnitavad tema sundolukorda. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 96 järgi saab tehingu tühistada üksnes juhul, kui vägivald või ähvardus oli suunatud tehingu tegemiseks tahteavalduse andmisele ning asjaolusid arvestades oli see nii vahetu ja tõsine, et ei jätnud tehingu teinud isikule mingit mõistlikku valikut. Kuigi abikaasade ühisvara jagatakse üldjuhul võrdses osades, võivad abikaasad kokku leppida ka ühisvara jagamise teistsuguses proportsioonis. Seetõttu ei ole iseenesest veel heade kommete vastaselt tasakaalust väljas ega ühele abikaasale äärmiselt ebasoodne abikaasade kokkulepe, kus abikaasade osad ühisvara jagamisel ei ole võrdsed.<sup>12</sup>

Kahe eelneva tsiviilasja asjaoludest järeldeb autor, et abieluvaralepinguga seotud kohtuasjad on kokkuvõttes tingitud ebamõistlikest lepingupunktidest, mis ei olnud pooltel enne abieluvaralepingu sõlmimist läbi mõeldud. Antud juhtumid on pigem erandid ning üldjoontes ei tekita abieluvaraleping vara jagamise korral olulisi konflikte.

---

<sup>11</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 06.02.2012. a otsus nr 3-2-1-149-11

<sup>12</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.09.2013. a otsus nr 3-2-1-83-13

### 1.3 Abieluvararegister

Abikaasade vahelised varalised suhted võivad olla kindlaks määratud nii seaduse kui ka abikaasade vahel sõlmitud abieluvaralepinguga. Kolmandale isikule ei ole abieluvaralepingus sisalduvad kokkulepped nähtavad ning see võib põhjustada talle tehingus ühe abikaasaga ootamatuid tagajärgi. Selle üllatuse vältimiseks ongi kasutusele võetud abieluvararegister.<sup>13</sup>

Abieluvararegister on riiklik register, kuhu kantakse abikaasade abieluvaralepingus toodud ning seaduses sätestatud juhtudel teised varalised õigused<sup>14</sup>. Abieluvararegistri seadus (AVRS) ütleb, et register on elektrooniline ning seda peavad maakohutute kinnistusosakonnad. Abieluvaralepinguga seotud kande tegemiseks abieluvararegistrisse peavad pooled vastava avalduse kinnistusosakonnale esitama, kusjuures avalduse esitamine ei ole abieluvaralepingu sõlmijaile kohustuslik.

Kandeavalduse võivad esitada perekonnaseisuametnik, notar, vaimulik või abikaasad, kui abieluvaraleping on sõlmitud<sup>15</sup>. Perekonnaseisuametniku, notari, vaimuliku õigusest sõlmida abielu ja esitada avaldus viitas autor töö alguses.

Perekonnaseisutoimingute seaduse § 42 lg 3 ütleb, et kui vastavalt abiellumisavaldusele on abikaasade valitud varasuhteks vara juurdekasvu tasaarvestus või varalahusus, esitab perekonnaseisuametnik abielu sõlmimise päeval kinnistusosakonnale, kelle tööpiirkonnas on abikaasa elukoht, vastavasisulise teate koos digitaalallkirjastatud abiellumisavalduse ära kirjaga abieluvararegistrisse kande tegemiseks.

AVRS § 7 lg 4 ütleb, et kandega ei ole seotud seadusest tulenevate varaliste õiguste tekkimine, muutumine ja lõppemine abikaasade endi vahelistes suhetes. See tähendab põhimõtteliselt seda, et kui kinnistusraamatu kandega läheb omand üle, siis abieluvararegistri kanne on pigem informatiivne ning ei oma õiguslikku tähendust. Paaridel ei ole kohustust esitada avaldust abieluvararegistri kande tegemiseks või selle kustutamiseks. Seetõttu ei saa ka eeldada, et kõik kanded registris oleksid tõesed ja ajakohased.

---

<sup>13</sup> R. Tiivel. Abikaasade varasuhetest abieluvararegistri ja kinnistusraamatu valguses – Juridica, 2005, VII

<sup>14</sup> Abieluvararegistri seaduse §1

<sup>15</sup> Abieluvararegistri seadus § 19 lg 1

Kui aga näiteks abieluvaralepingus lepitakse kokku, et ühe abikaasa lahusvaraks olev kinnistu jääb abikaasade ühisvaraks või siis abikaasade ühisvaraks olev kinnistu jääb ühe abikaasa lahusvaraks, sel juhul on vajalik vastava omandi ülemineku kande tegemine ka kinnistusraamatus, sest omandiõigus tekib alles kandega kinnistusraamatus, mitte abieluvaralepingu sõlmimisega.

Abieluvararegistri peamine ülesanne on tagada lepingujärgse varasuhte kehtivus kolmanda isiku suhtes<sup>16</sup>. PKS § 61 lõikest 2 tuleneb, et kui abikaasad muudavad nende suhtes kehtivat varasuhet või lõpetavad selle, on muudatustel kolmanda isiku suhtes õiguslik tähendus ainult siis, kui need on abieluvaralepinguna kantud abieluvararegistrisse või kui abieluvaralepingu olemasolu on kolmandale isikule teada. Sama säte annab ka alust eeldada abieluvararegistrisse kantud lepingujärgse varasuhte püsimist, kui abieluvararegistris puudub kanne selle varasuhte muutmise või lõpetamise kohta<sup>17</sup>. Seega, kolmanda isiku vastu saab kasutada ainult seda, mis on kantud abieluvararegistrisse, ja ainult selle alusel saab tema õiguslikku seisundit mõjutada<sup>18</sup>.

## **1.4 Vara jagamine abielu lahutamise korral**

Lahutuse korral sõltub vara jagamine poolte vahel valitud varasuhtest. Enamusel paaridest on selleks varaühisus, kuid aina enam eelistatakse varalahusust või vara juurdekasvu tasaarvestust. Lisaks sellele sõlmitakse ka abieluvaralepinguid, kui seadusest tulenevad varasuhted ei osutu piisavaks.

Tabelis 1 on välja toodud Justiitsministeeriumi poolt avaldatud statistika abieluvararegistris avatud registrikaartide kohta ning nende jagunemine valitud varasuhte kohta võttes aluseks 2010. aastal kehtima hakanud perekonnaseaduse. Kuna varaühisuse kohta abieluvararegistrisse kannet ei tehta, on ka allolevast tabelist vastavad andmed puudu. Justiitsministeeriumi andmete kohaselt kasutasid paarid abielludes aktiivselt võimalust valida varaühisusest erinevat varaliiki. Viimase kolme ja poole aasta jooksul on aga lisaks varaühisusele olnud ka varalahusust üsna sagedane

---

<sup>16</sup> R. Tiivel. Abikaasade varasuhetest abieluvararegistri ja kinnistusraamatu valguses – Juridica, 2005, VII

<sup>17</sup> R. Tiivel. Abikaasade varasuhetest abieluvararegistri ja kinnistusraamatu valguses – Juridica, 2005, VII

<sup>18</sup> W. Habscheid. Freiwillige Gerichtsbarkeit. 7. Aufl. München: C. H. Beck 1983 § 58 II 2 – viidatud R. Tiivel. Abikaasade varasuhetest abieluvararegistri ja kinnistusraamatu valguses – Juridica, 2005, VII

varasuhte valik. Sama ei saa aga öelda vara juurdekasvu tasaarvestuse kohta, mis on endiselt veel üsnagi uus ja avastamata varasuhte liik.

Varasuhte liik				
	Varalahusus	Vara juurdekasvu tasaarvestus	Abieluvara-lepingud	Kokku
2010 II poolaasta	602	266	311	1179
2011	1503	495	509	2507
2012	1732	423	563	2718
2013	1529	342	458	2391

**Tabel 1. Andmed valitud varasuhte kohta** (Tabel: Justiitsministeerium)

PKS § 40 ütleb, et kui abiellumisel on valitud või abieluvaralepinguga seatud vara juurdekasvu tasaarvestus, siis tasaarvestatakse abikaasade vahel kummagi abikaasa varale varasuhte kestel lisandunud osa (soetisvara). Soetisvara on vara, mille võrra abikaasa koguvara ületab tema põhivara<sup>19</sup>. Kuna vara juurdekasvu tasaarvestuse liik varasuhtena on hiljuti kasutusse võetud, ei leidnud autor sel teemal ka kaasusi Riigikohtu lahendite hulgast.

Kohtupraktikast on näha, et kõige vähem konflikte tekitab vara jagamine abieluvaralepingu olemasolul. Autor usub, et abieluvaraleping sõlmitakse mõlema poole nõusolekul ja soovil, on tasakaalus ja rahuldab mõlemat poolt. Abieluvaralepingut enne abielu või selle kestel sõlmides, on pooled tõenäoliselt sõbralikes suhetes ja heatahtlikud. Seega ei tohiks lahutusele järgneval varajagamisel ka erimeelsusi tekkida, juhul kui leping ei kahjusta ühte poolt oluliselt.

Antud lõputöö osas 1.2 on autor toonud ka näite tsiviilasja nr 3-2-1-83-13 kohta, kus pooled on sõlminud abieluvaralepingu, mille üks pooltest vaidlustas. Antud juhtum on aga pigem erand, sest kohtulahendi kohaselt avaldati ühele poolele lepingu sõlmimiseks survet. Seega on autor endiselt veendunud, et abieluvaraleping ei tekita vara jagamisel probleeme.

Küll aga osutub vara jagamine keeruliseks siis, kui pooled ei ole varasuhet valinud ning neile rakendub varaühisus. Varaühisuse tekkimist abikaasade vahel on tänapäevases vaba turumajanduse tingimustes eksisteerivate varaliste suhete dünaamikat arvestades peetud ebasobivaks seadusjärgseks lahenduseks, kuna see loob abikaasade vahel ülemäärase varalise

<sup>19</sup> Perekonnaseadus § 47

seotuse ja varaliste suhete määratlematuse<sup>20</sup>. Kuna ühisvara jagamise osas on PKS üsnagi lakooniline, on vara jagamise kujundanud Eestis suuremalt jaolt Riigikohus oma lahendite ja seisukohtadega.

