

# Abieluväline kooselu – seltsinguga või seltsinguta

## 1. Sissejuhatus

„Kui keeruline see ikka saab olla?“ oli mõttes, kui sukeldusime kohtupraktikasse, et aru saada, millised siis ikkagi on varalised suhted inimeste vahel, kes ei ole abiellunud, aga on otsustanud koos elada ja vara soetada. Tuleb välja, et ikka päris keeruline. Mõni aasta hiljem sai meid painanud kohtuvaidlus kokkuleppega lõpetatud, kohtupraktikast leitu vedeles aga jätkuvalt sahtlis. See artikkel on pingutus luua kaosest korda ja avada hetkeseis sellest, milline õiguslik pilt ümbritseb abieluvälise kooseluga seonduvaid varasuhteid. Lisame omalt poolt ka mõned mõtted sellest, kus meie hinnangul on ruumi kohtupraktika täiendamiseks.

Õigusliku olukorra ebatäiuslikkus sai ilmsiks just toonase kohtuvaidluse kontekstis. Nii otsime kohtuvaidlustes vastust sellele, milline oli poolte tahe konkreetsel ajahetkel ja konkreetses suhtes toona kehtinud õiguse alusel. Käsitledes aastakümneid kestnud kooselu, on selline tõetsing pigem naiivne, ehk isegi näilik. Konkreetsel juhul olid vaidlevad pooled elanud koos vabariigi taastamise algusaegadest, mil kehtivaks materiaaõiguseks oli veel Eesti NSV tsiviilkoodeks.<sup>\*1</sup> Hagis toodi välja: „1991. aasta novembris võttis hageja enda nimel pangast 90 000 rubla laenu ja ostis laenust saadud vahendite eest 200 jalgratast.“ „Seltsingust“ ei olnud sel ajal Eestis kellelgi halli aimugi. Hiljem oli aetud erinevat eraldi äri, kasvatatud lapsi ja päris lõpuks, enne lahutust, korraks ka abiellutud. Aga milline oli siis eri hetkedel poolte tahe? Kuidas seda üldse tuvastada? Kas õigussuhte tuumaks on üheksakümnendate alguses ostetud jalgrattad, kümme aastat hiljem soetatud suvila, ühiselt remonditud korter või lapse kooliraha? Kas pooled asusid koos elama selleks, et saavutada mastaabisääst ja elamiskulude kokkuhoid, ajada äri või üksteist armastada ja koos pere luua?

Kohtupraktika on hakanud liikuma selles suunas, kus mõnedes kaasustes tuvastatakse vabaabielus partnerite vahel seltsinguleping või kohaldatakse nendevahelisele suhtele seltsingu sätteid analoogia korras. Arvad, et elad kellegagi koos, aga tegelikult oled õigussuhtes, kus kummalgi on tekkinud õigused ja kohustused. Eluliselt tekib jutt lepingutest ja ühisest majanduslikust eesmärgist siis, kui minnakse lahku ja tekib soov oma raha tagasi saada või armsaimast vihatuimaks saanule kätte keerata. Esimene postulaat nendes vaidlustes peaks põhinema Riigikohtu kinnitusel, et „[e]i saa eeldada, et ühist majapidamist korraldades on poolte tahteks teha seda seltsingu juhtimise ja aruandluse ning kasumi jaotamise ja kahjumi katmise sätete alusel“<sup>\*\*2</sup>.

Praktika, kus kohtud kohaldavad osasid (määratlemata ulatuses) seltsingulepingu sätteid analoogia korras, ei ole selle postulaadiga kooskõlas. Nii on tekitatud omajagu segadust: ühe partneri ainuomand võib olla ühtäkki kummagi partneri ühisvara majanduslikus mõttes, mida jagatakse, nagu tegemist oleks abielu ajal omandatud ühisvaraga.<sup>\*3</sup> Omand võib omaniku käest lahkuda, ilma et tuvastataks nõuetele vastav tahteavaldus. Samas on Riigikohus põhjendatult väljendanud: „Ei saa eeldada poolte tahet, et nende varalised suhted oleksid tihedamad ja varalise suhte lõpetamine viiks kaugemaleulatuvate tagajärgedeni kui varaühisuse puhul abielu korral.“<sup>\*\*4</sup> Seda arvestades tuleks eeldada, et täiskasvanud teovõimeliste isikute otsus elada koos ja kanda sellega kaasnevaid kulusid ongi nende kokkulepe elada koos ja kanda sellega

<sup>1</sup> RT 1964, 25, 115. Vastu võetud 12.06.1964, jõustunud 01.01.1965.

<sup>2</sup> RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 15. Autorite rõhutused.

<sup>3</sup> Vt nt TlnRnKo 07.05.2021, 2-17-6539.

<sup>4</sup> RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 18.

kaasnevaid kulusid, ilma et sellest tekiks mingeid tagasinõudeid või lepingulisi suhteid.<sup>5</sup> Kogu eraõiguse aparaadi rakendamine sellele, „kes ostis värvi või kruvikeeraja“ ning kui palju on tal õigus nende eest hüvitist saada, eirab täiskasvanud inimeste teadlikku valikut mitte abielluda ja mitte kutsuda riiklikku vararežiimi oma „magamistuppa“. Kui teovõimeline täiskasvanu soovib oma suhtele suuremat riiklikku kaitset, on tal võimalik abielluda. Kui ta seda ei soovi, pole kohtu poolt vaja talle eraõiguse tavapärastest lahendus-test suuremat riiklikku hoolt *post factum* ka pakkuda. Kõigest sellest nüüd lähemalt.

## 2. Seltsinguleping

### 2.1. Seltsingulepingu olemus

Kohtupraktikat lugedes jääb mulje, et mitteabiellulises kooselus olevate isikute puhul on toimumas seltsingu kontekstis midagi ebatavalist. Tekkinud on käsitlus, mille kohaselt isikud, kes elavad abieluvälises kooselus, võivad olla sõlminud seltsingulepingu, sest nad elavad koos ja kannavad ühiselt kulutusi. Selline käsitlus ei ole kooskõlas seltsingulepingu olemusega. Abieluväline kooselu ei tekita poolte vahel võlasuhet VÕS<sup>6</sup> § 2 tähenduses ning eelduslikult ei ole tegu võlaõigusliku lepinguga VÕS § 8 lõike 1 tähenduses.<sup>7</sup> Seltsingu olemasolu või selle puudumine on täiesti sõltumatu sellest, kas sa elad või ei ela oma seltsingu-kaaslasega koos.

Seltsingusuhet reguleerivad VÕS §-d 580–618. Kuni 1. juulini 2002 oli seltsingulepingu eelkäijaks ühise tegutsemise leping, mis oli sätestatud Eesti NSV tsiviilkoodeksi §-s 438 jj. Tsiviilkoodeksi § 438 lõike 1 kohaselt kohustusid ühise tegutsemise lepingu järgi pooled ühiselt tegutsema ühise majandusliku eesmärgi saavutamiseks, nagu näiteks kolhoosidevahelise ettevõtte ehitamiseks, veemajanduslike rajatiste ja seadmete püstitamiseks, teede, spordirajatiste, elamute jms ehitamiseks.

Seltsingulepingu tänapäevane mõiste on sätestatud VÕS § 580 lõikes 1. Selle sätte järgi kohustuvad kaks või enam isikut (seltsinglased) tegutsema ühise eesmärgi saavutamiseks, aidates sellele kaasa lepinguga määratud viisil, eelkõige panuste tegemisega. Seltsingulepingu põhiliseks tunnuseks on seega lepinguline „ühine eesmärk“ ning kaasaaitamiskohustus.<sup>8</sup> Ühine eesmärk eristab seltsingulepingut vastastikustest lepingutest, kus pooled on kohustatud vastastikusteks sooritusteks, mida seltsingulepingu puhul ei esine.<sup>9</sup> Vastav ühine eesmärk tuleb alati tuvastada, arvestades VÕS § 29 tõlgendamisreegleid.<sup>10</sup> Nii näiteks võivad partnerid kokku leppida, et ostavad korteri ning hakkavad seda koos välja üürima. Kui see on tahte keskpunktiks, võib nende vahel tekkida seltsing. Seltsingulepingu olemasolu aga eeldada ei saa.

Riigikohtu lahendis asjas 3-2-1-109-14 esitatud seisukoha järgi väljendub seltsingu sätetes, et seltsinguleping on iseloomulik juhtimise korraldus (VÕS § 582–587), panuste tegemise nõue (VÕS § 581), **seltsingu orienteeritus kasumi teenimisele** ja jaotamisele ning sellega seotud aruandluse nõuded (mh VÕS § 586, 591, 592). Kuigi seltsingulepingu eesmärk on sõnastatud laialt (ühise eesmärgi nimel tegutsemine), iseloomustab seltsingut eelkõige selle orienteeritus **majanduslikule** eesmärgile.<sup>11</sup> Võlaõigusseaduse kommentaaride põhjal võib seltsing olla suunatud ka mitte tulu teenimisele ja mittemajanduslikele (nt poliitilistele või kultuurilistele) eesmärkidele.<sup>12</sup> Mittemajandusliku eesmärgiga seltsinguleping on pigem

<sup>5</sup> Vt nt TlnRnKo 15.03.2010, 2-07-18461, p 8 (kuigi siin kohus jaatas seltsingu olemasolu, siis leiti, et tavalises kooselus siiski nõudeid teise poole vastu olla ei saa); K. Piho. Seltsinguleping. Kohtupraktika analüüs. Riigikohtu õigusteabe osakond. Tartu 2014, lk 22. Viimati mainitud analüüsi puhul on tarvis aga meeles pidada, et see on tehtud enne Riigikohtu lahendit asjas 3-2-1-109-14, kus kohus lisas piiranguid abieluvälises kooselus elavate isikute vahel seltsingu jaatamiseks. Näiteks on varasemas praktikas peetud võimalikuks, et seltsingulepingu eesmärk võib olla ühine kooselu ja ühise lapse kasvatamine, vt nt TlnRnKo 15.03.2010, 2-07-18461, p 8. See on aga vastuolus Riigikohtu esitatud põhimõttega, et üksnes abieluväline kooselu ja ühine majapidamine ei saa kvalifitseeruda seltsinguks, vt RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 13.

