

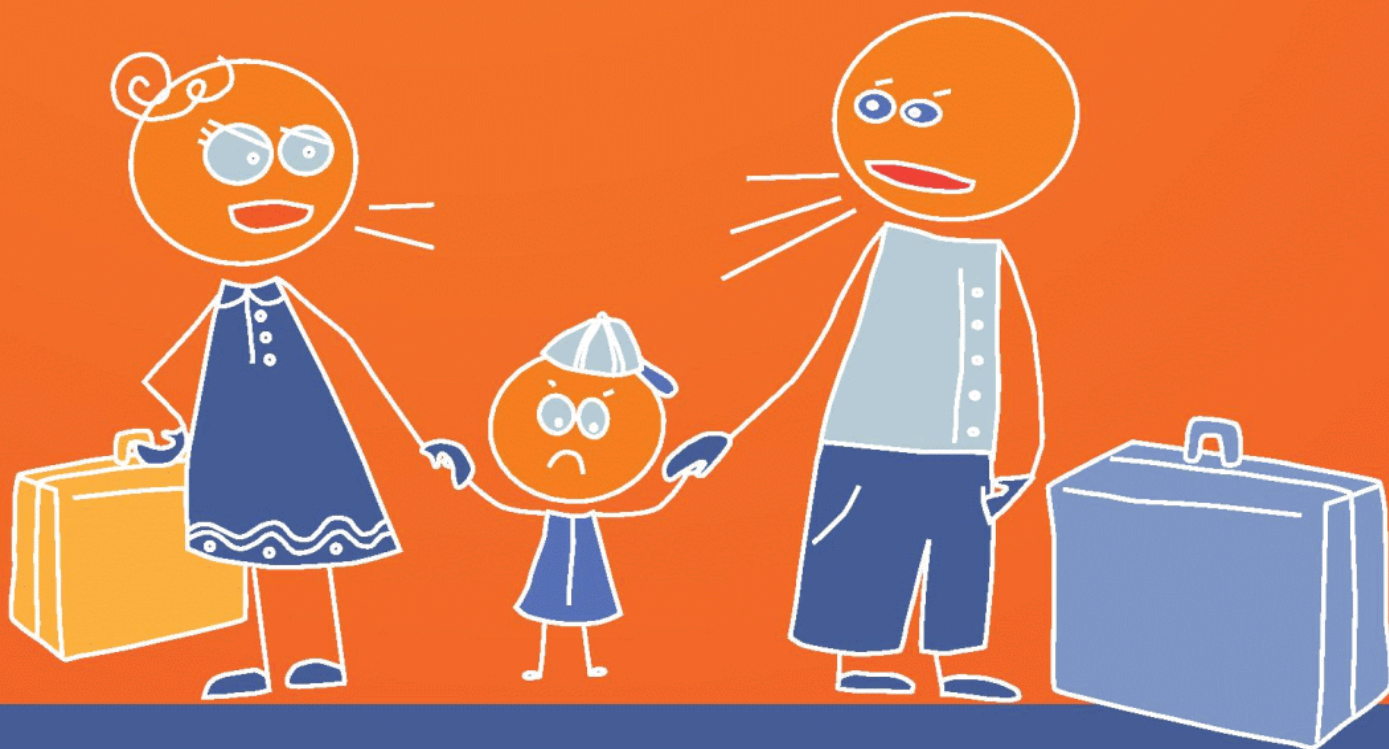


EESTI OMANIKE KESKLIIT SOOVITAB

EVI HINDPERE

# PEREKONNAÕIGUS JA VARASUHTED

Vara omandamisest jagamiseni



**KINNISVARAKOOL**

Evi Hindpere

# **PEREKONNAÕIGUS JA VARASUHTED**

**Vara omandamisest jagamiseni**

Tallinn 2015



**Perekonnaõigus ja varasuhted.  
Vara omandamisest jagamiseni**

Autor Evi Hindpere  
Toimetaja Tõnu Toomark  
Illustratsioonid Kertu Sikk

Kirjastaja Kinnisvarakool OÜ  
+372 525 9703  
kool@kinnisvarakool.ee  
www.kinnisvarakool.ee

© Kinnisvarakool OÜ  
Seda väljaannet ega ühtegi selle osa ei tohi ilma  
autoriõiguse omaniku loata mingil viisil paljundada.