PKS § 25 kohaselt lähevad varaühisuse puhul kaasade ühisomandisse varasuhte kestel omandatud esemed. PKS § 27 lg 2 kohaselt moodustavad lahusvara aga abikaasade isiklikud tarbeesemed, esemed, mis olid abikaasade omandis enne abiellumist või mille abikaasa omandas abielu keskel tasuta. Lähtudes Riigikohtu lahenditest on näha, et peamine probleem vara jagamisel on tingitud sellest, et ei osata otsustada, kas vara kuulub ühisomandisse või on tegemist kaasade lahusvaraga. Valdav osa abikaasade varalistest vaidlustest puudutab kinnis- ja vallasomandit kui varalist õigust, mille vara hulka arvamine ei ole praktikas probleeme tekitanud, sest vallas- ja kinnisasjad on varaliste väärtustena hästi hoomatavad. Küll on aga vajanud praktika kujundamisel selgitamist asjaolu, et lisaks kinnis- ja vallasomandile on perekonnaseaduse mõttes varaks ka muud õigused.<sup>21</sup>

Tsiviilasjas number 3-2-1-13-07 on kolleegium jõudnud seisukohale, et abielusuhte lõppemise ajal kummagi poole arveldusarvel olnud raha on abikaasade ühisvara. Lisaks sellele, võib antud lahendist välja lugeda seda, et oluline on vara lahususe ja ühisuse kindlaks määramisel eseme soetamise aeg. Näiteks liisinglepingu alusel soetatud sõiduauto muutub ühisvaraks alles siis, kui on tasutud viimane osamakse ning asja omand läheb liisingettevõttelt üle selle ostjale. Juhul, kui liisingleping sõlmiti aga abielu kestel ning ka enamuse maksetest tasuti abielu ajal, võib liisingu ese olla osa lahusvarast, kui omand läheb üle alles pärast abielu lõppemist.<sup>22</sup>

Ühisomandisse kuuluva kinnisvara jagamise osas on Riigikohus aga jõudnud järeldusele, et ühisvara jagamisel korteriomandi jätmise kohtuotsusega ühele abikaasadest riivab intensiivselt Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 lõikes 1 sätestatud omandi puutumatus põhimõtet, kuna üks abikaasadest kaotab omandiõiguse ühisvarasse kuulunud asjale. Seetõttu tuleb omandist ilma jäänud abikaasale tema soovil tagada õiglase hüvitis omandi kaotamise eest. Riigikohus on

---

<sup>20</sup> Perekonnaseaduse eelnõu seletuskiri. Lk 2, 10-11. Arvutivõrgus:  
[http://www.enu.ee/lisa/347\\_SELETUSKIRI\\_PkSE\[1\].pdf](http://www.enu.ee/lisa/347_SELETUSKIRI_PkSE[1].pdf)

<sup>21</sup> L. (Hallik) Arrak. Abikaasa varasuhete probleemidest Riigikohtu praktikas – Kohtute aastaraamat, 2008

<sup>22</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.03.2007. a otsus nr 3-2-1-13-07

korduvalt asunud seisukohale, et õiglast hüvitist on võimalik maksta, kui pooled taotlevad, et omandi väärtus määratakse kindlaks võimalikult täpselt omandi kaotamise aja seisuga.<sup>23</sup>

Riigikohtu seisukoht jaguneb ühis- või lahusvarasse kuuluvuse osas kaheks: enne abielu omandatud eluruumi kui vallasasja baasil korteriomandi kinnistamisel abielu kestel jääb korteriomand lahusvaraks, samas kui maa erastamisel abielu kestel muutub erastatud kinnisasi üldpõhimõttena ühisvaraks, ka siis kui ehitised, mille juurde maa erastati, kuuluvad ühe abikaasa lahusvarasse, näiteks saadud kinkena või pärimise teel. Riigikohus on leidnud, et eluruumi kui vallasasja baasil korteriomandi kinnistamise protseduur erineb märkimisväärselt kinnistusraamatusse muude kannete tegemise korrast. Vallasasjast eluruumi omanik saab sisuliselt omapoolsete toiminguteta minimaalsete kuludega korteriomandi omanikuks, erinevalt vallasasjaks oleva hoone aluse ja selle juurde kuuluva maa erastamisest.<sup>24</sup>

Lisaks sellele on Riigikohus tõdenud, et hoone juurde kuuluva maa erastamisel maareformi seaduse (MaaRS) alusel tuleb muu hulgas erastatava maa eest tasuda ka müügihind. Seetõttu ei ole alust abielu ajal elamu kui ühe abikaasa lahusvara juurde maa erastamisel ja kinnistamisel lugeda tekkinud kinnistut MaaRS § 22 lg 1 ja PKS § 15 lg 1 koosmõjus ühe abikaasa lahusvaraks.<sup>25</sup>

Riigikohus on korduvalt asunud seisukohale, et abielusuhte ajal maa ostueesõigusega erastamise korral tekib erastatud maale PKS § 14 lg 1 alusel abikaasade ühisomand ka siis, kui hooned, mille juurde maa erastati, kuulusid ühele abikaasale lahusvarana. Seega kuulub kinnistu abikaasade ühisvara hulka hoolimata asjaolust, et kinnistusraamatu kandest nähtuvalt võib kinnistu omanik olla ainult üks pooltest.<sup>26</sup>

Antud Riigikohtu seisukohtadest näeb autor, et abielu lahutuse korral tekib paaridel erinevaid küsimusi seoses vara jagamisega. Probleeme valmistab arusaam sellest, kas asi kuulub lahusvara hulka või ühisomandisse. Konflikte tekitab kinnisvara puhul ka see, kui vara väärtus on aja jooksul kasvanud. Autor leiab, et abieluvaralepingu olemasolu puhul selliseid probleeme ei tekiks, juhul, kui pooled on lepingus piisava detailsusega vara kuuluvuse ära defineerinud.

---

<sup>23</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 02.06.2010. a otsus nr 3-2-1-38-10

<sup>24</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.03.2005. a otsus nr 3-2-1-16-05

<sup>25</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 3.10.2007. a otsus nr 3-2-1-77-07

<sup>26</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 13.01.2010. a otsus nr 3-2-1-151-09



Kasutades Riigikohtu veebilehelt kättesaadavaid andmed on autor koostanud tabeli (Tabel 2) näitamaks, et abieluvaralepingutega seotud kohtulahendite osakaal on peaaegu olematu võrreldes perekonnaõigust puudutavate asjadega. Ühisvara jagamisega seotud kohtulahendite arv moodustas aga veel 5-6 aastat tagasi peaaegu poole perekonnaõigust puudutavatest asjadest.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Lahendatud tsiviilasju</b>	159	158	184	153	162	145	181	162	196	206	181
<b>-Perekonnaõigus</b>	4	7	8	11	20	16	22	6	17	14	15
<b>..Abieluvaraleping</b>			1							2	1
<b>..Lahusvara</b>				1	1		4		1		
<b>..Ühisvara jagamine</b>	3	4	3	6	7	7	8	3	2		3

**Tabel 2. Riigikohtu lahendite statistika – tsiviilasjad** (Allikas: Riigikohus. Autori tabel)

Autori arvates on see trend langemas tõenäoliselt selle tõttu, et Riigikohus on olemasolevate lahenditega juba ühisvara jagamise osas seisukohtadele jõudnud, ning Maa- ja Ringkonnakohtud peavad otsuseid langetades Riigikohtu varasematest otsustest lähtuma. Kuid Tabel 1 näitab siiski üsna selgelt seda, et perekonnaseadus ei ole olnud piisavalt konkreetne reguleerimaks abikaasade vahelisi vahasuhteid. Seepärast ongi autor arvamusel, et abieluvaralepingu sõlmimine lihtsustab vara jagamist lahutuse korral.

## 1.5 Abieluvaralepingu tähtsus pankroti- ning täitemenetluses

Abieluvaralepingu olemasolu on ka väga oluline siis, kui üks pooltest tegeleb ettevõtlusega. Nimelt on antud lepinguga võimalik riske maandada juhuks, kui äritegevus lõpeb pankrotiga, mil füüsilisest isikust ettevõtjad vastutavad kogu oma varaga<sup>27</sup>.

Kui abieluvaralepingut ei ole sõlmitud, siis on tegemist abikaasade abielu kestel omandatud varaga, s.o ühisvaraga ka siis, kui üks abikaasadest on füüsilisest isikust ettevõtja (nt talunik, ehitusettevõtja). Riigikohus on oma lahendis tsiviilasja nr 3-2-1-46-06 kinnitanud, et raha ükskõik kumma abikaasa pangakontole laekumisega muutub see poolte ühisvaraks. Abielu kestel omandatud aktsiad on abikaasade ühisvara, seega kuuluvad abikaasadele ühiselt, sõltumata aktsiaraamatu kandest<sup>28</sup>. Perekonnaseadus ei võimalda käsitada füüsilisest isikust ettevõtja abielu

<sup>27</sup> Äriseadustik §78

<sup>28</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 17.07.2004. a otsus nr 3-2-1-14-04

ajal omandatud vara eraldi abikaasade ühisvarast, kui abikaasad ei ole sõlminud abieluvaralepingut<sup>29</sup>. Seega on füüsilisest isikust ettevõtja abieluvaraühisuse tekkimist võimalik vältida üksnes abieluvaralepingu sõlmimisega.<sup>30</sup>

Kuna füüsilise isiku pankroti korral vastutab isik kogu oma varaga, siis võib pankrotivarasse kuuluda ka osa abikaasade ühisvarast. PKS § 33 lg 1 p 1 kohaselt vastutab abikaasa kolmanda isiku ees oma lahusvaraga ja ühisvaraga täies ulatuses nende kohustuste eest, mille kumbki abikaasa on võtnud perekonna vajaduste rahuldamiseks. Sama paragrahvi lõige 1 punkt 3 kohaselt vastutab abikaasa ka kohustuste täitmise eest, mille puhul on kohustatud abikaasa leppinud kolmanda isikuga kokku, et ta vastutab nii ühisvaraga kui ka lahusvaraga. PankrS § 122 ütleb aga, et kui vara on võlgniku ja tema abikaasa ühismandis, nõuab pankrotihaldur ühisvara jagamist ja võlgniku osa ühismandist. Kui haldur on pankrotivarasse arvanud vara, mis on võlgniku ja tema abikaasa ühismandis, võib võlgniku abikaasa esitada hagi ühisvara jagamiseks ja oma osa välistamiseks pankrotivarast.