<sup>6</sup> Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487; RT I, 02.12.2022, 7.

<sup>7</sup> Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. P. Varul, I. Kull, V. Kõve jt (koost.). Tallinn: Juura 2021, § 580 komm. 3.4.2 (K. Saare); RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 14.

<sup>8</sup> Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne (viide 7), § 580 komm. 3.7.1 (K. Saare).

<sup>9</sup> Samas. Ka RKTko 06.06.2012, 3-2-1-69-12, p 15.

<sup>10</sup> RKTko 06.12.2006, 3-2-1-116-06, p 11; K. Piho (viide 5), lk 5.

<sup>11</sup> RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 14. Vt nt ka TrtRnKo 29.06.2020, 2-17-18177, p 11; TlnRnKo 19.10.2021, 2-19-20319, p 31. Ka seltsingulepingu eelkäija, ühise tegutsemise lepingu puhul oli oluline majanduslik eesmärk.

<sup>12</sup> Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne (viide 7), § 580 komm. 3.4.1 ja § 580 komm. 3.7.1 (K. Saare). Ka Saksa õiguses on seltsingu kontekstis jaatatud, et eesmärk võib olla nii majanduslik kui ka mittemajanduslik (nt poliitiline või

erandlik. Näiteks MTÜS<sup>\*13</sup> § 2 lõike 2 järgi kohaldatakse mittetulundusliku iseloomuga isikute ühendustele seltsingute kohta sätestatut.<sup>\*14</sup>

Segadust võib tekitada sõnapaar „majanduslik eesmärk“. Argikeeles võiks otsida vastust küsimusele, mis oli poolte kooselu tuum. Tõepoolest võib esineda olukordi, kus kaks täiskasvanud inimest otsustavad kooselu kasuks selle pärast, et nii on majanduslikult otstarbekas. On ju ülikooliaegadest paljudele teada, et mitme peale korteri üürimine on taskukohasem ja mugavam. Taolise kooselu ajendiks ei ole „äri ajamine“ või armastus, vaid elamiskulude mõistlikum jagamine. Nii võivad sõbrad sõlmida seltsingulepingu ühiselt purjeka soetamiseks ning sellega seotud kulude optimeerimiseks ja jagamiseks. Eesmärk ei pea olema ilmtingimata kasumi või tulu teenimine. Kui poolte eesmärk on pigem armastus, soov rajada ühine kodu või luua pere, on majanduslikud kaalutlused teisejärgulised ja suhe puhtalt lepinguväline. Majanduslik eesmärk ei saa seisneda pelgalt kooselus ega ühise elamise majandamisega paratamatult kaasnevas mastaabisäästus, vaid selges tahtes keskenduda toimetamise majanduslikule otstarbekusele.

## 2.2. Seltsingulepingu sõlmimine – tahteavaldused

Seltsinguleping on võlaõiguslik leping VÕS § 2 ja § 3 punkti 1 tähenduses ning sellele kohalduvad VÕS-s sätestatud reeglid lepingu sõlmimise kohta.

Kui VÕS § 580 lõige 1 nimetab seltsingulepingu olulised tunnused, siis VÕS § 9 lõige 1 reguleerib (seltsingu)lepingu sõlmimist. VÕS § 9 lõike 1 kohaselt sõlmitakse leping pakkumuse esitamise ja sellele nõustumise andmisega, samuti muul viisil vastastikuste tahteavalduste vahetamise teel, kui on piisavalt selge, et lepingupooled on saavutanud kokkuleppe. Seejuures kohalduvad tavapärased tahteavalduse reeglid (eelkõige otsese ehk sõnaselge tahteavalduse või kaudse ehk teoga väljendatud tahteavalduse reeglid, vt TsÜS<sup>\*15</sup> § 68 lg 2 ja 3). Samuti peab tahteavaldus jõudma teise isikuni ning seltsingu puhul peab selles peab väljenduma tahe tegutseda ühise eesmärgi nimel.<sup>\*16</sup> Isikute (tulevaste seltsinglaste) tahteavaldused peavad kokku langema selleks, et tekiks kokkulepe (s.o seltsinguleping). Tahteavalduste kokkulangevust on eriti oluline rõhutada kooselu kontekstis – ei piisa ühe poole tungivast soovist sõlmida leping. Teine pool peab sellest aru saama ja tahtma sama. Kui üks partner aktiivselt panustab, kuid teine üksnes talub partneri tegevust ega takista oma kinnisasjale kulutusi tegemast, siis seltsingut ei teki.<sup>\*17</sup> Vaikimist või tegevusetust ei loeta üldjuhul tahteavalduseks (TsÜS § 68 lg 4 ja VÕS § 20 lg 1). Abieluvälise kooselu puhul on oluline hinnata, kas partnerid on üksteisega vahetanud selliseid tahteavaldusi, mille sisuks on kohustus tegutseda ühise (majandusliku) eesmärgi nimel, eelkõige panuste tegemisega.<sup>\*18</sup> Panuseks võib olla igasugune ühise eesmärgi edendamine, sh vara võõrandamine seltsingule, vara seltsingu kasutusse andmine või seltsingule teenuse osutamine.

Kohtupraktikast on läbi käinud mitu näidet, kus kohus on leidnud, et vabaabielus partnerite vahel ei ole seltsingulepingut sõlmitud. Abieluvälisest kooselust seltsinguks ei piisa.<sup>\*19</sup> Samuti ei piisa elamiskulude jagamisest, kuigi ka sellel on majanduslikult mõistlik sisu.<sup>\*20</sup> Ka lastest ei piisa.<sup>\*21</sup> Ühise kodu rajamine ja selle tõttu panuste tegemine (rahaliselt või tööga) on majanduslikult kasulik, kuid ei tähenda seltsingulepingu sõlmimist.<sup>\*22</sup> Seltsingulepingut ei saa sõlmida ainuüksi sellega, et üks partneritest ostab kinnisasja, kannab sellega seonduvad ehituskulud, ja teine partner toetab kinnisasjal ehitamist või parendamist

---

kulutuuralane). Tegevus võib olla nii materiaalne (nt asja omandamine) kui ka mittemateriaalne (nt ühine reis või teatrietenduse korraldamine). Vt Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, F. J. Säcker, R. Rixecker, H. Oetker, B. Limperg, CHBECK Munich. 8. Aufl. 2020, § 705 änr 148.

<sup>13</sup> Mittetulundusühingute seadus. – RT I 1996, 42, 811; RT I, 23.12.2022, 15.

<sup>14</sup> Täpsemalt vt Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne (viide 7), § 580 komm. 3.4.1 (K. Saare).

<sup>15</sup> Tsviiliseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216; RT I, 20.06.2022, 33.

<sup>16</sup> Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne (viide 7), § 580 komm. 3.2 (K. Saare).

<sup>17</sup> TlnRnKo 15.10.2019, 2-18-10776, p 11.3.

<sup>18</sup> TlnRnKo 1203.2021, 2-18-5036, p 16.6; TlnRnKo 07.05.2021, 2-17-6539, p 10.7.1; TlnRnKo 10.01.2023, 2-20-15495, p 10.1; TrtRnKo 29.06.2020, 2-17-18177, p 11; TlnRnKo 19.10.2021, 2-19-20319, p 31; TrtRnKo 31.03.2021, 2-20-5330, p 9; RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 14.

<sup>19</sup> RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 13; RKTko 21.12.2016, 3-2-1-129-16, p 21; TlnRnKo 07.05.2021, 2-17-6539, p 10.7.1; TlnRnKo 12.03.2021, 2-18-5036, p 16.6; TlnRnKo 30.09.2022, 2-19-19603, p 10.2.2.

<sup>20</sup> RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 15; RKTko 21.12.2016, 3-2-1-129-16, p 21.

<sup>21</sup> RKTko 21.12.2016, 3-2-1-129-16, p 21.

<sup>22</sup> TlnRnKo 19.10.2021, 2-19-20319, p 31.

(perekondlikest suhetest, austusest või viisakusest tulenevalt).<sup>\*23</sup> Seltsinguleping ei tarvitse olla sõlmitud ka juhul, kui üks partner teeb teisele partnerile kuuluvale varale kulutusi ja viimane talub nende tegemist, s.o ei vaidle vastu.<sup>\*24</sup> Samuti ei ole üksnes kokkulepe osta ühiste vahenditega hoone (tänapäeval kinnisasi) piisav seltsingulepingu sõlmimiseks – kokkulepe peab hõlmama midagi enam.<sup>\*25</sup>

Paradoksaalselt esineb ka risti vastupidist praktikat. Nii on kohus leidnud seltsingulepingu olukorras, kus partnerid on midagi ühiselt omandanud, tehes võrdväarseid rahalisi panuseid.<sup>\*26</sup> Samuti olukorras, kus üks partner parendab oluliselt teise partneri kinnisasja, näiteks elamu pööningukorruse väljaehitamiseks.<sup>\*27</sup> Riigikohus on justkui jaatanud seltsingulepingu sõlmimist ka olukorras, kus partnerite eesmärgiks oli kahepereelamu ehitamine ja selle kasutamine.<sup>\*28</sup> Harju Maakohus leidis tsiviilasjas 2-17-3360, et poolte vahel oli sõlmitud seltsinguleping, mille eesmärgiks oli elamu ehitamine hagejale kuuluvale kinnisasjale eesmärgiga kasutada seda poolte ja nende laste ühise elukohana.<sup>\*29</sup> Seejuures märkis maakohus, et seltsingut **saab eeldada**, kui pooltel on ühine majapidamine ja nende käitumises esineb ühine eesmärk, milleks võib olla ühiste jõupingutuste tegemine ühise eluaseme ehitamiseks.<sup>\*30</sup> Tsiviilasjas 2-17-424 leidis maakohus, et poolte vahel oli sõlmitud seltsinguleping, mille eesmärgiks oli poolte ja nende kolme lapse pereelu hoidmine, laste üleskasvatamine ning kinnisasja omandamine, muutmine ja parendamine.<sup>\*31</sup> Ringkonna-kohtu lahendist ei leia vastust küsimusele, kas konkreetsetes kaasuses oli kooselu „seltsinguga või seltsinguta“, küll aga kohaldas kohus seltsingu likvideerimise sätteid analoogia korras.<sup>\*32</sup> Kummastki lahendist ei leia vastust küsimusele, miks just kooselu loeti lepinguliseks või lepingu analoogiat väärivaks.

