

**HOOLAS ETTEVAATAMINE
PISTAB ÕNNETUSE
SILMAD PEAST.**

EESTI VANASÕNA

VARA

Kuidas vara hoida ja pärandada?





**Tere, mina olen Loore,
see töötav noor pensionär.
Aga ma praegu ei räägi endast,
vaid oma isast Mardist.**

Mu ema ja isa läksid lahku siis, kui ma ülikoolis käisin. Jagasid vara ära, ema kolis oma ema juurde linna lähedale talumajja ja isa ostis Tallinnasse korteri. Minu ema elas pärast lahutust üksi, aga isal oli viimased paarkümmend aastat elukaaslane Maire. Naisel oli ühes alevis väike 1960ndatel ehitatud majake ka, aga isa eelistas ikka Tallinna elu. Aga sellel majakesel on isa saatuses kurb roll, sest ühel detsembripäeval tuli ta seal kuurist sületäie puudega ja tuppa ei jõudnud. Maire läks vaatama, kaua ta neid puid toob, ja nägi, et isa oli maja ja kuuri teerajal olnud jääb puusületäiega selili kukkunud ega hinganud enam.

Räägin seda lugu sellepärast, et kui inimene sureb, siis sugulased pärivad tema vara. Pärimise asjadega seoses saime selle juhtumi järel palju targemaks. Isa elukaaslane Maire arvas millegipärast, et tema kui kauaaegne elukaaslane saab isa korteri loomulikult endale. Korter oligi isa ainus märkimisväärne vara, sest pangakontol mingit tagavara polnud.

Minul, vennal, meie lastel ja meie emal olid isa ja tema naisega täiesti normaalsed suhted, aga siis tekkisid pinged. Ausalt öelda me keegi polnud varem mõelnud, mida üldse täpsemalt tähendab vara pärimine. Mairele sai kiiresti selgeks, et kuna isa polnud vara pärimise kohta testamenti

teinud ja abielus nad ei olnud, siis tema oli pärimise mõttes isale täiesti võõras inimene ja tal polnud õigust midagi pärida. Aga ta pidas niisugust olukorda suureks ülekohtuks. Otsustasime venna ja lastega, et müüme isa korteri maha ja jagame saadud raha ka oma ema ja isa elukaaslasega. Niikuinii polnud me keegi mingi isalt laekuva summaga arvestanud. Ja me keegi ei tahtnud, et tüli hõõguma jääks. Nägin, et kui kokkulepe oli sõlmitud, hakkas kõigil kergem.

Samas sai selle isa ootamatu surma järel kõigile selgeks, et kui testament tehtud, on pärimisasjade ajamine palju lihtsam ja pärandaja ise on saanud oma vara jagamise põhimõtted ära selgitada.

Tundub, et kinnisvaraga on nii, et mida rohkem ja mida täpsemad dokumente, seda parem. Mulle meenus ka kursusekaaslase tütre lugu, kus keegi ära ei surnud, aga naine jäi oma rahast ilma. Ühesõnaga, kursusekaaslase tütar leidis endale lahutatud mehe, kes oli kolinud elama vanavanemate majja, mis vajab aga üsna suurt remonti. Naine oli lausa õnnelik, et saab oma uue kodu uueks loomisel abiks olla. Ta müüs oma korteri maha, kolis mehe juurde tema vanavanemate majja ja korteri müügist saadud rahast hakkas mees maja renoveerima. Juhtus aga nii, et mees leidis kolme aasta pärast uue naise. Ma ei hakka seda draamat pikemalt kirjeldama, kuidas ta selle uue naise ka sinna majja tõi mu kursusekaaslase tütre kõrvale. Tollel ei jäänudki muud üle, kui oma ema juurde põgeneda. Kui ta mehega korterimüügi rahast juttu tegi, mis kõik maja remontimiseks kulus, oli mees küsinud, et mis rahast sa räägid, ega ma sinu raha eest maja remontinud. Mingeid dokumente ei olnud, mis tõestaks, et mu kursusekaaslase tütar andis palju raha selle maja remontimiseks, isegi mingeid ostutšekke ei olnud. Nii ta astuski sealt nuttes minema.

Ühesõnaga, kinnisvara peale kulutades peab väga arvestama, et suhted inimeste vahel võivad muutuda, mõni oluline inimene võib kaduda ja mõne seni olulise inimese tunded ja mõtted muutuvad. ●

Mis saab maisest varast pärast lõplikku lahkumist?