Analoogne on ka täitemenetlus abikaasa vara suhtes. Täitemenetluse seadustiku (TMS) § 14 lg 1 ja lg 2 ütlevad, et sissenõude pööramine abikaasade ühisvarale on lubatav võlgnikuks mitteoleva abikaasa nõusolekul või siis, kui on olemas mõlemat abikaasat kohustuse täitmiseks kohustav täitedokument. Sissenõudja võib nõuda ühisvara jagamist ja sissenõude pööramist võlgniku osale ühismandist. Vara jagamise hagi aegumistähtaeg on üks aasta alates ajast, kui täitemenetlus nõude rahuldamiseks võlgniku lahusvara arvel ebaõnnestus.

See tähendab, et täitemenetluses saab täitur nõude pöörata abikaasade ühismandile juhul, kui mõlema abikaasa vastu on esitatud täitmisavaldus ning nõue tuleneb samast täitedokumendist (nt notariaalsest dokumendist, kus mõlemad abikaasad on andnud nõusoleku kinnisasja hüpoteegiga koormamiseks). Kui vaid ühe võlgniku vastu on täitedokument või mõlema võlgniku vastu on erinevad täitedokumendid, saab nõude pöörata abikaasade ühisvarasse kuuluvale kinnisasjale siis, kui teine abikaasa annab selleks nõusoleku. Võlgnikuks mitteolev abikaasa sellist nõusolekut üldjuhul ei anna. Sellises olukorras on sissenõudjal võimalik pöörata nõue võlgniku

---

<sup>29</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 01.11.2006. a otsus nr 3-2-1-98-06

<sup>30</sup> L. Laarmaa. Perekondlikud varalised suhted – Riigikohtu praktika ning tulevikunägemus. – XXX Eesti õigusteadlaste päevad, 2008

osale ühisomandisse kuuluvast kinnisasjast. Selleks tuleb kohtule esitada ühisvara jagamise hagi.<sup>31</sup>

TMS § 54 lg 1 kohaselt on võlgnikul alates arestimisest keelatud arestitud vara käsutada. Kui kinnisasja arestimisel ulatub arest ka vallasasjadele, võib vallasasju käsutada korrapärase majandamise piires. Sama paragrahvi lõige 3 lisab, et omandi, piiratud asjaõiguse või varalise õiguse käsutamise keelamisel tehakse seaduses sätestatud korras vastavasse registrisse keelumärke. Keelumärke keelab vastavalt selle ulatusele registrisse kannete tegemise kohtutäituri avalduseta või nõusolekuta. Kinnistusraamatuseaduse § 34<sup>1</sup> lg 1 järgi on aga kande tegemiseks nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriosas kantud õigust kanne kahjustaks, ehk omanik on alati puudutatud isik. Puudutatud isiku nõusolek ei ole nõutav, kui kohtutäitur taotleb kande tegemist oma seadusest tulenevate ülesannete täitmisel<sup>32</sup>. Seega, kui võlgnikul on abikaasaga ühisvara, siis ei saa kohtutäitur ühisomanikust ja mittevõlgnikust abikaasa ühisomandiosa arestida ilma selle abikaasa nõusolekuta ning keelumärke lisamine kinnistusraamatusse ei ole seadusega antud olukorras kooskõlas.

Kui pankroti- ning täitemenetluse seadustik ei luba ühisomanikust ja mittevõlgnikust abikaasa ühisomandiosa arestida ilma selle abikaasa nõusolekuta, siis Riigikohus on oma 9.04.2013 kohtuotsuses nr 3-3-1-82-12 Maksu- ja Tolliametile sellise õiguse andnud. Selle lahendi p. 49 ütleb, et üldkogu on varasemas praktikas leidnud, et maksuseadusest tuleneva rahalise nõude või kohustuse tagamiseks on võimalik esitada ka selline taotlus, mille kohaselt seatakse keelumärke ühisomandisse kuuluvale kinnisasjale nii, et selle käsutamine keelatakse üksnes maksukohustuslase<sup>33</sup>.

Igal juhul kuulub isiku pankroti korral mingi osa abikaasade ühisvarast ka pankrotivarasse. Niisamuti on võimalik täitedokumendi alusel pöörata poolte ühisvara täimisele, kui vähemalt ühele abikaasadele on esitatud täitedokument. Selleks, et seda vältida, peab autor vajalikuks sõlmida abieluvaraleping, kus kaasadele eluks vajalik vara määratakse selle abikaasa lahusvaraks, kellel on kohustisi võlausaldajate ees vähem. Kuid abieluvaraleping tuleks sõlmida pigem varem kui hiljem.

---

<sup>31</sup> V. Kaasik. Abiks täitemenetluses (sissenõudja). Arvutivõrgus <http://www.taitur.ee/kaasik/abiks/sissenoudjale/52>

<sup>32</sup> Kinnistusraamatuseadus § 34<sup>1</sup> lg 7 p 2

<sup>33</sup> Riigikohtu üldkogu 27. 11.2012. määrus asjas nr 3-3-1-15-12, p 46

Kohtupraktikast võib näha, et on juhtumeid, kus pankrotihaldur on palunud tühistada kaasade vahel sõlmitud abieluvaralepingu, sest see olevat sõlmitud vahetult enne pankrotiavalduse esitamist. Näitena toob autor Tartu Maakohtu määruse number 2-03-929, mille kohaselt pankrotihaldur palus Võru Maakohtul 2004. aastal tühistada kehtetuks 2000. aastal sõlmitud abieluvaraleping. Seega leiab autor, et abieluvaralepingu sõlmimine eesmärgiga vähendada oma vara ei ole alati õige. Eriti siis, kui võlgnik on hädas oma kohustuste täitmisega.

Antud kohtulahendist näeme, et pankrotihaldur tuvastas võlgniku maksejõuetuse tekkimise 1999. aastal ja et maksejõuetuse kujunemine oli vahetus seoses võlgniku ettevõtlusega perioodil juuli 1999 kuni juuni 2000 ja millega kaasnes temale kui ettevõtlusega tegelevale eraisikule maksukohustus. Maksukohustustest teadlikuna sõlmis võlgnik aga 2. veebruaril 2000. a. abieluvaralepingu, millega ta loovutas abikaasade ühisvaras temale kuuluva varaosa tasuta abikaasale. Pärast abieluvaralepingu sõlmimist puudus võlgnikul sisuliselt igasugune vara, mille arvelt oleks realselt olnud võimalik võlausaldajate nõudeid rahuldada.<sup>34</sup>

Autor nõustub antud juhul kohtuga, et ei ole õige end pankroti saabumise eel abieluvaralepingu abil varatuks teha. Võlausaldajate nõuded on endiselt vaja rahuldada, kuid abieluvaralepingu olemasolu võib pigem leevendada perekonna materiaalsest olukorda juhul, kui üks pooltest muutub ebaõnnestunud ettevõtluse tulemusena maksejõuetuks.

---

<sup>34</sup> Raske juhtimisvea analüüs. Lk 9. Arvutivõrgus:  
<http://www.riigikohus.ee/vfs/715/RaskeJuhtimisveaAnalyyis080318.pdf>

## 2. VABAABIELU NING SELLEST TULENEVAD VARASUHTED

### 2.1 Vabaabieliu olemus

Senini ei ole seaduses vabaabieliu mõistet selgelt defineeritud ning sageli kasutatakse vabaabieliust kõneldes ka selle sünonüümi – mitteabieliuline kooselu. Kuid vabaabieliu olemasolu on võimalik tuvastada läbi erinevate tunnuste.

Eesti kohtulahendite põhjal võib väita, et vabaabieliu käsitletakse meie õigusruumis sama moodi nagu registreerimata abieliu. Kohtulahendites, kus on tõdetud mitteabieliulise kooselu olemasolu, on eranditult tegu heteroseksuaalsete suhetega. Sageli on kooselust sündinud ka lapsed ning partnerid on ühiselt investeerinud oma eluasemesse.<sup>35</sup> Kui registreeritud abieliu vaadeldakse kui omalaadset perekonnaõiguslikku lepingut, kus poolte varalised suhted on seadusega reguleeritud, siis erinevalt abieliust puudub vaba kooselu puhul partnerite selgelt väljendatud tahe olla seotud mingit laadi õigusliku suhtega.<sup>36</sup>

Esimeses peatükis olevalt jooniselt 1 on selgelt näha, et abieliu sõlmimiste arv on alates 90-ndate aastate algusest pea poole võrra vähenenud. See viitab sellele, et inimesed ei pea tänapäeval enam abieliu registreerimist oluliseks või vajalikuks. Ka allolev tabel 3 näitab, et kui 2000. aasta rahva- ja eluruumide loenduse tulemusena saadi, et 21% paarissuhtes olevatest inimestest olid vabaabielius, siis 2011. aasta loendus näitas vabaabieliu populaarsuse 10% kasvu.

	Partneriga kooselav	sh vabaabielius	Osakaal
2000 a	570 030	122 446	21%
2011 a	548 286	170 260	31%

**Tabel 3. Rahvastik perekonnaseisu alusel** (Allikas Statistikaamet, tabelid RL205, RL0403)

<sup>35</sup> A. Olm. Mitteabieliuline kooselu ja selle õiguslik regulatsioon. Tallinn 2009

<sup>36</sup> P. Kama, K. Kullerkupp. Vabaabieliu versus abieliu: varalised suhted muutuvate kooseluvormide kontekstis – Juridica, 2002, VI

Vaba kooselu levikut on mõjutanud nii kultuurilised kui ka majanduslikud muutused. Kultuuriliste muutuste juures on üheks olulisemaks teguriks individualismi kasv, mille puhul inividid muutuvad oma eelistustes ning valikutes üha enesekindlamateks ning oma isiklike huve järgivaks. Selle kõrval on oluline ka ilmalikustumine, millega koos on vähenenud kristlikul maailmapildil põhinevate moraalinormide olulisus, mis on kaasa toonud ka abieluväliste seksuaalsuhete aktsepteerimise. Majanduslikest teguritest on olnud üks olulisemaid mõjutajaid tööstuse areng, millega kaasnes naiste tööhõive kasv, muutes nad majanduslikult iseseisvamaks ning tuues kaasa soorollide, hoiakute ning väärtuste muutumise.<sup>37</sup>

Nii abielu kui ka vabaabielu puhul tekivad abikaasade või kooselupartnerite vahel teatavad õiguslikud seosed, mis saavad mingis ulatuses olla aluseks ühiste varaliste õiguste tekkele. Mitteabielulise kooselu määramine on objektiivselt raskem õiguslikult määratletud abieluga võrreldes. Erinevalt registreeritud abielust tuleb vabaabielu olemasolu kindlaks teha teatud faktiliste asjaolude või tunnuste abil. Neid tunnuseid võib sõltuvalt iga üksiku juhtumi eripäradest olla keeruline kindlaks määrata ning tõendada.<sup>38</sup>