Kohtupraktikas olevad näited ei ole omavahel harmoonias. Ühelt poolt kinnitatakse üheselt, et kooselu kui selline (sh nt laste hoidmine) ja ühise majapidamise korraldamine ei ole argumendid, et tuvastada seltsingulepingut. Teisalt leidub kohtupraktikat, kus just nende elementide põhjal on jõutud vara jagamiseni, nagu poolte vahel oleks olnud seltsinguleping. Seetõttu ei tasu sellistest lahenditest võtta eeskujulist tulevikuvaidluste lahendamiseks. Kutsume üles püsima lahenduse juures, kus lepingut ei saa tekkida, ilma et poolte tahte keskpunkt oleks olnud lepinguline (s.o siduvaid õigusi ja kohustusi loov).

Abieluvälises kooselus elavate isikute vahel tuleb eeldada, et nende vahel ei ole mistahes võlasuhet ega lepingut. Panuste korral, mis on tehtud abieluvälise kooselu raames ja kooselu jaoks (sh laste kasvatamiseks, elamiskulude kandmiseks, elukoha saamiseks), ei saa eeldada tahet luua lepinguõiguslikku kohustust (partnerite omavahelises suhtes).

### 2.3. Seltsingulepingu sõlmimine – vorm

Üldreeglina kehtib seltsingulepingule vormivabaduse põhimõte (VÕS § 11 lg 1). Kui aga vara omandamistehingule kohaldub seadusest tulenev vorminõue, kohaldub selline vorminõue ka seltsingulepingule, kui selle eesmärgiks on kohustus omandada vara ühise eesmärgi saavutamiseks seltsinglaste ühisomandisse.<sup>\*33</sup> Seltsingulepingu vorminõue on eelkõige asjakohane just kinnisasjaga tehtud tehingute korral. Tallinna Ringkonnakohus selgitas 17. juuni 2020. a otsuses tsiviilasjas 2-17-6089: „[S]eltsingulepingu sõlmimiseks pidi toonastel abikaasadel olema ühine tahe majanduslikult ühise varalise väärtuse (ühisvara) kestmiseks ning kinnisasja omandamise korral pidanuks selline tahe olema vormistatud notariaalselt tõestatud lepingus.“<sup>\*34</sup> Seega kui partnerid soovivad seltsinguvarasse omandada kinnisasja, peab nendevaheline seltsinguleping, millega selline kohustus ette nähakse, olema notariaalselt tõestatud vormis.<sup>\*35</sup>

<sup>23</sup> TlnRnKo 15.10.2019, 2-18-10776, p 11.3; TlnRnKo 09.09.2020, 2-18-19654, p 79.

<sup>24</sup> TlnRnKo 15.10.2019, 2-18-10776, p 11.3.

<sup>25</sup> TlnRnKo 15.10.2019, 2-18-10776, p 11.2; TlnRnKo 13.03.2018, 2-15-4856, p 11; TlnRnKo 23.12.2015, 2-14-13786, p 49; TlnRnKo 17.06.200, 2-17-6089, p 13.2; TlnRnKo 22.12.2022, 2-21-3382, p 12.

<sup>26</sup> TlnRnKo 30.12.2014, 2-13-5108, lk 8.

<sup>27</sup> RKTko 09.12.2009, 3-2-1-117-09, p 15.

<sup>28</sup> RKTko 29.04.2020, 2-18-255, p 14.

<sup>29</sup> HMKo 22.01.2021, 2-17-3360, p 48.

<sup>30</sup> Samas, p 45. Samasugune eeldus on välja käidud ka nt TrtRnKo 28.01.2015, 2-07-48195, p 9.1.

<sup>31</sup> TlnRnKo 10.07.2020, 2-17-424, p 36.

<sup>32</sup> Samas.

<sup>33</sup> Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne (viide 7), § 580 komm. 3.6 (K. Saare); RKTko 18.10.2017, 2-14-61664, p 15; TrtRnKo 28.05.2020, 2-19-2446, p 19.1.2; RKTko 28.01.2011, 3-2-1-119-10, p 17.

<sup>34</sup> TlnRnKo 17.06.2020, 2-17-6089, p 13.2–13.3.

<sup>35</sup> TrtRnKo 28.05.2020, 2-19-2446, p 19.1.2.

Alles hiljuti omas seltsingulepingu vorminõue tähtsust ka siis, kui omandati äriühingu osa. ÄS<sup>36</sup> § 149 lõike 4 kohaselt pidid varem osa võõrandamise kohustus- ja käsutustehing olema notariaalselt tõestatud vormis (v.a Eesti väärtpaberite registris registreeritud osad, vt ÄS § 149 lg 5). Harju Maakohus selgitas tsiviilasjas 2-17-8910 korrektselt: „Seega seltsinguleping, mille eesmärgiks on konkreetse vara eseme omandamine seltsinglaste ühisomandisse, peab olema notariaalselt tõestatud. Hageja on väitnud, et seltsingu eesmärgiks oli Jägala Energy OÜ osa enamussosaluse omandamine ja seejärel kostja I osa omandamine seltsinguvarasse. ÄS § 149 lõike 4 kohaselt osa võõrandamise kohustustehing ja käsutustehing peavad olema notariaalselt tõestatud. VÕS § 33 lõige 2 sätestab, et kui seaduse kohaselt tuleb leping sõlmida teatud vormis, peab ka eelleping olema sõlmitud samas vormis. [...] Hageja ja kostja I vahel sõlmitud seltsinguleping, mis puudutab äriühingu osade võõrandamist ja omandamist pidi olema notariaalselt tõestatud vormis. Kohustusliku vormi puudumisel on seltsinguleping tühine.“<sup>37</sup>

Kui partnerid ei ole vorminõuetele vastavat seltsingulepingut sõlminud, kaotavad nad omandiga seotud nõuded, leping on tühine ja sellel ei ole õiguslikke tagajärgi (TsÜS § 83 lg 1 ja § 84 lg 1). Näiteks otsustavad Peeter ja Petriina osta ühiselt korteri selleks, et sellega tulu teenida. Peeter annab Petriinale poole korteri rahast. Petriina ostab notari abil korteri enda ainuomandisse, kasutades nii enda kui ka Peetri raha. Isegi kui poolte tahe oli sõlmida seltsinguleping ja hõlmata korter seltsinglaste ühisomandisse, on selline leping tühine vorminõude rikkumise tõttu. Peetril ei ole TsÜS § 83 lõike 1 ja § 84 lõike 1 järgi õigust esitada omandiga seotud nõudeid (nt hagi asjaõiguslepingu sõlmimiseks ja kande tegemiseks, millega kinnisasi kuuluks Peetri ja Petriina ühisomandisse). Küll aga võib tal olla lepinguväline nõue seoses oma rahaga.

Vorminõude põhiseaduspärasust on praktikas üritatud vaidlustada, kuid ebaõnnestunult. Nimelt leidis hageja tsiviilasjas 2-17-18177, et notariaalne vorminõue on põhiseadusvastane, sest kohtleb ebavõrd- selt vabaabielus ja abielus olevaid isikuid. Kohus selgitas: „Notariaalse vorminõude eesmärgiks on mh, et lepingupooltel oleksid selged tehinguga kaasnevad õiguslikud tagajärjed ja seeläbi vastaks tehing lepingu- poolte tegelikule tahtele. Abielu puhul on ühiskonnas ka ilma õigusteadmisteta isikutele üldjoontes teada ühisvararežiimist tulenevad tagajärjed. Vabaabielu puhul ei saa eeldada, et pooled soovivad abieluga sarnaseid tagajärgi, vastasel juhul oleksid nad sõlminud abielu. Seega esineb mõjuv põhjus isikute erinevaks kohtlemiseks.“<sup>38</sup> Kohtu selle seisukohaga saab nõustuda. On põhjendatud jaatada abielus teovõimeliste inimeste puhul ühisvara režiimi olemasolu ja mitteabielus olevate teovõimeliste isikute puhul selle puudumist. See vastab ka arusaamale, mille kohaselt täiskasvanud inimesed on teinud teadliku otsuse, kas abielluda või mitte ja millisel määral nad oma suhet õiguslikult reguleerida tahavad.

## 2.4. Seltsingulepingu sätete kohaldamine analoogia korras

### 2.4.1. Riigikohtu otsus tsiviilasjas 3-2-1-109-14

Kui abieluvälises kooselus elavad partnerid ei ole vorminõuete kohast seltsingulepingut sõlminud, võivad kohtupraktika kohaselt tulla kohaldamisele seltsingulepingu sätted analoogia korras. See, et kooselus olevad inimesed võivad omavahel sõlmida lepinguid, sh seltsingulepinguid, on arusaadav. See, et abieluvälise kooselu puhul, mis on oma olemuselt selgelt lepinguväline suhe, võiks kohaldamisele tulla määratlemata hulgal seltsingusätteid analoogia korras, sama arusaadav ei tundu. Ometi on kohtupraktika selles suunas liikunud. Olulise tõuke selleks andis Riigikohtu otsus tsiviilasjas 3-2-1-109-14.