ISBN

# Sisukord

<b>Eessõna</b>	<b>5</b>
<b>1 Abielu sõlmimine</b>	<b>7</b>
<b>2 Abielu kehtetus</b>	<b>15</b>
<b>3 Abikaasade üldised õigused ja kohustused</b>	<b>19</b>
<b>4 Abikaasade varasuhted</b>	<b>21</b>
4.1 Ühisvara ja lahusvara	24
4.1.1 Abikaasade varaühisus	25
4.1.2 Abikaasa lahusvara	32
4.1.3 Ühisvaraga tehingute tegemine	35
4.1.4 Varaühisuse varasuhte lõppemine	40
4.1.5 Ühisvara jagamine	45
4.1.6 Abikaasade võlakohustuse jagamine	54
4.2 Vara juurdekasvu tasaarvestus	56
4.2.1 Vara valitsemine	57
4.2.2 Vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte lõppemine	60
4.2.3 Abikaasade õigused vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte lõppemisel	61
4.2.4 Soetisvara tasaarvestamine	66
4.2.5 Vara seisust teavitamine	68
4.3 Varalahusus	71
4.4 Varasuhteliikide võrdlus	72
<b>5 Abieluvaraleping</b>	<b>73</b>
<b>6 Abieluvararegister</b>	<b>77</b>
<b>7 Abielu lõppemine</b>	<b>81</b>
7.1 Abielu lahutamine	82
7.2 Perekonna eluase abielu lahutamise korral	85

## SISUKORD

7.2.1	Perekonna ühine eluase	85
7.2.2	Perekonna eluasemega seotud vara	86
<b>8</b>	<b>Vabaabielu</b>	<b>89</b>
8.1	Seltsinguleping	89
8.2	Kinnisvara omandamine kaasomandisse	96
8.3	Kooselu registreerimine	100
8.3.1	Kooselu registreerimise kord	101
8.3.2	Registreeritud elukaaslaste varasuhte valik	103
8.3.3	Kooselulepingu lõppemise alused	106
8.3.4	Kooselulepinguga seonduvate tehingute lõppemine	108
8.3.5	Kooselulepingu lõppemise tagajärjed abielu sõlmimisel	109
<b>9</b>	<b>Tehingu tegemine piiratud teovõimega isiku varaga</b>	<b>111</b>
9.1	Lapse esindamine	113
9.1.1	Varahoodus	115
9.1.2	Tehingute tegemine kohtu nõusolekul	119
9.1.3	Lapse varalt saadav kasu	124
9.2	Eestkoste alaealise üle	125
9.2.1	Eestkostja ülesanded ja vastutus	126
9.2.2	Eestkostja kohustus valitseda eestkostetava vara	126
9.2.3	Nõusolek kinnisasjatehingute tegemiseks	127
9.3	Eestkoste täisealise üle	130
9.4	Erieestkostja	132
<b>10</b>	<b>Kokkuvõte</b>	<b>133</b>
<b>11</b>	<b>Lisa: Kasutatud seadused</b>	<b>135</b>



## Eessõna

Perekonnaseadus (PKS) kätkeb endas terviklikku perekonnaõiguse regulatsiooni, mis hõlmab õigussuhteid abikaasade vahel, vanemate ja laste vahelisi õigussuhteid ning alaealiste ja täisealiste eestkoste puhul tekkivaid õigussuhteid.

Selles käsiraamatus käsitleme eeskätt abikaasadevahelisi varasuheid, aga ka piiratud teovõimega isikute vara käsutamise eripära.

2010. aastal jõustunud uus perekonnaseadus, võrreldes eelmise seadusega, sätestab eelkõige abikaasade varaliste suhete täpsema korralduse. Uue seadusega on oluliselt rohkem arvestatud nüüdisaja varaliste õiguste dünaamikaga.

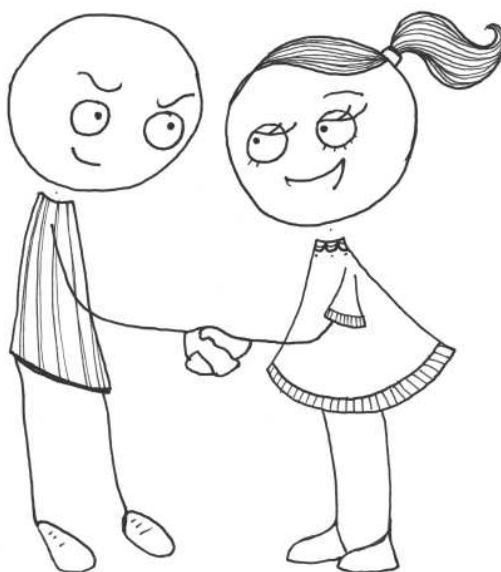
Käsiraamatu koostamise eesmärk on anda lugejale ülevaade abikaasade varasuhetega seonduvatest õigussätetest.