Vabaabielu peamiste tunnusjoontena võib esile tuua järgmised asjaolud:

- Vabaabielu puhul eeldatakse, et tegemist on mehe ja naise vahelise heteroseksuaalse kooseluga<sup>39</sup>. Sellega jäetakse vabaabielu õiguslikul käsitlemisel kõrvale sotsiaalsed ja eetilised probleemid, mis tekivad homoseksuaalse kooselu puhul. Sama seisukohta toetab asjaolu, et vabaabielust on põhjust rääkida juhul, kui isikutel on võimalus abielluda, kuid nad ei soovi seda;
- Vabaabielu peetakse oma funktsioonide ja sotsioloogilise olemuse poolest sarnaseks abieluga – juriidilisest abielust eristab seda vaid asjaolu, et puuduvad avaliku võimu poolt ettenähtud formaalsed tunnused;

---

<sup>37</sup> L. Järviste, K. Kasearu, A.Reinomägi. Abielu ja vaba kooselu: trendid, regulatsioonid, hoiakud – EV Sotsiaalministeeriumi poliitikaanalüüs 2008

<sup>38</sup> P. Kama, K. Kullerkupp. Vabaabielu versus abielu: varalised suhted muutuvate kooseluvormide kontekstis – Juridica, 2002, VI

<sup>39</sup> R. Nave-Herz. Die Nichteheliche Lebensgemeinschaft als Beispiel gesellschaftlicher Differenzierung. – T. Klein, W. Lauterbach (toim.). Nichteheliche Lebensgemeinschaften. Analysen zum Wandel partnerschaftlicher Lebensformen. Opladen: Leske+Budrich, 1999, lk 37. viidatud P. Kama, K. Kullerkupp. Vabaabielu versus abielu: varalised suhted muutuvate kooseluvormide kontekstis – Juridica, 2002, VI

- Asjaosaliste enesemääratlus: pooled määratlevad ennast perekonnana või vabaabielus olevana;
- Ühine eluase, ühine majapidamine. Tihti määratlevad end vabaabielus olevana siiski ka lahus elavad partnerid, kes tunnetavad (või kellest üks tunnetab) tugevat isiklikku ühtekuuluvust;
- Ühiste laste olemasolu;
- Oluliseks peetakse suhte kestvust, mille määratlemisel muidu formaalsed kriteeriumid puuduvad. Sotsioloogias esitatakse sageli arvamust, et kooselu peab kestma vähemalt kolm kuud, et seda vabaabieluna käsitada<sup>40</sup>;
- Omavaheline intiimsuhe – sellele viitab arhailine määratlus „koos elama nagu mees ja naine“. Puhtalt praktilised põhjused, nagu korterikulude kokkuhoid ja ressurside jagamine, vabaabieli mõiste alla ei mahu. Eeldada võib ka teatavat vastastikust sõltuvust, mis võib olla eeskätt majanduslikku laadi.<sup>41</sup>

Kuna abielu eeliseid registreerimata paarissuhte ees jääb aina vähemaks seoses seaduste korrigeerimisega, ei soovigi paljud paarid abielu sõlmida. Autor leiab aga, et tänu perekonnaseadusest tulenevatele sätetele on abielus olevad pooled oluliselt paremini kaitstud kui vabaabielus olevad isikud. Abielu registreerimisega ei kaasne ainult ülalpidamiskohustus ning pärimisõigus vaid sellega reguleeritakse ka poolte vahelisi varalisi suhteid, mis võivad tekitada paari lahkumiseku korral piisaval määral lahkavamusi. Loomulikult on võimalik oma varalisi suhteid reguleerida ka ilma abielu sõlmimata. Varalisi suhteid saab veel reguleerida:

- Sõlmides seltsingulepingu;
- Kinnisvarasse koos investeerides kanded kinnistusraamatusse kaasomanikena;
- Sõlmides kooselulepingu peale kooseluseaduse jõustumist.

---

<sup>40</sup> 6 R. Peuckert. Familienformen im sozialen Wandel. 3. trükk. Opladen: Leske+Budrich, 1999, lk 70. viidatud P. Kama, K. Kullerkupp. Vabaabieli versus abielu: varalised suhted muutuvate kooseluvormide kontekstis – Juridica, 2002, VI

<sup>41</sup> P. Kama, K. Kullerkupp. Vabaabieli versus abielu: varalised suhted muutuvate kooseluvormide kontekstis – Juridica, 2002, VI

## 2.2 Vabaabieluga seotud varasuhted

Registreerimata kooselu korral ei teki pooltel teineteise suhtes õigusi ega kohustusi. Seaduse silmis on nad eraldiseisvad isikud ning seetõttu ei ole ka nende varalised suhted kuidagi teistmoodi reguleeritud kui näiteks korterikaaslastel, kes elavad koos kulude optimeerimise eesmärgil. Ometigi eelistab 31% paarissuhtes olevatest isikutes olla vabaabielus<sup>42</sup>, luues pere ning rajada oma partneriga ühine kodu. Tihti ei arvestata aga sellega, et suur osa suhetest lõpeb mingil ajahetkel ning see võib endaga kaasa tuua eriarvamusi nii kinnisvara, kus on koos elatud, kui ka muu soetatud vara jagamisel.

Riigikohtusse pole mitteabielulise kooseluga seotud kohtuasju palju jõudnud. See ei tähenda aga seda, et registreerimata abielu lõppemine ei oleks endaga kaasa toonud konflikte, mis on seotud vara jagamisega, sest maa- ning ringkonna kohtulahendite hulgas on mitteabielulise kooselu lõppemisega seotud lahendeid juba rohkem. Peamised lahkarvamused, mis vabaabielu lõppedes tekivad, on seotud vara jagamisega, kus üks pooltest nõuab enda tunnistamist vara kaasomanikuna. Enamasti põhjendatakse seda nõuet oma isikliku vara ning aja investeerimisega teise poole varasse. Enamikus kohtulahendites viitavad sellisel juhul hagejad poolte vahel sõlmitud ühise tegutsemise lepingule või seltsingulepingule.

Võlaõigusseaduse jõustumisel 2002. aasta juulis tekkis uus isikuteühingu vorm – seltsing. Võlaõigusseadus ei defineeri seltsingu mõistet, kuid seltsingu olemuse avab kõige paremini VÕS § 580 lg 1, mis sätestab seltsingulepingu mõiste. Antud paragrahvi kohaselt kohustuvad seltsingulepinguga kaks või enam isikut (seltsinglased) tegutsema ühise eesmärgi saavutamiseks, aidates sellele kaasa lepinguga määratud viisil, eelkõige panuste tegemisega. VÕS § 581 lg 1 kohaselt võib seltsinglase panuseks olla igasugune ühise eesmärgi edendamine, sealhulgas vara võõrandamine seltsingule, vara seltsingu kasutusse andmine või seltsingule teenuse osutamine. Seltsinguleping asendab kuni 1. juulini 2002 kehtinud tsiviilkoodeksiga reguleeritud ühise tegutsemise lepingut (TsK § 438 – 442).<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Statistikaamet. 2011. aasta rahva ja eluruumide loendu. Tabel RL0403

<sup>43</sup> K. Piho, K. Möller. Seltsinguleping – Kohtupraktika analüüs. Tartu 2014



Seltsing on lepingulisel suhtel põhinev isikuteühingu vorm ja seltsingulepingu regulatsiooni eesmärgiks on tagada mittejuriidilise isikuna tegutseva isikuteühingu moodustamise, tegutsemise ja lõppemise põhimõtete määratlemine. Seltsingu idee seisneb eelkõige selles, et teatud eesmärged on võimalik saavutada kas üksnes või paremini ühise tegutsemise kaudu. Seltsinguleping on oma olemuselt kestvusleping, mille kehtimine ei ole seotud kindla tähtajaga, kui seltsinglased ei ole kokku leppinud teisiti. Võlaõigusseaduse seltsingut reguleerivad sätted seltsingulepingu kohustuslikku vormi ei sätesta. Kuna tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 77 lg 1 kohaselt võib tehingu teha mis tahes vormis, kui seaduses ei ole sätestatud tehingu kohustuslikku vormi, võib seltsingulepingu sõlmida nii suuliselt, kirjalikult kui ka notariaalselt tõestatuna.<sup>44</sup>

Seega on mitteabielulise kooselu lõppemisel pooltel võimalik tugineda võlaõigusseaduse sätetele, mis on seotud seltsinguga. Oluline on see, et kui pooled ei ole sõlminud kirjalikku seltsinglepingut, peab olema võimalik tõendada, et pooled on tegutsenud ühise eesmärgi nimel. Ühiseks eesmärgiks võib olla näiteks elamispinna renoveerimine ning parendamine. Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaande kohaselt peavad aga pooled asjade võõrandamiseks sõlmima seltsinglepingu, mis on notariaalselt tõestatud vormis<sup>45</sup>. Vastasel juhul on seltsinguleping, mille eesmärgiks oli asja võõrandamine, tühine<sup>46</sup>.

Seltsingulepingu suurimaks eeliseks registreeritud abielu ees on autori silmis see, lepingu ülesse ütlemine on üsna lihtne. VÕS § 596 lg 1 kohaselt lõpeb seltsinguleping järgmistel alustel: seltsinglaste otsusega; seltsingulepingu ülesütlemisega seltsinglase poolt; seltsingulepingu ülesütlemisega seltsinglase võlausaldaja poolt VÕS § 599 nimetatud juhul; seltsinglase surmaga; seltsingu eesmärgi saavutamise või selle saavutamise võimatuse ilmnemisega; tähtaja lõppemisega, kui seltsing on tähtajaline; seltsinglase pankroti väljakuulutamisega. Seega on võimalik seltsinguleping ülesse öelda ka siis, kui vähemalt üks pooltest seda soovib. PKS §§ 63 ja 64 kohaselt lõpeb abielu aga siis, kui abikaasa sureb või abielu lahutatakse ning ainult abikaasade vastastikusel kokkuleppel abikaasade ühise kirjaliku avalduse alusel. Vastasel korral lahutatakse abielu kohtuotsusega ühe abikaasa hagi alusel teise abikaasa vastu<sup>47</sup>. Autor leiab, et kuigi pooled on enne abielu sõlmimist antud otsuses kindlad, ei ole siiski võimalik ette näha, millised on pooltevahelised suhted aastate pärast. Alati on võimalik, et tüllipööramisel muutub

---

<sup>44</sup> K. Piho, K. Möller. Seltsinguleping – Kohtupraktika analüüs. Tartu 2014

<sup>45</sup> Võlaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne, lk 642.