Asjaolude kohaselt olid hageja ja kostja vabaabielulises suhtes. Nad ostsid korteri kaasomandisse. Hageja tasus kogu kinnisasja ostusumma ja tehingukulud. Pärast kinnisasja ostmist hageja ja kostja abielusid. Paar aastat hiljem nad lahutasid. Hageja ja kostja kooselu vältel hageja töötas ning kostja ei töötanud, kuid hoidis kodu korras ja kasvas lapsi. Hageja nõudis pärast lahutust kostjalt alusetu rikastumise sätete järgi poole kinnisasja ostusummast ja tehingukuludest. Kostja väitis, et nende vahel oli sõlmitud kuni abiellumiseni seltsinguleping, mistõttu ei saa alusetu rikastumise nõuet rahuldada. Hageja tasus ostusumma kostja eest kokkuleppel.<sup>39</sup>

<sup>36</sup> Äriseadustik. – RT I 1995, 26, 355; RT I, 28.02.2019, 11. Vastav redaktsiooni kehtis kuni 23.05.2020.

<sup>37</sup> TlnRnKo 07.10.2019, 2-17-8910, p 3. Vt ka RKTko 18.10.2017, 2-14-61664, p 15.

<sup>38</sup> TrtRnKo 29.06.2020, 2-17-18177, p 5. Täpsemalt on tegemist maakohtu seisukoha väljavõttega ringkonnakohtu lahendist.

<sup>39</sup> RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 1–2 ja 12.

Ringkonnakohus leidis, et kinnisasja ostmine ei kuulu seltsingulepingusse, sest partnerid omandasid asja kaasomandisse, mille tõttu ei ole vara seltsinguvara.<sup>\*40</sup> Riigikohtu lahendist ei saa aru, kas kohus välistas seltsingulepingu. Otsuse punktis 16 viidatakse, justkui oleks pooled sõlminud seltsingulepingu. Punktis 18 märgitakse, et seltsingu korral ei toimu kõikehõlmavat likvideerimist, ja punktis 19 määratletakse, millisel juhul likvideerimise sätted kohaldamisele tulevad. Suurimat segadust tekitab otsuse punkt 19 ja ei ole selgelt aru saada, kas kontrolliti poolte vahel seltsingulepingu olemasolu ja taheti öelda, et likvideerimisesätteid saab abieluvälise kooselu seltsingu korral kohaldada tavapärasest piiratumalt, või kontrolliti, kas seltsingu likvideerimise sätteid saab kohaldada analoogia korras. Mõlemad alternatiivid välistab punktis 24 esitatud järeldus, et kostja ei ole varasse rahaliselt hinnatavalt panustanud. Hilisemas praktikas leiti, et selles lahendis kohaldata seltsingu normistikku analoogia korras.<sup>\*41</sup> Nii sündiski Riigikohtu lahendist (mis võis olla esialgu mõeldud reguleerima seltsingu likvideerimist abieluvälises kooselus) seltsingu analoogia, mis võimaldab seltsingulepingu puudumisel kohaldada „eelkõige“ seltsingu likvideerimise sätteid.

Praegune praktika lubab seltsingu likvideerimise sätteid kohaldada analoogia korras, kui<sup>\*42</sup>

- a) mõlemad pooled on eseme omandamiseks või parendamiseks teinud olulised ja võrreldavad majanduslikud (rahaliselt hinnatavad) panused ning
- b) pooltel oli eset soetades või parendades ühine tahe vähemasti majanduslikult ühise varalise väärtuse (ühisvara) kestvaks loomiseks.<sup>\*43</sup>

Seltsingu likvideerimise sätete kohaldamist ei välista see, et asjaõiguslikult on esemed seltsingu kasuks soetatud poolte kaasomandisse või ühe poole ainuomandisse. Pooltevahelises suhtes (sisesuhtes) saab neid asju eelkirjeldatud tingimustel lugeda ühisvaraks, mida saab kooselu lõpetamisel ka jagada.<sup>\*44</sup> See tähendab sisuliselt seda, et kui mõlemad partnerid tegid võrdseid rahalisi panuseid, kuid vara omandati ühe partneri ainuomandisse, siis võib sellest varast ikkagi saada partnerite ühisvara, mida võib jagada, nagu oleks tegemist ühisomandiga.

Järgmisena käsitleme sellise analoogia käigus tõusetunud kahte eeldust, olles seejuures vastu tahtmist mõnevõrra sunnitud aktsepteerima seda analoogia teooriat.

#### 2.4.2. Mõlemad on teinud eseme omandamiseks või parendamiseks olulised ja võrreldavad majanduslikud (rahaliselt hinnatavad) panused

Riigikohtu lahendi kohaselt on vaja, et mõlemad partnerid oleksid teinud eseme omandamiseks või parendamiseks olulised ja võrreldavad majanduslikud panused.<sup>\*45</sup>

Panused peavad olema rahaliselt hinnatavad. Nagu eespool öeldud, siis panuseks võib olla igasugune ühise eesmärgi edendamine, sealhulgas vara võõrandamine seltsingule, vara seltsingu kasutusse andmine või seltsingule teenuse osutamine (VÕS § 581 lg 1).

Näiteks on loetud rahaliselt hinnatavaks panuseks ehitusmaterjalide ostmine remonditööde jaoks.<sup>\*46</sup> Samuti on üheselt selge, et rahaliselt hinnatav panus on makse tegemine (nt raha andmine korteri ostuks). Rahaliselt hinnatavaks panuseks on loetud ka töö tegemine.<sup>\*47</sup> Hüvitavaks panuseks on isegi peetud iluaia loomist.<sup>\*48</sup> Kuigi VÕS § 603 lõike 3 kohaselt ei maksta hüvitist panuse eest, mis seisnes seltsingule teenuse osutamises, ning töö võiks olla teenus, siis on see välistus kitsam kui väliselt paistab. Nimelt tuleb teenuse all,

<sup>40</sup> TlnRnKo 07.04.2014, 2-12-26050, p 38–41.

<sup>41</sup> RKTko 21.12.2016, 3-2-1-129-16, p 22; RKTko 18.10.2017, 2-14-61664, p 16.

<sup>42</sup> RKTko 21.12.2016, 3-2-1-129-16, p 22; RKTko 18.10.2017, 2-14-61664, p 16; TlnRnKo 2-18-5036, p 16.4; TlnRnKo 12.03.2021, 2-17-14528, p 45; TlnRnKo 10.07.2020, 2-17-424, p 36; TlnRnKo 07.05.2021, 2-17-6539, p 10.5; TlnRnKo 10.01.2023, 2-20-15495, p 11.2; TlnRnKo 30.09.2022, 2-21-2369, p 9; TrtRnKo 31.03.2022, 2-19-16520, p 9; TlnRnKo 09.01.2017, 2-15-6373, p 40; TlnRnKo 13.03.2018, 2-15-4856; TlnRnKo 12.05.2022, 2-21-19658, p 8; TlnRnKo 10.06.2022, 2-20-10476, p 31; TrtRnKo 22.02.2017, 2-14-55644, p 10; TlnRnKo 10.03.2023, 2-20-1654, p 14.1; TlnRnKo 30.09.2022, 2-19-19603, p 10.2.3; TlnRnKo 06.05.2022, 2-19-7085, p 11; TlnRnKo 07.10.2019, 2-17-8910.

<sup>43</sup> Samas, viide 42. Täpsemalt on need eeldused esimest korda välja toodud RKTko 3-2-1-109-14 p-s 19, hiljem on neid tõlgendatud kui analoogia kohaldamise eeldusi (vt eelmises viites mainitud praktikat).

<sup>44</sup> RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 19.

<sup>45</sup> Samas.

<sup>46</sup> RKTko 16.05.2007, 3-2-1-36-07, p 16.

<sup>47</sup> TlnRnKo 12.03.2021, 2-18-5036, p 16.5.1; RKTko 24.09.2019, 2-16-12328, p 14.2; TlnRnKo 09.01.2017, 2-15-6373, p 41; TlnRnKo 19.01.2021, 2-19-20319, p 31.

<sup>48</sup> TrtRnKo 29.06.2020, 2-17-18177, p 11.

mis ei kuulu hüvitamisele, silmas pidada juhtimis- ja organiseerimistööd – panus, mis hüvitamisele kuulub, peab olema mõõdetav rahaliselt või suurendanud seltsinguvara väärtust.<sup>\*49</sup> Miks juhtimistöö on vähem tähtis kui muu töö, ei ole selgelt arusaadav. Usutav on, et kohus ei pidanud „juhtimistööd“ realselt toimunuks.

Panused peavad olema olulised ja võrreldavad. Kohtud on leidnud, et olulisust ja võrreldavust tuleb hinnata objektiivselt ja mitte vastavalt sellele, kas panus oli konkreetse partneri jaoks (arvestades temaga seotud subjektiivseid asjaolusid) oluline ja võrreldav.<sup>\*50</sup> Näiteks ei saa üks partneritest väita, et korteri ostmiseks makstud 2500 eurot oli oluline ja võrreldav, kui teine maksis 50 000 eurot, isegi kui 2500 eurot ületas mitmekordselt esimese sissetulekut. Panused ise peavad olema majanduslikult võrreldavad objektiivselt ja mitte poolte subjektiivsest maksevõimekusest lähtuvalt.