Eestimaalaste eluiga ja tervelt elatud aastate arv kasvab pidevalt. Hoolimata sellest röömustavast asjaolust pole keegi meist igavene. Siitilmast lahkumiseks saab ette valmistuda. Kui me vanaemal Saaremaal külas käisime, siis ta näitas meil ikka, kus tema suririided kapis on ja mis raamatu vahel matuseraha. Lõplikuks äraminekuks saab valmistuda ka õiguslikus mõttes, sest siis on siijäänutel lihtsam asju korraldada. Pärast inimese surma peab keegi pärima tema vara ja ka kohustused. **Räägime pärimisest!**

Pärimine toimub ringidena →

Seadusjärgne pärimine

Pärimisasjad on kirjas 2009. aasta pärimisseaduses ning seetõttu pole vaja kartata, et kellegi vara ripakile jääks. Inimese surma korral toimub pärandi avamine. See tähendab seda, et surnu kogu vara, õigused ja kohustused lähevad automaatselt üle tema pärijatele ja nii pole vara sekunditki omanikuta (PärS § 4). Põhiseaduse kohaselt on pärimisõigus tagatud, st et riigil pole õigust kellegi pärandile.

Kõigepealt abikaasa ja lapsed või lapselapsed

Pärimine toimub ringidena ehk järgmine ring tuleb pärima siis, kui eelmises ringis pärijaid ei ole (PärS § 12). Pärijateks on üleelanud abikaasa ja veresugulased. Keerukas termin „üleelanud abikaasa“ on see abikaasa, kes elab teisest kauem. Abikaasa pärandiosa suurus sõltub sellest, millise ringiga koos ta pärib. Pärand läheb üle surnu abikaasale ja lastele, kes pärivad võrdses osades. Kui lapsi on palju, siis abikaasa pärib vähemalt ¼ pärandvarast. Kui mõni surnu lastest on enne surnud, siis pärivad tema osa tema lapsed. Surnu lapsed on võrdsed pärijad sõltumata asjaolust, millisest abielust või suhtest nad on sündinud.

Järgmisena vanemad, õed-vennad ja nende lapsed

Kui surnul lapsi või lapselapsi ei ole, tulevad järgmise ringina koos abikaasaga pärima surnu vanemad või vennad ja õed või nende lapsed, kui vanemad on varem surnud. Koos surnu vanemate ja vendade ning õdedega pärib üleelanud abikaasa poole pärandist. Kui surnul ei ole ühtegi vanemat, venda-õde või nende last, siis pärib kogu vara abikaasa (PärS § 16 lg 2).

Järgmisena onud-tädid

Kui surnul ei ole ka abikaasat, siis pärivad tema onud ja tädid ning nende alanejad. Kui neid ka pole, läheb vara isiku viimase elukoha kohalikule omavalitsusele (PärS § 18). Pärand läheb vallale või linnale ka sel juhul, kui kõik veresugulased ja abikaasa on sellest loobunud surnud isiku võlgade tõttu.

Üleelanud abikaasal on mitmed õigused, mis peavad kaitsma tema privaatsust teiste pärijate eest. Kuigi varal võib olla mitu pärijat, on abikaasal õigus nõuda, et abikaasade ühine kodu jääks üksnes tema

Kui abikaasadel ei ole lapsi, siis nad ei ole vastastikku ainupärijad, vaid abikaasa pärib siiski koos surnu veresugulastega.

ainukasutusse, kui selle kodu jagamisel teiste pärijatega tema elujärg halveneks (PärS § 16 lg 3). Lisaks võib abikaasa nõuda, et tema ainuomandisse läheksid abikaasade ühise kodu sisustus, kuid seda vaid juhul, kui ta pärib koos teise ringi pärijatega (surnu vanemad- vennad-õed ja nende alanejad).

Testament

Pärimisringide kaupa pärimine toimub vaid juhul, kui pole tehtud testamenti või sõlmitud pärimislepingut. Eestis tehakse aastas ca 5000 testamenti ja selle tegemisele peaks õigeaegselt mõtlema. Kui mõistus või suhtlemisvõime läinud, siis on juba hilja. Testament on viimse tahte avaldus, millega soovetakse kõrvale kalduda seadusega ettenähtud pärijate ringist (PärS § 19). Kui inimesel on kaks last, keda ta näebki enda pärijatena, siis pole ju vajadust testamenti teha. Sageli näitab testamendi tegemine ka isiku vastutustunnet järgnevate põlvkondade ees – ta püüab varaasjad nii korraldada, et see oleks õiglane ja tekitaks hiljem vähem tülisid.