<sup>46</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20.12.2005. a otsus nr 3-2-1-142-05

<sup>47</sup> Perekonnaseadus, §65 lg 1

üks pool kiuslikuks ning püüab takistada abielu lahutamist, olgu selleks siis materiaalsed või emotsionaalsed põhjused.

### **2.3 Mitteabielulise kooselu lõppemine kohtupraktikas**

Nagu eelpool mainitud, on riigikohtus lahendamisel olnud mõned üksikud kaasused, mis on seotud vabaabieluga. Küll on neid aga maa- ning ringkonnakohtus olnud. Kuigi 1. ja 2. astme kohtud ei kujunda seadust, toob autor siiski mõned madalama astme kohtu otsused välja, et anda väike ülevaade sellest, mis probleemid võivad suhte purunemisel esile kerkida ning mis järeldustele on riigi-, ringkonna- ning maakohtud neid lahendades jõudnud.

Kohtuasja 3-2-1-142-05 kohaselt esitas hageja J. K. 9. märtsil 2004. a hagi kostja A. P. vastu, milles palus tunnustada enda omandiõigust 1/2 mõttelisele osale korteriomandist ning mõista kostjalt välja kohtukulud. Hageja palus tühistada kinnistusraamatusse 24. mail 2000. a tehtud kanne, mille järgi on korteriomandi omanikuna kinnistusraamatusse kantud kostja, ning kanda korteriomandi kaasomanikena kinnistusraamatusse hageja ja kostja (mõlemad 1/2 mõttelises osas).

Hagiavalduse kohaselt elasid hageja ja kostja ühise perena koos 1999. a kevadest kuni 2003. a sügiseni. Abielu pooled ei sõlminud, kuna kooselu alguses ei olnud kummagi abielu lahutatud. 1999. a maikuu soetasid pooled ühise kodu rajamise eesmärgil vallasasjana korteri. Korter registreeriti poolte kokkuleppel kostja nimele, kuna kostja oli selleks ajaks lahutatud, hageja aga veel enda faktiliselt lahus elavast abikaasast lahutamata. Korter kinnistati korteriomandina 24. mail 2000. a lähtuvalt poolte esialgsest kokkuleppest samuti kostja nimele. Hageja on kulutanud raha korteri soetamiseks ning korteris tehtud ehitus- ja remonditööde eest tasumiseks. Ta on osalenud korteri renoveerimisel ja sisustamisel tööpanusega, samuti valmistanud mööbli. Hageja tehtud kulutuste kohta poolte ühise eluaseme rajamisel on vormistatud poolte allkirjadega dokument (kuludokument). Samuti on hageja võtnud osa korteri ühisest majandamisest kogu poolte kooselu vältel.

Hageja arvates on pooltel tekkinud korteriomandile ühise tegutsemise lepingu alusel kaasomand, mida kostja on poolte kooselu ajal ka tunnistanud. Kuna pooled ei leppinud ühise tegutsemise lepingu sõlmimisel kokku, kui suur osa loodud varast kummalegi kuulub, tuleb lugeda poolte

osad võrdseks. Kostja arvates aga ei sõlminud pooled ühise tegutsemise lepingut. Kuludokumendil kostja nime juures asuv allkiri ei olevat kostja kirjutatud.

Antud kohtuasja puhul leidis kolleegium, et kuigi pooled tegutsesid ühise eesmärgi nimel, ei olnud nende poolt sõlmitud seltsingleping notariaalselt tõestatud. Seetõttu ei olnud võimalik ka muuta kinnistusraamatukannet korteri omanike kohta, kus mõlemale poolele oleks kuulunud 1/2 mõttelist osa. Kolleegium leidis ka, et ühise tegutsemise leping võidi sõlmida ka muul eesmärgil kui asja ühiseks omandamiseks. Kui pooled oma varalisi suhteid korteri omandamisel, parendamisel või majandamisel lepinguga ei reguleerinud, võib selleks kulutusi teinud poolel olla lisaks teise poole vastu nõue alusetu rikastumise alusel.<sup>48</sup>

Antud juhtum näitab selgelt seda, kui oluline on see, et koos elava paari vahelised suhted oleksid seadusega reguleeritud. Eelpool toodud kaasus näitab ka seda, et alati ei peagi selleks abielu sõlmima, kuid oluline on, et varaliste suhete reguleerimiseks oleksid vastavad lepingud sõlmitud ning et need oleksid notariaalselt tõestatud.

Uurides ringkonnakohtu lahendeid, hakkab silma see, et paljudel juhtudel vaieldakse just selle üle, kui palju on pooled panustanud kinnisvara parendamisesse. Selle kompenseerimiseks soovitakse kinnistusraamatus oleva omanikukande parandamist või rahalist hüvitist sooritatud panuse eest.

Tsiviilasja 2-06-25913 kohaselt elasid M. J. (hageja) ja K. M. (kostja) koos alates 1997.a lõpust. Kostja oli soetanud enne kooselu algust ca 50 000 krooni eest talu. Pooled alustasid koos vana talu asemele uue maja ehitamist ja sellest pidi saama ühise pere elukoht. Hageja ennast kinnistu kaasomanikuks ei vormistanud, kuid investeeris antud talu ning kinnistu parendamiseks ca 2 miljonit krooni ja palub välja mõista 1 miljonit krooni. Pooled vaidlevad selle üle, kas nad tegutsesid seltsinguna ning kui suur oli poolte panus antud eesmärgi saavutamiseks.

Ringkonnakohus leidis, et kui tuvastatakse, et pooled alustasid kostjale kuuluvale kinnistule ühiselt elamu ehitamist ja eesmärgiks oli endale ühine eluase rajada, olid nad ühise eesmärgi saavutamiseks tegutsenud seltsinglastena. Selliste asjaolude tuvastamisel on võimalik seltsingulepingu sätete kohaldumine pooltevahelistele suhetele, mille puhul on üks osapooltest teinud tööd teisele osapooltele kuuluva vara suurendamiseks ilma eraldi hüvitust saamata. Ringkonnakohus leidis, et sellise poolte kooselu vormi, nn vabaabielu puhul on reeglina

---

<sup>48</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20.12.2005. a otsus nr 3-2-1-142-05

kohalduvad seltsingulepingu sätted, kus vabaabielupoolte varalistele suhetele seltsingu regulatsiooni kohaldamise eelduseks ei pea olema seltsingulepingu sõlmimine nende vahel otseste tahteavaldustega, vaid piisab, kui lepingu sõlmimisele viitab poolte vastav faktiline käitumine. Seltsingut saab eeldada, kui pooltel on ühine majapidamine ja nende käitumises esineb ühine eesmärk, milleks võib olla ühiste jõupingutuste tegemine ühise eluaseme kasutamise võimaldamiseks.<sup>49</sup>

Tsiviilasja number 2-05-23569 kohaselt elasid pooled koos alates 1991.a kevadest kuni 2004.a juulini. Ühiseid lapsi pooltel ei ole. Nii hageja kui kostja omasid erastatud kortereid. Kostja müüs talle kuuluva korteri 90 000.- kr eest 1999.a märtsis ning hageja müüs korteri 1999.a kevadel 28 000.- kr eest. Enne korterite müüki elasid pooled koos kostja kolme lapsega hageja korteris. 1999. aastal ostis kostja oma korteri müügist saadud raha eest elamu. Hageja ostis aga sõiduauto Opel Kadett, mis on samuti registreeritud kostja nimele. Auto ost oli vajalik seoses ehitustööde teostamisega. Kinnistul paiknev elamu oli ostmise momendil täielikult elamiskõlbmatu, ning seda tuli hakata renoveerima, juurdeehitusi tegema ja paigaldada elektrisüsteem ja veevõrk. Hageja vend laenas hagejale 10 000.- kr maja ostuga seonduvate kulutuste katteks. Hageja, kes on ehitustöeline, hakkas kinnistul ehitustöid teostama. Kinnistu renoveerimiseks ja uuendamiseks vajalikke materjale osteti samuti hageja töötasudest. Haginõudeks on seltsingulepingu tunnustamine ja hageja õiguse tunnustamine kinnistu võrdse kaasomanikuna. Kostja aga vaidleb hagile vastu väites, et poolte vahel kehtis hoopis töövõtuleping, mitte seltsinguleping.

Peale tunnistajate kuulamist leidis kohus, et pooled leppisid kokku kõnelause elamu ja krundi parendamises ja kasutamises ühiselt ning kokkuleppe kohaselt pidi hageja ehitustöid finantseerima ja ehitama, kostja pidi süüa ostma, valmistama, kodu koristama, pesu pesema, hageja lapsele elatist maksma. Poolte vastav tahe ei pidanud olema väljendatud notariaalselt tõestatud vormis. Poolte vahel oli sõlmitud ühise tegutsemise leping majavalduse ühiseks parendamiseks ja ühiseks kasutamiseks vabaabielu jooksul ning nimetatud leping on kestvusleping. Seltsing lõppes poolte otsuse alusel 2004. aasta suvel. VÕS § 600 lg 1 sätestab, et seltsingu lõppemisel toimub seltsingu likvideerimine ja vara jaotamine seltsinglaste vahel. Likvideerimisele kohaldatakse vastavalt kaasomandi jaotamise sätteid. VÕS § 603 lg 1 sätestab, et pärast kohustuste täitmist ülejäänud seltsinguvarest tuleb tagastada seltsinglaste panused ning

---

<sup>49</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 20.04.2009. a otsus nr 2-06-25913

VÕS § 603 lg 3 sätestab, kui panuse tagastamine ei ole võimalik, tuleb hüvitada panuse tegemise aegne väärtus. Olles uurinud poolte poolt tehtud panuseid ühise eesmärgi saavutamiseks leiab kohus, et kostjal tuleb hüvitada hageja poolt antud elamu ja krundi parendamiseks tehtud panuse väärtus summas 181 393,50 kr.<sup>50</sup>

Võttes eeloleva kokku, väidab autor, et olles mitteabielulises kooselus on seltsingulepinguga pooltel võimalik tagada oma vara kaitse. Kuid selleks, et olla kindel seltsingulepingu kehtivuses, oleks mõistlik see vormistada kirjalikult ning notariaalselt tõestatud vormis. Vastasel korral, kui pooled ei jõua iseseisvalt kompromissini, peavad nad seltsingus tegutsemist tagantjärele kohtule tõestama. Praktikast on paraku aga näha, et alati ei ole ühise eesmärgi nimel tegutsemine lihtsasti tõestatav.