Olulised ja võrreldavad panused ei ole sellised, mida tehakse jooksvalt ning mida tuleb aeg-ajalt teha. Näiteks erinevate majapidamistarvete soetamine, tavaliste majapidamistööde ja muude igapäevakulutuste tegemine.<sup>\*51</sup> Kulutused ehitustarvetele ja -materjalidele ei tähenda veel, et selliseid panuseid tuleks asuda kooselu lõppemisel tagastama või hüvitama.<sup>\*52</sup> Olulisteks on panuseid loetud olukorras, kus kinnistu omandamiseks on üks pool müünud oma korteri 850 000 krooni ulatuses, teine pool 401 417,21 krooni ulatuses ning lisaks on pooled võtnud koos laenu 1 900 000 krooni. Sellised summad on ka võrreldavad.<sup>\*53</sup> Samuti on võrreldavateks peetud olukorda, kus üks pool kandis 30% elamu ehitamiseks võetud laenumaksetest ning teine pool ligi 70%.<sup>\*54</sup> Panused ei pea olema seega võrdsed, kuigi VÕS § 581 lõike 1 järgi panuste võrdsust eeldatakse.<sup>\*55</sup> Küll aga pole panus ei oluline ega võrreldav, kui ühe panus oli 46 229,13 eurot ning teise panus 2716,25 eurot.<sup>\*56</sup>

#### 2.4.3. Mõlemal oli eset soetades või parendades ühine tahe vähemasti majanduslikult ühise varalise väärtuse kestvaks loomiseks

Järgmiseks on vaja, et mõlemal partneril oleks olnud tahe luua vähemasti majanduslikult ühist ja kestvart varalist väärtust ehk ühisvara. Kohtutel tuleb tuvastada partnerite tahe luua majanduslikult ühist varalist väärtust TsÜS § 68 tähenduses. See eeldus on erinev esimesest eeldusest, mille sisuks oli panuste ning nende võrreldavuse ja suuruse hindamine. Teine eeldus käsitleb seda, milline oli isikute tahe panuste tegemisel. Poolte tahet ei saa järeldada üksnes asjaolust, et partnerid teevad panuseid.<sup>\*57</sup> Poolte tahte tuvastamisel tuleb lahendada küsimus, miks partnerid teevad panuseid tegi, mitte see, milliseid panuseid ta tegi. Näiteks Peeter parendab Petriinale kuuluvat korterit erinevate tööde ja kulutuste tegemisega. Kui Peetri tahe panuste tegemisel oli ajendatud teatavast viisakussuhtest (kantud üksnes soovist Petriinat abistada), siis ei saa järeldada tahet ühise varalise väärtuse kestvaks loomiseks. Kui aga Peetri ja Petriina ühine tahe oli suurendada olemasoleva korteri varalist väärtust, võib nõutav tahe esineda.

#### 2.4.4. Analoogia kohaldamise eeldused Eesti õiguses

Seisukoht, et seltsingulepingu sätteid saab kohaldada analoogia korras, on problemaatiline. Jääb mulje, et analoogia kohaldamine on tinginud kaastunne täisealise teovõimelise inimese vastu, kes on osalenud korteri ostus või remondis, ilma et teda kaitseks abieluvara reeglistik, kuid kelle tavapärased eraõiguslikud nõuded on aegunud.

Eraõiguslikult tuleb analoogia kõne alla siiski ainult TsÜS §-s 4 sätestatud eelduste täidetuse korral. Selle sätte kohaselt **õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel** kohaldatakse sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele

<sup>49</sup> Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne (viide 7), § 603 komm. 3.2 (K. Saare); RKTko 16.05.2007, 3-2-1-36-07, p 16; TlnRnKo 09.09.2020, 2-18-19654, p 78.

<sup>50</sup> TlnRnKo 29.1.2015, 2-14-54626, p 10.

<sup>51</sup> TrtRnKm 17.12.2021, 2-21-12079, p 7.1.

<sup>52</sup> TrtRnKo 31.03.2021, 2-20-5330, p 10.

<sup>53</sup> TlnRnKo 12.03.2021, 2-18-5036, p 16.5.1.

<sup>54</sup> TlnRnKo 28.05.2020, 2-17-14528, p 52.

<sup>55</sup> Samas, p 51.

<sup>56</sup> TlnRnKo 29.10.2015, 2-14-54626, p 10.

<sup>57</sup> Vt ka HMKo 17.12.2021, 2-21-3698, lk 9.

ega eesmärgile. Niisiis saab analoogiat kasutada üksnes siis, kui vajalik säte on seadusest puudu ja sätte puudumine ei ole seaduse mõte. TsÜS kommenteeritud väljaande kohaselt on analoogia kohaldamine erandlik. Selle kohaselt tuleks esmalt välja selgitada, kas vastavat suhet peab üldse õiguslikult reguleerima; kui see on vajalik ning sobivat normi ei ole, siis tuleks püüda lahendada olukord olemasolevate sätete laia tõlgendamise kaudu. Kui ka seaduse laia tõlgendamise kaudu ei ole võimalik olukorda lahendada, siis võib järeldada, et seaduses on lünk, mida võib analoogiaga täita.<sup>58</sup>

Praegusel juhul on kohtud asunud kohaldama analoogiat, kuid ei nähtu, et kui seltsingulepingut ei ole,

- a) siis miks ei võiks poolte vahel olla tekkinud võlasuhe mõnel muul alusel (kuid seda mingite kindlate üksikute tegude raames);
- b) ja kui ka poolte vahel mõnda muud võlasuhet tekkinud ei ole, siis seaduselünk võib olla ka seaduse mõte ja eesmärk. Ehk siis teovõimelised täiskasvanud ongi otsustanud luua varasuhteid, mis jooksvalt aeguvad.

#### 2.4.5. Analooogia kohaldamise võimalikkus

Metoodiliselt vaadatuna ei ole analoogia kohaldamise eeldused täidetud. Abieluväline kooselu kui selline vastastikku täitmisele kuuluvaid nõudeid ei tekita (nt abielu korral sätestab abikaasade üldised vastastikused kohustused PKS<sup>59</sup> § 15). Sisuliselt ei ole kooselu lepinguline. Nii teab igauks meist mõnda lugu, kus üks kooselupool nuttis ja teine minema kõndis. Lepingulist nõuet tagasi sisse kolida ja vabandust paluda ei ole. See on ka loogiline.

Abieluvälise kooselu kestel tehtud üksikud toimingud (nt remonditööde tegemine teise partneri korteris, auto kasutamise võimaldamine, korteri ühiselt ostmine jne) võiksid anda alust erinevateks võlasuheteks üksnes erandjuhul. Eeldada võiks, et remonti tehti või uus kraanikauss soetati soovita panna tulevikus teise vastu maksuma kraanikausi väärtuse hüvitamise nõuet.<sup>60</sup> Kui partnerid valivad vabaabielu, võib eeldada nende tahet mitte õiguslikult reguleerida nende kooselus tehtut. See tähendab, et kui üks partner teeb midagi teise kasuks, siis ei ole selle ajendiks reeglina õiguslik kohustus ega ootus saada vastusooritust. Seda arvestades võib selliseid toiminguid käsitada mittetäielike kohustustena, mille korral hiljem üleantut ei ole võimalik tagasi nõuda (VÕS § 4 lg 1 ja 3). Selline käsitus vastab abieluvälise kooselu olemusele. Abieluvälises kooselus otsustavad partnerid üksteisele olemas olla ning üksteist toetada ja teineteise eest hoolitseda. On loomulik ja tavapärane, et kooselu vältel tehakse toiminguid, millega parendatakse elukeskkonda, kuid mille puhul ei oodata vastusooritust ja mis on osaks tavapärasest hoolest. Näiteks kui Petriina võimaldab Peetril oma autot kasutada, ei ole nende vahel tõenäoliselt sõlmitud üürilepingut ega muud õigussuhet, millega oleks ette nähtud Petriina kohustus anda auto Peetri kasutusse ja tema õigus nõuda kasutamise eest tasu. Peetril ei ole vastavalt õigust nõuda auto kasutamise võimaldamist. Tegemist on kõrbelise kohustusega, mille täitmine vastab üldisele arusaamale (VÕS § 4 lg 2 p 2). Ka partneri kinnisasjale tehtud kulutusi tuleks käsitada osana inimlikust hoolest, et saaks koos elada, mitte tingimata õigussuhetest, mis tekitab õigusi ja kohustusi.

Ei saa siiski välistada, et mõned toimingud abieluvälises kooselus väljuvad mittetäielike kohustuste piiridest ja tekitavad partnerite vahel lepingulisi või lepinguväliseid suhteid. Näitliku loetelu võlasuhete liikidest annab VÕS § 3. Selle kohaselt võib võlasuhe tekkida (a) lepingust, (b) kahju õigusvastasest tekitamisest, (c) alusetust rikastumisest, (d) käsundita asjaajamisest, (e) tasu avalikust lubamisest ja (f) muust seadusest tulenevast alusest. Kohtupraktika kohaselt tuleb abieluvälise kooselu korral kontrollida esmalt partneri nõuet lepingulisel alusel (sh seltsingulepingut või selle sätete kohaldamise võimalikkust analoogia korras), seejärel käsundita asjaajamise sätete järgi ja alles viimases järjekorras alusetu rikastumise sätete järgi.<sup>61</sup> Kuigi TsÜS § 4 kohaselt peaks analoogia analüüsimine tulema viimases järjekorras, pole kohtud

<sup>58</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. P. Varul jt (koost.). Tallinn: Juura 2010, § 4 komm. 3.1.

<sup>59</sup> Perekonnaseadus. – RT I 2009, 60, 395; RT I, 11.01.2023, 11.

<sup>60</sup> Vt ka RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 29; TlnRnKo 15.03.2010, 2-07-18461, p 8; RKTko 26.09.2012, 3-2-1-93-12, p 17.