Käsiraamat võiks olla abimeheks nii abiellu astujatele, andmaks ülevaate valikutest erinevate varasuhteliikide vahel, aga ka neile abikaasadele, kes ei ole rahul valitud varasuhetega ja soovivad seda muuta. Samuti saab näpunäiteid varaga seonduvates küsimustes pärast abielu lõppemist.

Käsiraamatust saavad soovitusi ka elukaaslased, kes ühel või teisel põhjusel ei pea vajalikuks abielu registreerida, kuid kes soovivad omavaheliste varasuhete – näiteks ostetud ühise kodu omandiõiguse asjus kokkuleppeid sõlmida.

Samuti annab käsiraamat ülevaate alaealiste ja piiratud teovõimega isikute varaga tehingute tegemise eripärast.

Loodetavasti saab iga lugeja käsiraamatust vastuseid enda suhtest tekkivatele varalistele küsimustele.



Evi Hindpere,  
käsiraamatu koostaja



# 1 Abielu sõlmimine

Eestis kehtiva perekonnaseaduse kohaselt **sõlmitakse abielu mehe ja naise vahel** (PKS § 1 lg 1). Seda reeglit ei muuda ka 2016. aastal jõustuv koosluseadus (KooS), mis võimaldab ühest soost isikutel **sõlmida kooselulepingu**, kuid ei luba sõlmida abielu.

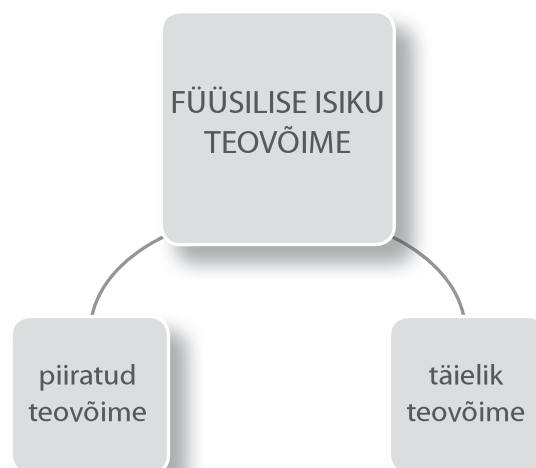
Abielu sõlmida soovijad peavad olema **teovõimelised isikud** tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) mõistes (PKS § 1 lg 1-3).

Teovõime on isiku võime iseseisvalt teha kehtivaid tehinguid, k.a võime abielluda.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse kohaselt on **teovõimelised** need inimesed, kes on täisealised ja kelle teovõime ei ole vaimuhaiguse, nõrgamõistuslikkuse või muu psüühikahäire tõttu piiratud.

**Füüsiliste isikute** puhul eristatakse:

- täielikku teovõimet;
- piiratud teovõimet.





## 1. Abielu sõlmimine

**Täielik teovõime** on 18-aastaseks saanud isikul ehk täisealisel. Erandina võib kohus anda **vähemalt 15-aastaseks saanud isikule loa abielu sõlmiseks** ning abieluga seotud õiguste teostamiseks ja kohustuste täitmiseks.

**Piiratud teovõime** on täisealisel isikul, kes vaimuhaiguse, nõrgamõistuslikkuse või muu psüühikahäire tõttu kehtvalt ei suuda oma tegudest aru saada või neid juhtida (TsÜS § 8 lg 2). Sellisele isikule **määrab kohus eestkostja**, kelle ülesandeks on abistada eestkostetavat tehingutest arusaamisel ja neid juhtida.

Piiratud teovõimega täisealine isik võib abielluda üksnes juhul, kui ta **saab piisavalt aru abielu õiguslikest tagajärgedest**. Kui isikule on määratud eestkostja, eeldatakse, et isik ei saa aru abielu õiguslikest tagajärgedest (PKS § 1).

Seadusega on sätestatud, et **abielluda ei või**:

- otsejoones üleneja ja alaneja sugulane;
- vend ja õde ning poolvend ja poolõde;
- lapsendaja ja lapsendatu;
- ühe isiku poolt lapsendatud (PKS § 2 lg 1 ja § 3).





## Evi Hindpere

Käsiraamatu autor Evi Hindpere on pikaajalise kogemusega Raid & Ko Kinnisvara- ja Õigusbüroo jurist ja koolitaja.

Evi Hindpere on järgmiste käsiraamatute autor:

- ✚ „Pärimine. Pärandaja, testament ja pärijad ehk mis saab peale surma?“ (2015);
- ✚ „Kinnisvaraõiguse ABC. Põhjalik ülevaade kinnisvara-valdkonda reguleerivatest õigusaktidest“ (2013);
- ✚ „Kinnisvaramaakleri ABC“ (2014);
- ✚ „Korter üürile – närvesööv hobi või rikkuse allikas?“ (2012).