## **2.4 Kooseluseaduse ning perekonnaseaduse muutmise seaduse eelnõu**

Viimastel aastatel on suurt kajastust saanud probleemid, mis on tingitud mitteabielulisest kooselust. Seda seetõttu, et ühiskond on muutunud, kus abielu registreerimise populaarsus väheneb ning suureneb vabaabielus olevate paaride arv. 2009. aastal on Justiitsministeeriumi tellimusel koostatud mitteabielulise kooselu ja selle õigusliku regulatsiooni analüüs, kus on uuritud, kas Eestis on vaja mitteabielulist kooselu senini täpsemini reguleerida või mitte. Lisaks sellele diskrimineerib Eestis kehtiv perekonnaseadus seksuaalvähemusi – ehkki abielusse ja heteroseksuaalsesse mitteabielulisse kooselusse suhtutakse igati soosivalt ja need kooseluvormid leitakse olevat peaaegu samaväärsed, on suhtumine homoseksuaalsesse mitteabielulisse kooselusse püsinud võrdlemisi negatiivne<sup>51</sup>.

Lisaks leidis õiguskantsler oma 23.05.2011 märgukirjas justiitsministrile, et tema hinnangul ei taga kehtiv õiguslik raamistik piisavalt faktiliste elukaaslaste õiguste kaitset, mistõttu vajab sellekohane õiguslik regulatsioon täiendamist. Muu hulgas oli õiguskantsler seisukohal, et

---

<sup>50</sup> Pärnu Maakohtu 13.03.2007. a otsus nr 2-05-23569

<sup>51</sup> A. Olm. Mitteabieluline kooselu ja selle õiguslik regulatsioon. Tallinn 2009

samasooliste isikute vaheline püsiv kooselu kuulub perekonnapõhiõiguse kaitsealasse, mistõttu on põhiseadusega vastuolus olukord, kus selline kooselu on õiguslikult reguleerimata.<sup>52</sup>

Antud analüüsi ning samal teemal kogutud arvamuste tulemusena algatati Riigikogus 17.04.2014 kooseluseaduse eelnõu (KooS). Kooseluseaduse erinevus perekonnaseaduse ees on see, et kooseluseaduse puhul ei ole sugu paarisuhtes oluline. Lisaks sellele kaitseb kooseluseadus pooli küll olulistest küsimustes, kuid lepingu sõlmimisega kaasnevad kohustused on vähem ulatuslikud kui perekonnaseadusest tulenevad kohustused. Kooselulepingu eelis seltsingulepingu ees on aga see, et kooselulepingu sõlmib notar, mistõttu ei ole tõendamiskohustust nagu on suuliselt sõlmitud seltsingulepingu puhul.

Kooseluseaduse eelnõus esitatakse terviklik sooneutraalne regulatsioon, mis hõlmab kooselulepingu sõlminud isikute (registreeritud elukaaslaste) omavahelisi õigussuhteid ja õigussuhteid kolmandate isikutega. Kooseluseadus sisaldab valikuvõimalustega paindlikku paketti levinuimate õiguslike probleemide lahendamiseks. Sealjuures on kooselulepingu lõpetamise juurde lisatud lihtsustatud kord, kuidas kooselulepingust abielule üle minna, et motiveerida ka erisoolisi isikuid oma õiguste kaitseks kooselulepingut sõlmima. Esmalt võiks kooseluseaduse funktsioon erisooliste elukaaslaste jaoks olla võimaluse andmine nende õiguste kaitsmiseks olukorras, kus abielu sõlmimist ei soovita või selleks veel valmis ei olda. Kooseluseadus saab olla erisoolistele isikutele üleminekuperiood, mil pooltele laienevad õigused ja kohustused on vähem ulatuslikud. Näiteks laieneb registreeritud elukaaslaste ülalpidamiskohustust vaid teineteise suhtes, samuti on poolte valida, kas ülalpidamiskohustus kohaldub ka pärast lepingu lõppemist. Kooseluseaduse regulatsioon, mil notar koostab pooltele lepingu, jälgides, et asjatundmatu poole huve ei kahjustataks ning seadusesse koondatud pakett levinuimate õiguslike probleemide lahendamiseks julgustab pooli oma kooselu õiguslikult reguleerima. Samuti tagab kooseluseaduse lihtsustatud kord kooselulepingust abielule üleminekul, et abielu sõlmimiseks ei pea pooled, kui nad ei soovi eelnevalt vara jagama ega abielu sõlmimisel teist korda samadele kokkulepetele jõudma, milles nad on juba kooselulepingu sõlmimisel kokku leppisid.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Õiguskantsleri 23. mai 2011 märgukiri nr 6-8/110661/1102390 justiitsministrile. viidatud Kooseluseaduse eelnõu kontseptsioon. Võrgus  
<http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=57140/Kooseluseaduse+kontseptsioon.pdf>

<sup>53</sup> Seletuskiri kooseluseaduse eelnõu juurde. Võrgus  
[http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=747b3df4-f8e5-443c-9d99-921f158717ab&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=747b3df4-f8e5-443c-9d99-921f158717ab&)

Kooseluseaduse reguleerimisalasse kuulub kooselulepingu sõlmimise kord, registreeritud elukaaslaste õigused ja kohustused ning kooselulepingu lõppemise alused. Lisaks viidatakse kooseluseaduses võimalikele valdkondadele, milles registreeritud elukaaslased saavad lisaks seaduses sätestatud õigustele ja kohustustele kokku leppida. Kooselulepingu sõlmimine on kujundatud lepingu- ja registreeringupõhise mudeli segaversioonina. Lepingu tõestab notar, kellel on piisavad õigusteadmised lepingu koostamiseks ning kes tagab poolte õiguste kaitse nõustamis- ja selgitamisfunktsiooni täites. Kooseluleping ja lepingus valitud varasuhe kantakse registrisse.<sup>54</sup>

KooS eelnõu § 1 lg 1 ja lg 2 kohaselt võivad kooselulepingu sõlmida kaks teovõimelist füüsilist isikut, kellest vähemalt ühe elukoht on Eestis. KooS eelnõu § 2 lg 1 ja lg 2 ütlevad, et kooselulepingut ei või sõlmida isikute vahel, kellest vähemalt üks on kooselulepingu sõlmimise ajal abielus või kellel on kehtiv kooseluleping ning omavahel ei või kooselulepingut sõlmida otsejoones üleneja ja alaneja sugulane ega vend ja õde ning poolvend ja poolõde. Seega on kooselulepingu sõlmimise eeldused väga sarnased abielu registreerimise eeldustele. Peamiseks erinevuseks on aga see, et PKS § 1 kohaselt sõlmitakse abielu ainult mehe ja naise vahel. Kooseluseadus sellist nõuet ei kehtesta, mis tähenda, et kooselulepingu sõlmimine võiks laiemalt levida pigem homoseksuaalsete paaride seas. KooS eelnõu § 3 lg 1 ja lg 2 ütlevad, et kooseluleping sõlmitakse notariaalselt tõestatud vormis ning isiklikult ühel ajal kohal viibides.

Kooseluseaduse eelnõu kohaselt kohustuvad kooselulepingu sõlmimisega kooselulepingu sõlminud pooled (registreeritud elukaaslased) teineteist vastastikku toetama ja ülal pidama. Registreeritud elukaaslastel on teineteise suhtes võrdsed õigused ja kohustused. Nad korraldavad kooselu ühiselt, pidades silmas teineteise heaolu ning vastutades teineteise ees kooseluga seotud kohustuste täitmise eest.<sup>55</sup> KooS eelnõu § 10 välistab poolte abielu registreerimise, kus vähemalt ühel pooltest on olemas kehtiv kooseluleping kolmanda isikuga. Seega, nii nagu ei ole võimalik abielu registreerida juhul, kus vähemalt üks pooltest on juba abielus, ei ole võimalik ka kooselulepingut sõlmida siis, kui vähemalt üks pooltest on registreeritud kooselus või abielus. Igal juhul tuleb enne ametlikku kooselu või abielu lõpetada oma varasemad suhted ka seaduse silmis.

---

<sup>54</sup> Seletuskiri kooseluseaduse eelnõu juurde. Võrgus

[http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=747b3df4-f8e5-443c-9d99-921f158717ab&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=747b3df4-f8e5-443c-9d99-921f158717ab&)

<sup>55</sup> Kooseluseaduse eelnõu § 9 lg 1

Üks olulisemaid valdkondi, mida kooseluseaduse eelnõu reguleerib, on ka varasuhted. Nimelt KooS eelnõu § 18 ütleb, et kooselulepingu sõlmimisel valivad registreeritud elukaaslased kokkuleppel perekonnaseisutoimingute seaduses ettenähtud korras varasuhte perekonnaseaduse esimese osa neljanda peatüki teises jaos toodud varasuhete liikide hulgast. Varasuhete liikide kohta sätestatud kohaldatakse, arvestamata viiteid perekonnaseaduse esimese osa kolmandas peatükis sätestatud abielu üldistele õiguslikele tagajärgedele. Registreeritud elukaaslased võivad kokkuleppel kooselulepinguga varasuhetest kõrvale kalduda, arvestades perekonnaseaduse neljanda peatüki kolmandas jaos abieluvaralepingu kohta sätestatud ning kooselulepingu sõlmimisel kantakse varasuhte valik abieluvararegistrisse abieluvararegistri seaduses sätestatud korras.

Autor leiab, et kooseluseadusest tulenev varasuhet puudutav säte on piisav lahendamaks mitteabielulises kooselus olevate paaride varaküsimusi paarisuhte lõppemisel. Kuna need kaks seadust on aga nii sarnased, ei mõista autor, miks peaks heteropaar eelistama abielu registreerimisele kooselulepingu sõlmimist. Ainukene ning oluline eelis kooseluseaduse puhul ongi autori arvamusel kooseluseaduse seletuskirjas välja toodud tõsiasi, et kooselulepinguga kaasnevad kohustused on leebemad. Samas kahtleb autor selles, et inimesed on abielludes või seda vältides teadlikud kohustustest, mis abielu registreerimisega pooltel tekivad.