<sup>61</sup> Vt nt RKTko 21.12.2016, 3-2-1-129-16, p 29 jj; TrtRnKo 22.02.2017, 2-14-55644, p 8, 16 jj; TlnRnKo 29.03.2021, 2-18-4038, p 35; TlnRnKo 15.10.2019, 2-18-10776, p 11.3; TlnRnKo 10.01.2023, 2-20-15495, p 11.3–11.5; TlnRnKo 20.01.2023, 2-19-17627, p 8 jj.



seada alati järginud ning on ikkagi esmalt hinnanud analoogia kohaldamise võimalikkust ning alles siis muid lepinguväliseid nõudeid.<sup>\*62</sup>

Vabaabielus partnerite vahel võivad teoreetiliselt tekkida lepingulised suhted. Näiteks võib partnerite vahel olla sõlmitud tasuta kasutamise leping (VÕS § 389) või kinkeleping (VÕS § 259). Kui Petriinale kuulub korter, milles ka Peeter elab, võib nende vahel olla kinnisasja tasuta kasutamise leping VÕS § 389 tähenduses. Kui Peeter ostab korterisse vaiba, võib olla tegemist kinkelepinguga VÕS § 259 lõike 1 mõttes. Samuti võib poolte vahel olla sõlmitud mingi muu leping, kus sooritusi ei tehta raha vastu. Teoreetiliselt ei saa välistada ka lepinguid, kus vastusooritus tuleb teha rahas (nt laenu- või üürileping).

Vabaabielus partnerite vahel võivad tekkida ka lepinguvälised võlasuhted, mh käsundita asjaajamise võlasuhe VÕS § 1018 lõike 1 järgi. Näiteks kui Peeter on remontinud Petriina ainuomandis olevat korterit, võiks Peeter nõuda nende kulutuste hüvitamist VÕS § 1023 lõike 1 järgi. Kui on ilmne, et tal ei olnud tahet oma kulutuste eest hüvitist saada, siis ei ole tal kulutuste hüvitamise nõuet (VÕS § 1023 lõige 3).<sup>\*63</sup> Peetri nõuet ei välista aga VÕS § 1018 lõike 2 alusel see, kui ta tegutses kulutuste tegemisel mh enda huvides.<sup>\*64</sup> Selle sätte järgi ei ole käsundita asjaajamisega tegemist, kui isikul ei ole tahet tegutseda teise isiku kasuks. Kui Peeter remontis Petriina kuuluvat korterit, tegi ta seda isaliselt ka enda huvides, s.o et temal oleks parem elamiskeskond, aga samas ka teiste (nt ühiste laste) huvides.

Kohtud on viidanud ka alusetu rikastumise sätete kohaldamise võimalusele, eelkõige VÕS § 1042 lõikele 1.<sup>\*65</sup> Selle sätte kohaselt teise isiku esemele õigusliku aluseta kulutusi teinud isik võib nõuda teiselt isikult kulutuste hüvitamist ulatuses, milles isik, kelle esemele kulutusi tehti, on seeläbi rikastunud. Selle sätte kohaldamine on pigem erandlik, arvestades, et reeglina on partneri esemele kulutusi tehes olemas vähemalt tema heakskiit. Kui Peeter ja Petriina elavad koos Petriina korteris, siis Peeter ei teeks sellele kulutusi sellisel, et Petriina sellest midagi ei tea või oleks sellele vastu.

Eelnevat arvestades on vähetõenäoline olukord, kus vabaabielus elavate partnerite vahel tehtud toimingute puhul tekib õiguslik lünk. Kui sellist lünka ei ole, siis ei ole seltsingu sätete analoogia kohaldamine ka TsÜS § 4 järgi võimalik.

Isegi kui selline lünk peaks kuidagi tekkima, siis ei ole põhjendatud seltsingulepingu sätete kohaldamine analoogia korras. Asjaolu, et isikud elavad abieluvälises kooselus ning mõtleavad rohkem ühise tuleviku peale, ei ole piisav argument, miks kohaldada lepinguõiguse sätteid, millega luuakse võlaõiguslikke õigusi või kohustusi. Need isikud on vabatahtlikult valinud selle (õigusvaba) režiimi. Kui nad oleksid tahtnud pooltevahelise suhte õiguslikku reguleerimist, oleksid nad abiellunud. Abieluvälises kooselus elavaid isikuid tuleks käsitada sarnaselt nagu teisi isikuid, kes üksteisele mingeid toiminguid teevad.

Näiteks Peeter ja Petriina käivad ülikoolis ning elavad kolmetoalises korteris, mis kuulub Petriinale: Peeter magab ühes toas ja Petriina teises toas. Petriina Peetrilt üüri ei nõua, kuna nad on vanad sõbrad. Jagavad nad üksnes kommunaalkulusid. Peeter teeb Petriina heakskiidul korteris värskenduskuuri (värvib seinad ja lae ära, vahetab välja põrandad ning vanad puitaknad). Kui Peetri ja Petriina vahel seltsingulepingut ei ole, siis ei mõtleks keegi kohaldada neile seltsingusätteid analoogia korras, vaid lahendaks võimalikke nõudeid lepinguväliste sätete järgi. Peeter ei ole ju omanik ja ta ei saa ka oodata, et ühel hetkel temaga korteri omandit jagatakse. Kui aga Peeter ja Petriina oleksid armastavad elukaaslased, siis hakkaks kohus tõenäoliselt kaaluma sätete kohaldamist analoogia korras, mis tekitab justkui abielulaadse vara režiimi. Samas on partnerid valinud mitte abielluda, mille tõttu ei tohiks neid kohelda sellisel, nagu nad oleksid abielus. Ka armastava (abieluvälise) elukaaslasena ei ole Peeter omanik ning ta ei saa eeldada, et ühel hetkel temaga korteri omandit jagatakse.

Eluliselt on usutav, et seltsingulepingu sätete analoogia korras kohaldamise ajendiks ei olnud mitte olemasolevas õiguses lahenduste puudumine (mida nõuab TsÜS), vaid see, et olemasolevate normide järgi on nõuded enamasti aegunud. Näiteks elasid Peeter ja Petriina kümneid aastaid abieluvälises kooselus. Peeter tegi erinevaid ehitustöid Petriinale kuuluval kinnisasjal. Võib-olla ehitas isegi uue peamaja. Seltsingulepingut poolte vahel ei ole. Kui seltsingulepingut poolte vahel ei ole, võiks Peeter pärast kooselu lõppemist esitada nõudeid näiteks käsundita asjaajamise sätete järgi. Kui maja ehitati kooselu alguses, on kooselu

<sup>62</sup> Vt nt TlnRnKo 10.01.2023, 2-20-15495, p 11.2–11.3; TrtRnKo 22.02.2017, 2-14-55644, p 16 jj.

<sup>63</sup> RKTko 05.12.2007, 3-2-1-107-07, p 16; TrtRnKo 28.01.2015, 2-07-48195, p 12.

<sup>64</sup> Vt ka Võlaõigusseadus IV. Kommenteeritud väljaanne. P. Varul jt (koost.). Tallinn: Juura 2020, lk 631 komm. 3.3; RKTko 21.12.2016, 3-2-1-129-16, p 31.

<sup>65</sup> Vt nt TrtRnKo 22.02.2017, 2-14-55644, p 8, 16 jj; TlnRnKo 29.03.2021, 2-18-4038, p 35; TlnRnKo 15.10.2019, 2-18-10776, 11.3.

lõpuks mistahes Peetri nõuded Petriina vastu aegunud. Tõenäoline on aga, et Peeter oma toimetamiste eest tasu tegelikult ei oodanud – vähemalt mitte rahalist.

Asjaolu, et nõue võib olla aegunud, ei saa olla piisav selleks, et mingeid sätteid analoogia korras kohaldada ja õigussuhe ümber kvalifitseerida või jätta üldse kvalifitseerimata. Ei ole mõeldav, et käsundita asjaajamise võlasuhe ei ole enam käsundita asjaajamise võlasuhe, sest asjaajaja nõue võib olla aegunud. Samamoodi nagu ei ole mõeldav, et müügileping ei ole enam müügileping seepärast, et ostja nõuded on aegunud. Õigussuhete kvalifikatsioon ei sõltu nõude aegumisest. Aegumise instituut ei ole ka kurja juur, mille eest tuleks isikuid kaitsta. Aegumisel on ühiskonnas õigusrahu tagamisel keskne koht. Nõuete aegumine on ka isikute risk, mille nad vabatahtlikult võtavad, kui nad otsustavad omavahelisi suhteid mitte reguleerida (abiellumisega või lepingute sõlmimisega). Lähtugem seejuures sellest, et teovõimeline täiskasvanu vastutab oma õigussuhete eest ise.

## 2.5. Seltsinguvara

Kui partnerite vahel on sõlmitud seltsinguleping, moodustavad nende panused seltsinguvara. Seltsing ise ei ole aga Eesti õiguses isik, s.t seltsinguvara saab kuuluda üksnes seltsingu liikmetele. Kuigi seltsinguvara kuulub seltsingu liikmetele, siis tuleb seda eristada liikmete isiklikust varast.<sup>66</sup> Seltsinguvara on erivara ning hõlmab asju ja õigusi, seltsinguvara kvalifitseerimisele ei ole kohaldatav TsÜS § 66.<sup>67</sup>

Seltsinguvara koosseisu võivad seega kuuluda asjad, sh kinnisasjad ja vallasasjad. Näiteks võivad Peetri ja Petriina seltsinguvara hulka kuuluda korter ja auto. Seltsinguvara hulka võivad kuuluda ka erinevad õigused. Näiteks võib Petriina anda enda ainuomandis oleva korteri kasutamiseks ka Peetrile. Sellisel juhul moodustab seltsinguvara korteri kasutusõigus, mitte korter või selle osa. Seltsinguvara hulka võib kuuluda ka ettevõtte. Näiteks kuulub Antsule maja kesklinnas. Ants annab selle Peetrile ja Petriinale kasutamiseks ja allüürimiseks tingimusel, et nad ehitavad välja selle pööningu. Peeter ja Petriina ehitavadki välja maja pööningu ja üürivad selle välja. Sellisel juhul võib Peetri ja Petriina seltsinguvara hulgas olla pööningu väljaüürimisega tegeleva ettevõtte väärtus, mitte Antsu maja. Ants ei ole üle andnud maja omandit, vaid pelgalt õiguse seda kasutada.

