

Perekonnaseisu mõjust kinnisvaratehingule – varasuhted ja pärimine

Evi Hindpere
2016



Perekonnaseisult võib isik olla:

- vallaline
- abielus
- registreeritud elukaaslane
- lahutatud
- lesk



Vallaline isik käsutab enda vara iseseisvalt.



Abielus ja registreeritud kooselus olevate isikute varasuhte liigid on:

- varaühisus
- juurdekarvu ühisus
- varalahusus



Varaühisus

Varaühisuse ehk ühisvara puhul lähevad abikaasade ühisomandisse varaühisuse kestel omandatud esemed ning abikaasade muud varalised õigused.

Abikaasad teostavad ühisvaraga seotud õigusi ja kohustusi ühiselt, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

NB! Abikaasa nõusolekuta ühisvara hulka kuuluvate esemetega tehtud mitmepoolne tehing on tühine!



Varaühisuse lõppedes jagavad abikaasad ühisvara omavahel.

Abikaasade ühisvara saab jagada:

- kokkuleppel ühisvara jagamise lepinguga
- kokkuleppele mittejõudmisel kohtus



Lahusvara

Abikaasa lahusvara moodustavad:

- enne abiellumist omandatud esemed
- pärimise teel omandatud esemed
- kinkelepinguga omandatud esemed
- esemed, mis omandatakse lahusvaraga tehtud tehingu alusel

NB! Abikaasa valitseb oma lahusvara iseseisvalt ja omal kulul.



NB! Abikaasa võib ainult teise abikaasa nõusolekul käsutada või kohustuda käsutama abikaasa lahusvaraks olevat (soetatud al 2015) perekonna eluasemena kasutatavat või omanikuks mitteoleva abikaasa poolt eraldi kasutatavat eluruumi ning anda selle kolmanda isiku kasutusse või lõpetada selle kasutamise aluseks oleva õigussuhte.

Juurdekasvu ühisus

Vara juurdekasvu tasaarvestuse varasuhte liigi korral on vara hulka kuuluvate üksikute esemete valdamise, kasutamise ja käsutamise õigus on abikaasal, kes on eseme omanik.



Abielu lõppemisel tasaarvestatakse abikaasade vahel kummagi abikaasa varale varasuhte kestel lisandunud osa ehk soetisvara.

NB! Abikaasa võib ainult teise abikaasa nõusolekul käsutada või kohustuda käsutama abikaasa varaks olevat perekonna eluasemena kasutatavat või omanikuks mitteoleva abikaasa poolt eraldi kasutatavat eluruumi ning anda selle kolmanda isiku kasutusse või lõpetada selle kasutamise aluseks oleva õigussuhte.

Varalahusus

Varalahususe korral käsitatakse abikaasasid varalistes suhetes isikutena, kes ei ole teineteisega abielus.



Abieluvaraleping

Abikaasad võivad omavahelise kokkuleppega ehk abieluvaralepinguga:

- lõpetada nende vahel abiellumisel tehtud valiku või abieluvaralepingu alusel kehtiva varasuhte
- kehtestada muu seaduses ettenähtud varasuhte
- seaduses ettenähtud juhtudel varasuhet muuta

Abielu lõpeb, kui:

- abielu lahutatakse
- abikaasa sureb



NB! Ekslik on arvamus, et abikaasa surma järgselt pärib kogu vara üleelanud abikaasa.



Kui abikaasast ei jäänud järgi testamenti ega pärimislepingut, toimub seadusejärgne pärimine.

Seaduse järgi toimub pärimine kolmes järjekorras:

I järjekorra seadusjärgsed pärijad - pärandaja alanejad sugulased võrdsetes osades

II järjekorra seadusjärgsed pärijad - pärandaja vanemad ja nende alanejad sugulased võrdsetes osades

III järjekorra seadusjärgsed pärijad on pärandaja vanavanemad ja nende alanejad sugulased võrdsetes osades

Abikaasa seadusjärgse pärijana

Koos pärandaja sugulastega pärib pärandaja üleelanud abikaasa seaduse järgi:

I jrk pärijate kõrval võrdselt pärandaja lapse osaga, kuid mitte vähem kui $\frac{1}{4}$ **pärandist**

II jrk pärijate kõrval $\frac{1}{2}$ **pärandist**

Kui ei ole sugulasi I jrk ega II jrk-st, pärib pärandaja abikaasa kogu pärandi

Testamendi liigid:

notariaalne testament

- notariaalselt tõestatud
- notarile hoiule antud

kodune testament

- tunnistajate juuresolekul allakirjutatud
- omakäeliselt kirjutatud



Abikaasade vastastikune testament

Abikaasade vastastikune testament on testament, mille abikaasad teevad ühiselt ning milles nad nimetavad teineteist vastastikku pärijaks või teevad surma puhuks pärandi kohta muid korraldusi.

Pärimisleping

Pärimisleping on pärandaja ja teise isiku kokkulepe, millega pärandaja nimetab teise lepingupoole või muu isiku oma pärijaks või määrab talle annaku, sihtkäsundi või sihtmäärangu, samuti kokkulepe pärandaja ja tema seadusjärgse pärija vahel, millega viimane loobub pärimisest.

Pärandi vastuvõtmine ja pärandist loomumine

Pärija võib pärandi vastu võtta või pärandist loobuda.



Pärast pärandi vastuvõtmist ei saa sellest enam loobuda, pärast pärandist loobumist ei saa seda enam vastu võtta.

Pärandid loobumise tähtaeg on 3 kuud hetkest, kui pärija saab teada või peab teada saama pärandaja surmast ning oma pärimisõigusest.



Kaaspärijad

Kui pärandi on vastu võtnud mitu pärijat ehk kaaspärijad, kuulub pärandvara neile ühiselt (pärandvara ühisus).



Pärandvara jagamine

Pärandvara jagamist võib nõuda iga kaaspärija.

Pärandvara jagamisel määratakse kindlaks, millised pärandi hulka kuuluvad asjad või nende osad, samuti õigused ja kohustused jäävad igale kaaspärijale.

T ä n a n !

Evi Hindpere
e-post evi@raid.ee



Raid & Ko Kinnisvara- ja Õigusbüroo



Kinnisvarakool OÜ