PKTS § 37 lg 2 kirjeldab, mida pooled peavad enne abielu sõlmimist abiellumisavaldusse märkima. Sama lõike punk 4 kohaselt peavad pooled avalduses märkima, kas abiellujad soovivad, et nendevahelistele varalistele suhetele kohaldatakse perekonnaseadusest tulenevat varaühisuse, vara juurdekasvu tasaarvestuse või varalahususe regulatsiooni. Peale antud valiku tegemist on perekonnaseisuametnik kohustatud selgitama antud varasuhte õiguslikku olemust ning asjaolu, et kui abiellujad oma valikut ei avalda, loetakse nende poolt valituks varaühisuse regulatsioon. Autor leiab, et varasuhte on ainukene oluline asi, mida perekonnaseisuametnik pooltele enne abielu sõlmimist selgitab. Järelikult, selleks on olla teadlik perekonnaseadusest tulenevate õiguste ja kohustustega, peaksid pooled enne abielu sõlmimist ka perekonnaseadusega tutvuma. Autor arvab aga, et enamus paare ei väldi abielu perekonnaseadusest tulenevate kohustuste tõttu, millele on viidatud KooS seletuskirjas. Pigem loobutakse abielu sõlmimisest materiaalsetel põhjustel, mis tulenevad sellest, et vastavalt traditsioonidele kaasneb perekonnaseisu muutusega ka suurem väljaminek pulmapeo näol.



Lisaks kooseluseaduse eelnõule on Riigikogus alates 2014. aasta aprillist menetlusse võetud ka perekonnaseaduse muutmise seadus. Antud eelnõu põhieesmärk on mitteabielulise kooselu õiguslik reguleerimine selleks, et anda abielus mitteolevatele ent püsivalt koos elavatele inimestele (faktilistele abikaasadele) mõistlik võimalus kaitsta oma õigusi kooselu käigus soetatud varaga seoses ning põhjendatud juhtudel saada ülalpidamist ka pärast kooselu lõppemist. Autor nõustub antud seaduse eelnõus välja toodud väitega, et olukorras, kus suur hulk paare elab Eestis mitteabielulises kooselus ning ka enamik lapsi sünnib väljaspool abielu, ei ole põhjendatud eeldada, et mingi teistsuguse registreeritud kooselu vormi seadusega reguleerimise tekkimisel leiaks see oluliselt ulatuslikumat kasutamist kui perekonnaseadusega reguleeritud abielu. Seega ongi perekonnaseaduse muutmise seaduse eelnõu suunatud just abieluna registreerimata püsiva kooseluga kaasnevate õigussuhete määratlemisele. Eelnõu aitab luua selgust faktiliste abikaasade varalistes suhetes ning näeb ette ka kooseluga seonduvad ülalpidamiskohustused.<sup>56</sup>

Perekonnaseaduse muutmise seaduse eelnõuga soovitakse täiendada hetkel kehtivat perekonnaseadust nii, et sinna lisanduks juurde osa, mis reguleeriks püsivast kooselust tulenevaid õigussuhteid. Antud osa koosneb kolmest paragrahvist, mis reguleerivad püsivalt kooselava paari varasuhteid, vabaabielust sündinud lapse ülalpidamiskohustust ning endise elukaaslase ülalpidamiskohustust teatud juhtudel.

Antud eelnõu näeb ette eelduse, et faktilised abikaasad on püsiva kooselu ajaks sõlminud seltsingulepingu ühise majapidamise korraldamiseks ning kogu sel eesmärgil omandatud varale kohaldatakse võlaõigusseaduses seltsinguvara kohta sätestatud. Lisaks sellele nähakse ette, et faktiline abikaasa (registreerimata abikaasa) võib nõuda teiselt faktiliselt abikaasalt seltsinguvara hulka kuuluva kinnistu kohta kinnistusraamatusse või registrisse kantava vallasasja kohta registrisse tehtud kande parandamiseks vajalike tehingute tegemist sõltumata sellest, millises vormis seltsinguleping on sõlmitud.<sup>57</sup>

Autor leiab, et antud seaduse muudatus oleks parim variant vabaabielus oleva mehe ja naise varalisi suhteid reguleerimaks. Perekonnaseaduse muudatus näeb ette, et koos elavale paarile rakendatakse seltsingulepingust tulenevaid õigusi ning kohustusi ka siis, kui pooltel on ühine

---

<sup>56</sup> Seletuskiri perekonnaseaduse muutmise seaduse eelnõu juurde. Võrgus [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=2617be01-d8ac-4627-8571-3a7a7d30f097&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=2617be01-d8ac-4627-8571-3a7a7d30f097&)

<sup>57</sup> Perekonnaseaduse muutmise seaduse eelnõu §1 (1<sup>1</sup> osa, §79<sup>1</sup>)

majapidamine. Kui võlaõigusseaduse § 580 lg 1 näeb ette, et seltsingulepinguga kohustuvad pooled tegutsema ühise eesmärgi nimel, siis perekonnaseaduse muutmise seaduse eelnõu seda enam nii kitsalt ei piiritle ning seaduse jõustumisel oleks seltsingulepingu olemasolu tuvastamine lihtsam ning selgem.

Lisaks sellele on autor arvamusel, et paarid, kes ei ole ega plaani abielu registreerida, ei sõlmi ka kooselulepingut. Sellepärast on oluline, et paaridevahelisi varalisi suhteid oleks võimalik reguleerida ka siis, kui pooled ei ole abielu või kooselu registreerinud.

## KOKKUVÕTE

Antud lõputöö käigus on autor püstitanud hüpoteesi, et registreeritud abielu korral on lepingupoolte varalised suhted paremini kaitstud ning reguleeritud, kui nad on seda registreerimata abielu puhul. Lisaks sellele uuris autor, kas abieluvaraleping kaitseb lepingupoolte varalisi suhteid paremini, kui perekonnaseadusest tulenevad sätted.

Töö käigus võrdles autor erinevate kooseluvormidega kaasnevaid vararežiime ja nende eeliseid ning puudusi teineteise ees. Selleks tuli tutvuda erinevate seadustega ning uurida ka riigikohtulahendeid, mis oleks töö teemaga seotud. Lisaks sellele uuris autor Riigikogus menetluses olevaid seaduseelnõusid nii kooseluseaduse kui ka perekonnaseaduse muutmise seaduse kohta.

Kokkuvõtteks võib öelda, et antud ajahetkel reguleerivad perekonnaseadusest tulenevad sätted pooltevahelisi varalisi suhteid kõige paremini. Suurem kontroll varasuhete üle on aga siis, kui pooled on lisaks abielu registreerimisele sõlminud veel abieluvaralepingu. Abieluvaralepingu eelis seadusest tulenevate vararežiimide ees on see, et antud lepinguga saavad pooled varem kokku leppida, kuidas nad oma vara võimaliku lahkumineku korral jagavad. Võib eeldada, et abieluvaralepingu sõlmimise hetkel on abielupaar heas suhtes ega ole kiuslik – seega on ka lepinguga ette nähtud varajaotus mõlemale poolele aktsepteeritav ning ei tekita võimaliku abielu lahutamise korral enam vaidlusi.

Perekonnaseadusest tulenevad sätted reguleerivad samuti poolte varasuhteid, kuid seoses sellega, et antud seadus on üsna lakooniline, on ka seoses vara jagamisega üsna palju vaidlusi Riigikohtusse lahendamisele jõudnud. Lõputöö kirjutamise käigus leidis autor, et abielu lahutamise korral on palju probleeme tekitanud ühisvara määratlemine. Perekonnaseadus ütleb küll, et ühisvara on kõik see, mis on abielu ajal soetatud v.a. kinked ning pärandid, kuid ometigi on see lause liiga lakooniline, sest reaalses elus on piisavalt erandeid, mis tekitavad ühisvara jagamisel konflikte.

Kõige olulisemad seisukohad, mida Riigikohus on teinud, on seotud ühisvara jagamisega. Nimelt on Riigikohus leidnud, et vara määratlemisel on kõige olulisem vara omandamise aeg. Kui korter kui vallasasi erastati enne abielu sõlmimist, kuid kinnistusraamatusse kanti abielu kestel, siis vara omandamise hetkeks peetakse ikkagi erastamise aega, ning antud juhul kuuluks korteriomand lahusvara hulka. Lisaks sellele on Riigikohus leidnud, et maa erastamisel abielu kestel muutub erastatud kinnisasi üldpõhimõttena ühisvaraks ka siis kui ehitised, mille juurde maa erastati, kuuluvad ühe abikaasa lahusvarasse. Liisitud eseme puhul on omandamise hetk aga see aeg, kui liisinguleping lõppeb olgugi, et enamuse liisingu makseid võidi teha enne abielu registreerimist. Seega, kui liisingulepingu lõppemise ajal oli liisinguvõtja abiellunud, kuulub ka liisingu ese ühisvara hulka.

Kui pooled ei ole abielu registreerinud ning elavad vabaabielulises suhtes, on neile rakenduvad varasuhteid reguleerivad sätted piiratud. Siiani on pooled püüdnud vabaabielu lõppemisel tekkinud varajagamisega seotud eriarvamusi kohtus lahendades tugineda seltsingulepingule. Kuna seltsingulepingu võib sõlmida ka suuliselt ei ole selle kirjalik vorm alati vajalik, kuid seoses sellega, et võlaõigusseadusest tulenev säte eeldab, et seltsingulepinguga tegutsevad pooled ühise eesmärgi nimel, peab ka kohus selle eesmärgi tuvastama. Kui kohus ei leia, et pooled oleksid ühise eesmärgi nimel tegutsenud, ei saa ta ka tõdeda, et poolte vahel oli sõlmitud seltsinguleping. Just antud piirangu tõttu on ka mitmed kohtuasjad lõppenud hageja jaoks negatiivse otsusega. Nii et seltsinguleping ei ole alati piisav reguleerimaks vabaabielus olevate paaride vahelisi varalisi suhteid.

Seoses sellega, et vabaabielus olevate paaride osakaal on ühiskonnas suur ning kasvamas, on Riigikogu menetlusse võtnud kaks olulist seaduseelnõud: kooseluseaduse eelnõu ja perekonnaseaduse muutmise seaduse eelnõu.