Riigikohus on leidnud, et seltsinguvara hulka võib kuuluda ka tehtud panuste (nt kulutuste) väärtus. Sarnaselt PKS § 27 lõikega 3 saab arvata seltsinguvara hulka nende kulutuste väärtuse, mille kumbki pool on kooselu kestel varalt kasu saamiseks varaliste soorituste näol teinud (vajalikud ja kasulikud kulutused).<sup>68</sup> Näiteks kui Peetri kulul vahetatakse välja korteri aknad, siis kuulub seltsinguvara hulka nende akende väärtus.

Riigikohus on leidnud, et seltsinguvara hulka võib kuuluda ka vara väärtuse juurdekasv, mis on tekkinud panuste tegemise tulemusel.<sup>69</sup> Näiteks võib seltsinguvara hulka kuuluda kinnisasja väärtuse kasv, mis on tekkinud tehtud parenduste tulemusel. See lahendus on problemaatiline, sest vara ennast ei ole seltsingule üle antud. Näiteks on Petriina kortermaja keldris oleva korteriomandi ainuomanik. Nad lepivad Peetriga kokku ehitada sinna saun ja seda majanaabritele välja rentida. Peeter sisustab sauna ja mõnusa eesruumi. Olemasoleva praktika järgi võiks seltsinguvara hulgas olla korteriomandi väärtuse juurdekasv. Selline käsitlus ei ole meetodiliselt korrektne. Omand ei ole Petriinalt lahkunud ja seltsingul pole tekkinud nõuet omandile. Vara väärtuse juurdekasv saab tekkida üksnes sellel isikul, kes on selle omanik. Kui kinnisasja omandiõigust ei ole kehtivalt üle antud seltsinglastele (s.t seltsinguvara hulka), siis ei saa teistel seltsinglastel tekkida selle omandiõiguse väärtuse kasvu. Seltsinguvarasse võiks kuuluda üksnes saunapindade väljaüürimise „äri“, mille väärtus on tänapäevaste majandusteaduslike tööriistadega võimalik hinnata.

Seltsinguvara kuulub seltsinglaste ühisomandisse (VÕS § 589 lg 1). See tähendab, et kui Peeter ja Petriina omandavad ühise eesmärgi saavutamiseks korteri või auto, siis kuulub see nende ühisomandisse AÕS<sup>70</sup> § 70 lõike 4 tähenduses. Eelduslikult on see ka asjaõiguslikult nii (nt kinnistusraamatu kanne ühisomandi kohta). Riigikohtu seisukoha järgi ei pea aga seltsinguvara asjaõiguslikult kuuluma seltsinglaste

<sup>66</sup> Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne (viide 7), § 589 komm. 3.3 (K. Saare).

<sup>67</sup> Samas, § 589 komm. 3.1 (K. Saare).

<sup>68</sup> RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 21.

<sup>69</sup> RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 21; RKTko 13.12.2005, 3-2-1-133-05, p 14; TrtRnKo 28.01.2015, 2-07-48195, p 9.2.

<sup>70</sup> Asjaõigusseadus. – RT I 1993, 39, 590; RT I, 17.03.2023, 57.

ühisomandisse, vaid võib kuuluda ka ühe seltsinglase ainuomandisse või seltsinglaste kaasomandisse. Sellisel juhul käsitatakse seda kui majanduslikku ühisvara.<sup>\*71</sup>

See, mida tähendab „majanduslik ühisvara“, on siiski mõneti hägune – seadus sellist terminoloogiat ei kasuta. Riigikohtu praktikast võib järeldada, et kui vara kuulub ühele seltsinglasele, aga see on ühise eesmärgi saavutamiseks antud kõikidele kasutamiseks, siis moodustab seltsinguvara vara kasutusõigus.<sup>\*72</sup> Selline vara kasutusõigus kehtib, kuniks seltsinguleping on üles öeldud.<sup>\*73</sup> Riigikohus on samas viidanud ka sellele, nagu majanduslik ühisvara võiks tingida sisuliselt ühise omandiõiguse. Eelnevalt viidatud asjas 3-2-1-109-14 leidis Riigikohus, et sõltumata sellest, kellele vara asjaõiguslikult kuulub (kes kinnistusraamatusse on kantud), võib vara lugeda ühisvaraks, kui partneritel oli ühine tahe omandada kinnisasi (majanduslikus mõttes) ühisvarasse ja mõlemad teevad võrdväärseid panuseid.<sup>\*74</sup> Mureks ongi seejuures asjaõigusliku kuuluvuse tähtsuse vähendamine, kuivõrd omand ei peaks kuuluma samaaegselt „majanduslikus mõttes“ kellelegi teisele, kui omanikule asjaõiguslikus mõttes. Riigikohtu öeldust saab sisuliselt järeldada, et kui korter omandati Petriina ainuomandisse, aga Peeter ja Petriina maksid selle eest ühiselt, siis võib seltsingu lõppedes selle korteri Peetri ja Petriina vahel ära jagada, kuivõrd omand on „majanduslikus mõttes“ hoopis ühine. Makse asemel võib Peetri panuseks olla ka võrdväärse ulatuses töö või kulutuste tegemine (nt oluliste parendus- või ehitustööde tegemine korterile). Kui Riigikohus räägib majanduslikus mõttes ühisvara jaotamise võimalusest, jaatab kohus justkui seda, et omand võiks kuuluda partneritele sõltumata sellest, mida näitavad selle vara omandamisdokumendid. See on eriti problemaatiline juhtudel, kus vara omandamise dokumendid näitavad muud ja nõuavad notariaalset vormi, kuid pooled ei ole vara omandamises notariaalses vormis kokku leppinud.. Selle käsitlusega ei saa nõus olla. Kui vara omandit ei ole kehtivalt üle antud, siis ei saa see olla seltsinguvara koosseisus ning seda ei saa jagada. Jagamisest aga nüüd täpsemalt.

## 2.6. Seltsingu lõpetamine ja selle vara jaotamine

Kui seltsing lõpeb VÕS § 596 sätestatud korras, siis toimub seltsingu likvideerimine. Seltsingu lõppemise alused on seaduse sõnastuse järgi ammendavad. Seaduse mõju ei erine kuidagi sõltuvalt sellest, kas seltsinglased elavad koos või on lihtsalt tuttavad. Seltsingulepingu lõppemiseks tuleb leping lõpetada. Seltsing lõpeb mh seltsinglaste otsusega või seltsingulepingu ülesütlemisega seltsinglase poolt (VÕS § 596 lg 1 p 1 ja 2). Nii ühise otsuse tegemiseks kui ka ülesütlemiseks on vaja (tahte)avaldust TsÜS § 68 järgi. Seejuures võib tahteavaldus olla tehtud otseselt või kaudselt. Täpsemalt on seltsingulepingu ülesütlemine vastuvõtmist vajav tahteavaldus.<sup>\*75</sup> Praktikast on seltsingu likvideerimise sätete kohaldamist seostatud kooselu lõppemisega – kui enam koos ei elata, siis pole ka seltsingut.<sup>\*76</sup> See võib sageli nii tõesti olla, kuid seda ei tohiks lugeda üldreeglis, vaid iga kord tuleks hinnata sõltuvalt asjaoludest, kas tehti tahteavaldus, mille sisuks oli seltsingulepingu lõpetamine. Partnerite kooselu lõpetamine ei tähenda tingimata tahet lõpetada näiteks seltsinguleping, millega partnerid katusekorterit välja üürisid ja sellelt tulu teenisid. See, et pooled läksid tülli ja enam üksteisega koos aega ei veeda, ei tähenda, et lepinguline suhe oleks nõuetekohaselt lõpetatud. Loomulikult võib see viia lepingu lõpetamiseni konkludentselt.

Kui seltsing on lõppenud, siis toimub selle likvideerimine ja vara jaotamine (VÕS § 600 lg 1). Seltsingu likvideerimine toimub üldjuhul selliselt, et esmalt tuleb täita ühised kohustused (VÕS § 602), seejärel tagastada panused (§ 603) ning lõpuks jagada ülejääk (§ 604). Seltsingu likvideerimisele kohaldatakse VÕS § 600 lõike 1 teise lause järgi kaasomandi jaotamise sätteid (s.o AÕS § 77), kui seltsingu erisätetest ei tulene teisiti.<sup>\*77</sup>

Seltsingu likvideerimiseks on oluline täpselt välja selgitada, milline on seltsinguvara koosseis ja partnerite panuste sisu. Näiteks kui Peetri ja Petriina ainus seltsinguvara on koos omandatud korter, siis seltsingu

<sup>71</sup> RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 17; RKTko 29.04.2020, 2-18-255, p 13; RKTko 14.12.2011, 3-2-1-128-11, p 20.

<sup>72</sup> RKTko 29.04.2020, 2-18-255, p 13. Sama seisukoht lahendis RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 17.

<sup>73</sup> RKTko 29.04.2020, 2-18-255, p 16; RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 17; RKTko 14.12.2011, 3-2-1-128-11, p 20.

<sup>74</sup> RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 19 ja 23.

<sup>75</sup> Volaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne (viide 7), § 597 komm. 3.1 (K. Saare).

<sup>76</sup> Vt nt TlnRnKo 28.05.2020, 2-17-14528, p 61; TlnRnKo 30.12.2014, 2-13-5108, lk 8; TlnRnKo 15.03.2017, 2-14-61664, lk 17; RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 18.

<sup>77</sup> RKTko 14.12.2011, 3-2-1-128-11, p 17.

lõppemisel ja likvideerimisel tuleb esmalt täita ühised kohustused laenuandja ees (kui korter oli laenuga omandatud) ja alles seejärel on võimalik korteri jagamine. Kui korter kuulus Petriina ainuomandisse ja Petriina andis korteri seltsingu eesmärgi saavutamiseks seltsinglastele kasutamiseks, siis on seltsinguvaraks korteri kasutusõigus. Seltsingu lõppemisel ja selle likvideerimisel ei saa korterit jagada, nagu seltsinguvara koosseisus oleks korteriomand. Nagu märgitud, siis Riigikohus on jaatanud ka võimalust jagada tehtud panuste väärtust (tegemise aja seisuga, vt VÕS § 603 lg 3) või vara väärtuse juurdekasvu.<sup>\*78</sup> Autorid ei ole nõus vara väärtuse juurdekasvu jagamisega olukorras, kus vara on ühe seltsinglase ainuomandis. Vara väärtuse juurdekasv ei saa moodustada jagatavat seltsinguvara (vt eespool). Lisaks nõuab selline lahendus eriti rafineeritud eksperthinnangut, mis suudab vara üldise väärtuse kasvust eristada kasvu, mille põhjustasid näiteks värskest värvitud seinad või vannitoa põrandaküte.

Kohtupraktika seltsingu likvideerimise sätete analoogia korras kohaldamise kohta on tinginud olukorra, kus ühe partneri ainuomandit võidakse jagada, nagu tegemist oleks partnerite ühisomandiga: ühtegi notariaalset tahteavaldust ei ole, aga ometi jagatakse korter partnerite vahel ära. Sellise käsitlusega ei saa nõus olla järgmistel põhjustel. Nimelt selleks, et kinnisasja omand oleks partnerite vahel jagatav, peaks selle omand olema kehtivalt partneritele üle antud ning seda saab teha ainult notariaalse seltsingulepingu kaudu, mitte läbi analoogia. See tähendab, et pooled peavad sõlmima seltsingulepingu, millega lepivad kokku seltsingu loomises, millega üks pool kohustub vara üle andma. Seejuures ei tohiks olla vahet, kas üleantav asi on juba poole omandis või omandab ta selle peagi. See seltsinguleping peab AÕS § 119 lõike 1 järgi olema tehtud notariaalselt tõestatud vormis.<sup>\*79</sup> Samuti peaks olema tehtud notariaalselt tõestatud vormis asjaõigusleping ja kanne kinnistusraamatusse (AÕS § 64<sup>1</sup>). Kui neid tehinguid kehtivalt tehtud ei ole, siis ei ole kinnisasi läinud partnerite (ühis)omandisse ega muutunud seltsinguvaraks ning seda ei ole võimalik jagada nii, nagu omand oleks üle läinud. Kui juba mittenotariaalse seltsingulepingu puudumisel ei saa tekkida (ühis)omandit, siis veel vähem peaks seda saama tekkida olukorras, kus kohaldatakse seltsingu sätteid kõigest analoogia korras ning ei ole sõlmitud isegi vorminõuetele vastavat seltsingulepingut. VÕS § 589 lõige 1 (millega on põhjendatud n-ö majanduslikku ühisvara, mis on tinginud ainuomandi jagamise) ei saa mööda minna kinnisasjade puhul kohustuslikest nõuetest omandiõiguse kehtivaks võõrandamiseks. Sellisel juhul jäävad omanikud ilma kaitsesest, milleks need vorminõuded on ette nähtud. VÕS § 589 lõikel 1 ei saa olla ka samane õiguslik mõju, nagu on abielus olevate isikute vahel PKS §-l 25. Seda on Riigikohus ise asjakohaselt märkinud.<sup>\*80</sup> Seltsing ei ole abielu, kus edasise vararežiimi suhtes on tehtud teadlik otsus (PKS § 24). Ka analoogia korras ei saa õigustada abielulise ühisvara režiimi kohaldamist. Praeguse Riigikohtu seisukoha järgi võiks põhimõtteliselt partneritele endale mitteteadlikult (ilma mistahes formaliseeritud tahteavalduseta) mingi vara olla ühtäkki käsitatav partnerite jagatava ühisvarana.

Näiteks ühes konkreetses asjas elasid hageja ja pärandaja koos alates 1977. aastast, 2008. aastal nad abiellusid ning kaheksa aastat hiljem pärandaja suri. Pärandajale kuulus kinnisasi, mis kinnistusraamatu järgi oli ainuomand. Hageja ja kostja olid selle kinnisasja pärijad ning pärisid kumbki 1/2 mõttelise osa kinnistust. Hageja leidis aga, et tegelikult kuulus sellest kinnisasjast juba enne pärandaja surma hagejale 77/100 kinnisasja mõttelisest osast, sest hageja ja pärandaja vahel oli väidetavalt seltsing. Lühidalt leidis hageja, et tema tegi panuseid ning kulutusi kinnisasjale, mille tulemusena sai ta kinnisasja omanikuks asjaõiguslikus mõttes – mis siis, et kinnistusraamatus oli kanne vaid pärandaja kasuks. Kuigi kohus seltsingulepingut ei tuvastanud, kohaldas kohus seltsingu sätteid analoogia korras ning leidis, et tõesti, kinnisasja omand jagunes enne pärandaja surma nii, et hagejale kuulus 1/2 ning pärandajale 1/2 kinnisasja mõttelisest osast. Kohus leidis: „Eespool p-s 10.4 viidatud sätete järgi jagunes kinnistu hageja ja pärandaja vahel seega nii, et kummalegi kuulus 1/2 suurune mõtteline osa.“ Sisuliselt leidis kohus, et kuna hageja tegi kinnisasjale kulutusi, sai ta ka selle omanikuks, ilma et oleksid olnud täidetud vajalikud vorminõuded omandiõiguse kehtivaks võõrandamiseks.<sup>\*81</sup>

<sup>78</sup> RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 21.

<sup>79</sup> TlnRnKo 17.06.2020, 2-17-6089, p 13.2–13.3; TrtRnKo 28.05.2020, 2-19-2446, p 19.1.2.

<sup>80</sup> RKTko 03.12.2014, 3-2-1-109-14, p 21.

<sup>81</sup> TlnRnKo 07.05.2021, 2-17-6539. Ka TlnRnK 03.09.2022 otsuse 2-21-2369 p-s 9.3 on kohus öelnud: „Nimelt kohalduvad seltsingu sätted analoogia alusel nii olukorras, kus jagatav vara on formaalset registreeritud ühe poole nimele, aga ka juhul, kui omanikeks on vormistatud mõlemad pooled.“ Kuigi selles asjas oligi kinnisasi asjaõiguslikult poolte kaasomandis ning seega selline järeldus õigustunnet niivõrd ei riiva, siis on näha sellisest sõnastusest, et kohus oleks olnud valmis omandit jagama ka siis, kui see oleks olnud vaid ühe poole ainuomandis.

### 3. Kokkuvõte

Abieluvälises kooselus elavate isikute puhul tuleks eeldada, et nende vahel ei ole tekkinud võlasuhet. Selline on eelduslikult olnud partnerite tahe, kui nad on otsustanud mitte abielluda. Nad ei soovi tõenäoliselt võlaõiguslikke õigusi või kohustusi, rääkimata abieluvararežiimist või millestki sellega võrreldavast. Kui partnerid teevad üksteise ühistes huvides toiminguid, on need reeglina käsitatavad mittetäielike kohustustena VÕS § 4 lõike 1 tähenduses. Enamik ühise elu heaks tehtavatest investeeringutest tehakse täie teadlikkuse juures, et nende tegemiseks ei ole võlaõiguslikku kohustust ning nende tagasisaamiseks ei ole võlaõiguslikku nõudeõigust. Abieluvälises kooselus elavate isikute vahel peaks seltsingulepingu tuvastamine olema seega erandlik. Asjaolu, et partnerid elavad koos ja peavad ühist majapidamist, ei ole piisav seltsingulepingu tuvastamiseks.

Õiguskorrast peaks lahkuma praktika, kus seltsingu sätteid kohaldatakse analoogia korras juhul, kui seltsingulepingut pole tuvastatud. Analoogia kohaldamine ei ole TsÜS § 4 järgi võimalik ning on tinginud ka olukorra, kus isikute vahel jagatakse omandit, mis ühele neist ei kuulu. Vara, mida pole nõuetekohases vormis üle antud, jääb selle isiku varaks, kelle oma ta asjaõiguslikult on.

**Autoritest:** Carri Ginter on Tartu Ülikooli Euroopa õiguse kaasprofessor ning Jean Monnet' õppetooli hoidja, advokaadibüroo Sorainen partner ning büroo vaidluste lahendamise ja ennetamise töörühma juht. Õppetooli tegemiste kohta loe lähemalt <https://sisu.ut.ee/uproeu/avaleht>.

Marcus Niin on advokaadibüroo Sorainen vandeadvokaat ning võlaõiguse üldosa ja lepinguõiguse õppeülesande täitja Tartu Ülikoolis.

Stella Victoria Ojala on Tartu Ülikooli õigusteaduskonna magistrant, advokaadibüroo Sorainen jurist ning hiljuti lõppenud 30. Willem C. Visi rahvusvahelise kaubandusõiguse harjutuskohtuvõistluse võistkonna liige.