Kooseluseaduse eelnõu näeb ette, et kooselulepingu saavad sõlmida kõik paarid sõltumata nende seksuaalsest orientatsioonist. Registreeritud kooselu erinevus ja registreeritud abielu vaheline erinevus seisneb selles, et kooseluseadus on pakett olulistest sätetest, mis sisalduvad ka perekonnaseaduses, kuid samas ei teki sellega nii suuri kohustusi nagu abielu sõlmimisega tekib. Kooseluseadus lahendaks küll probleemid, mis tekivad näiteks samasoolistel paaridel, kuid ei pruugi mõjutada kuidagi vabaabielus olevate paaride suhteid, sest kui paar on otsustanud abielu mitte sõlmida on põhjendamatu eeldada, et ta sõlmib kooselulepingu.

Küll aga on Riigikogus menetlemisel perekonnaseaduse muutmise seaduse eelnõu, mille eesmärk on kaitsta just neid paarisid, kes ei ole oma abielu registreerinud ning pärast kooseluseaduse vastu võtmist ei registreeri ka oma kooselu. Nimelt on antud seaduse eesmärk reguleerida püsivas kooselus olevate paaride suhteid. See seadusemuudatus oleks oluline selle pärast, et siis ei oleks vabaabielu lõppemise korral seltsingulepingu tõendamine nii keeruline ning piiratud. Lisaks sellele kaitseks sel juhul perekonnaseadus kõiki neid paare, kes ei ole soovinud oma abielu registreerida.

Autor leiab, et töös püstitatud hüpotees on leidnud tõestamist, ning antud ajahetkel kaitsevad perekonnaseadusest tulenevad sätted poolte varalisi suhteid kõige paremini. Lisaks sellele aitab abieluvaraleping lahutuse korral vähendada vara jagamisega seotud konfliktide arvu.

## KASUTATUD KIRJANDUS

1. Abieluvaralepingust. Notarite koda. Arvutivõrgus: <http://www.notar.ee/534>
2. A. Olm. Mitteabieluline kooselu ja selle õiguslik regulatsioon. Tallinn 2009
3. Hansson, L. Ettekanne „Mitteabieluliste kooselude tüpoloogias“. Eesti Juristide Liidu 13. aastapäeva tähistav konverents „Perekonnaõigus kaasaegses Eesti ühiskonnas“. Tallinn, 15. märts 2002 viidatud A. Olm. Mitteabieluline kooselu ja selle õiguslik regulatsioon. Tallinn 2009
4. K. Kasearu. Muutuvad pereväärtused muutuvus Eestis. Tartu 2009
5. K. Piho, K. Möller. Seltsinguleping – Kohtupraktika analüüs. Tartu 2014
6. L. (Hallik) Arrak. Abikaasa varasuhete probleemidest Riigikohtu praktikas – Kohtute aastaraamat, 2008
7. L. Järviste, K. Kasearu, A.Reinomägi. Abielu ja vaba kooselu: trendid, regulatsioonid, hoiakud – EV Sotsiaalministeeriumi poliitikaanalüüs 2008
8. L. Laarmaa. Perekondlikud varalised suhted – Riigikohtu praktika ning tulevikunägemus. – XXX Eesti õigusteadlaste päevad, 2008
9. Perekonnaseaduse eelnõu seletuskiri. Lk 2, 10-11. Arvutivõrgus: [http://www.enu.ee/lisa/347\\_SELETUSKIRI\\_PkSE\[1\].pdf](http://www.enu.ee/lisa/347_SELETUSKIRI_PkSE[1].pdf)
10. P. Kama, K. Kullerkupp. Vabaabielu versus abielu: varalised suhted muutuvate kooseluvormide kontekstis – Juridica, 2002, VI
11. Raske juhtimisvea analüüs. Lk 9. Arvutivõrgus: <http://www.riigikohus.ee/vfs/715/RaskeJuhtimisveaAnalyys080318.pdf>

12. R. Nave-Herz. Die Nichteheliche Lebensgemeinschaft als Beispiel gesellschaftlicher Differenzierung. – T. Klein, W. Lauterbach (toim.). Nichteheliche Lebensgemeinschaften. Analysen zum Wandel partnerschaftlicher Lebensformen. Opladen: Leske+Budrich, 1999, lk 37. viidatud P. Kama, K. Kullerkupp. Vabaabieliu versus abielu: varalised suhted muutuvate kooseluvormide kontekstis – Juridica, 2002, VI
13. R. Peuckert. Familienformen im sozialen Wandel. 3. trükk. Opladen: Leske+Budrich, 1999, lk 70. viidatud P. Kama, K. Kullerkupp. Vabaabieliu versus abielu: varalised suhted muutuvate kooseluvormide kontekstis – Juridica, 2002, VI
14. R. Tiivel. Abikaasade varasuhetest abieluvararegistri ja kinnistusraamatu valguses – Juridica, 2005, VII
15. Riigikohtu kohtulahendite annotatsioonid. Arvutivõrgus:  
<http://www.nc.ee/?id=11&pre=T>
16. Seletuskiri kooseluseaduse eelnõu juurde. Võrgus  
[http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=747b3df4-f8e5-443c-9d99-921f158717ab&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=747b3df4-f8e5-443c-9d99-921f158717ab&)
17. Seletuskiri perekonnaseaduse muutmise seaduse eelnõu juurde. Võrgus  
[http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=2617be01-d8ac-4627-8571-3a7a7d30f097&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=2617be01-d8ac-4627-8571-3a7a7d30f097&)
18. V. Kaasik. Abiks täitemenetluses (sissenõudja). Arvutivõrgus  
<http://www.taitur.ee/kaasik/abiks/sissenoudjale/52>
19. Võlaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne
20. Õiguskantsleri 23. mai 2011 märgukiri nr 6-8/110661/1102390 justiitsministrile. Viidatud Kooseluseaduse eelnõu kontseptsioon. Võrgus  
<http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=57140/Kooseluseaduse+kontseptsioon.pdf>
21. W. Habscheid. Freiwillige Gerichtsbarkeit. 7. Aufl. München: C. H. Beck 1983 § 58 II 2 – viidatud R. Tiivel. Abikaasade varasuhetest abieluvararegistri ja kinnistusraamatu valguses – Juridica, 2005, VII

## **Kasutatud kohtupraktika**

22. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 17.07.2004. a otsus nr 3-2-1-14-04
23. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.03.2005. a otsus nr 3-2-1-16-05
24. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20.12.2005. a otsus nr 3-2-1-142-05
25. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 07.06.2006. a otsus nr 3-2-1-46-06
26. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 01.11.2006. a otsus nr 3-2-1-98-06
27. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.03.2007. a otsus nr 3-2-1-13-07
28. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 03.10.2007. a otsus nr 3-2-1-77-07
29. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 13.01.2010. a otsus nr 3-2-1-151-09
30. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 02.06.2010. a otsus nr 3-2-1-38-10
31. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 06.02.2012. a otsus nr 3-2-1-149-11
32. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.09.2013. a otsus nr 3-2-1-83-13
33. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 09.04.2014. a otsus nr 3-3-1-82-12
34. Riigikohtu üldkogu 27. 11.2012. määrus asjas nr 3-3-1-15-12
35. Tallinna Ringkonnakohtu 20.04.2009. a otsus nr 2-06-25913
36. Pärnu Maakohtu 13.03.2007. a otsus nr 2-05-23569
37. Tartu Maakohtu 21.11.2011. a määrus nr 2-03-929



## **Kasutatud õigusaktid**

38. Abieluvararegistri seadus (AVRS) – RT I 1995, 87, 1540; RT I, 19.12.2012, 1
39. Kinnistusraamatuseadus (KRS) – RT I 1993, 65, 922
40. Maareformi seadus (MaaRS) – RT 1991, 34, 426
41. Pankrotiseadus (PankrS) – RT I 2003, 17, 95
42. Perekonnaseadus (PKS) – RT I 2009, 60, 395
43. Perekonnaseisutoimingute seadus (PKTS) – RT I 2009, 30, 177
44. Täitemenetluse seadustik (TMS) – RT I 2005, 27, 198
45. Võlaõigusseadus (VÕS) – RT I 2001, 81, 487
46. Äriseadustik (ÄS) – RT I 1995, 26, 355
47. Kooseluseaduse eelnõu (KooS)
48. Perekonnaseaduse muutmise seaduse eelnõu

## **SUMMARY**

### **DIFFERENT PROPERTY REGIMES OF COHABITATION**

**Kaidi Karu**

The aim of this thesis is to compare property regimes that come along with different forms of cohabitations. The author tries to prove that after a break-up it is easier to divide joint property if the couple has been legally married. In addition, the author shows that it is easier to prevent conflicts between the parties during the divorce process if the couple has signed a marital property contract.

The hypothesis of this thesis is that proprietary relationships between the parties are more protected and better regulated when the parties are legally married instead of being in unregistered cohabitation. In addition, the author raises the hypothesis that the marital property contract protects property relationships of the parties better than the regulations arising from the Family Law Act.

According to Statistics Estonia, since the mid-90s the number of marriages per year has decreased about 50% compared to the previous years. This suggests that, for 20 years, people have preferred living in cohabitation instead of being legally married. Statistics also show that very often marriages will not last – almost half of the married couples get divorced. But during a long marriage or cohabitation the parties usually invest into their home, so after the break-up they will also have to divide their property. If the couple is married then their rights are protected by the Family Law Act but in case of unregistered cohabitation it is still not regulated by the Estonian law.

All in all, the author found out that the Family Law Act regulates the proprietary relationships between parties better. However, if the parties have also signed the marital property contract,

they will have much better control over their property after the break-up than without the contract. The articles in the Family Law Act regulate proprietary relationship quite well, but due to its general and too laconic content, there are still quite many arguments in the National Court related to sharing property.

If the parties are not married and live in cohabitation, then it is quite difficult to regulate their proprietary relationship by law. So far, the parties have tried to settle their disagreements by relating to partnership agreement after the break-up, but on the basis of the practice, it is seen that the partnership contract is not sufficient to regulate the unregistered relationship. As the proportion of cohabiting couples is large and growing, the Estonian Parliament has decided to proceed with two new drafts – the draft of cohabitation law and the draft of law that changes the family law.

The draft of cohabitation law says that all couples can sign cohabitation agreement regardless of their sexual orientation. The cohabitation law might solve the problems in homosexual relationships, but it might not have any effect on relationships between heterosexual partners, because if the couple have not decided to get married, then it is not reasonable to assume that they will sign a cohabitation agreement. The aim of the draft that would change the family law is to regulate man and woman's relationship so that the parties should not register their cohabitation.

To sum up, the author has proved the hypothesis that at given time, the articles from the Family Law Act protect proprietary relationship between the parties the best. Furthermore, signed marital property contract helps to avoid disagreements between the parties during the divorce.