Testament võimaldab kõrvaldada pärijatevahelist ebaõiglust, kui keegi pärijatest on varasemalt saanud mingi olulise vara kingitusena või näiteks vanemate toel hea hariduse. Testament võimaldab pärijate ringist välja jätta ühe põlvkonna, määrates vara kohe lastelastele. Testament võimaldab pärijate ringist välja jätta isikuid, kes pärandit isiklikul põhjusel ei vääri või saab vähendada nende pärandiosa. Testament võimaldab pärijaks määrata elukaaslase, kellega ametlikus abielus ei olda, või oma sõbra või hooldaja. Testament võib olla vajalik, kui isikul on palju järeltulijaid erinevatest kooselushettest ja vara kõigile ühiselt kuuluma hakkamine põhjustaks ületamatuid erimeelsusi. Testamendiga saab ära määrata, kuidas pärijad peaksid vara jagama, samuti saab määrata testamenditäitja, kes varade haldamist korraldab.

Testamendiga saab paremini kaitsta ka oma üleelava abikaasa õigusi, näiteks saab talle määrata pärijate makstava elatise või oma kodus elamise ainuõiguse.

Elukaaslane ei ole pärija. Elukaaslase saab pärijaks määrata vaid testamendi või pärimislepinguga.

Testament on inimese viimse tahte avaldus ja jõustub alles isiku surmaga.

Testamendi saab koostada ka astmeliselt. Näiteks pärib algselt vara üks isik (abi-kaasa), aga laste mingisse ikka jõudmisel või abiellumisel läheks pärand üle lastele. Sel juhul räägime järelpärimisest (PärS § 45).

Testament võib olla ka heategevuslikul eesmärgil. Näiteks selle asemel et jätta vara kaugele sugulasele, võib selle anda hoopis mõnele heategevuslikule fondile või lastekodule või luua lausa heategevuslik stipendium.

Lisaks vara jagamisele saab testamendis välja tuua ka muid soovide, nagu matmise viisi ja kes peaks hiljem kalmu eest hoolt kandma. Notarite praktikas on juhtumeid, kus on kirjeldatud matuserongkäigu teekonda, peielaua muusikat ja lahkunu soovilugusid, samuti surnu riietust või kirstu kaasa pandavaid mälestusesemeid.

Kuna testament jõustub surmaga, siis ei ole mõtet panna testamenti selliseid korraldusi, et „ma soovin, et pärija mind tänutäheks eluajal ülal peaks ja aitaks“. Tõsi, selline korraldus võib pärijale moraalselt hästi mõjuda, kui ta näeb, et testament on tehtud tema kasuks. Samas ei ole aga testamendi tegijal kohustust vara tulevasele pärijale üle anda ja ta võib seda igal ajal muuta uue testamendiga. Kui inimene tahab endast maha jätta ravikorraldusi, siis räägitakse ka nn patsienditestamendist – sellel pole siiski pistmist testamendiga pärimisseaduse mõttes.

Kuidas testamenti teha?

Testamenti on kõige kindlam teha notari juures või kutsuda notar koju või haiglasse. Kehtivad on ka vanad testamendid, mis on tehtud Nõukogude ajal või näiteks külanõukogu sekretäri juures.

Notariaalse testamendi puhul on tagatud, et selle sisu on arusaadav ja vastab seadusele, see ei aegu ja seda ei saa hävitada. Notari tehtud testamendid registreeritakse pärimisregistris, milles testamendi andmed muutuvad nähtavaks alles pärast isiku surma. Notariaalse testamendi vaidlustamise šansid on üliväikesed, sest notar kontrollib isiku asjadest arusaamist, tema teovõimet ja tahet.

Kodused testamendid on nn hädatestamendid, mis kehtivad vaid kuus kuud. (PärS § 25). Nii et kui pool aastat on möödas, tuleb testament uuesti kirja panna. Ja nii iga poole aasta tagant. See võib olla tülikas.

Testamenti ei saa teha keegi teine volikirja alusel.

Pealegi võib koduste testamentide probleem olla selles, et pärandaja tehtud korraldused ei ole arusaadavad või pole täidetavad või on vastuolus seadusega. Sageli on viga selles, et inimene on täpselt ära jaganud testamendi tegemise ajal oleva vara, kuid jätnud määramata, kes on tema muu vara pärija, sest vara koosseis ju ajas muutub. Samuti saab kodust testamenti pahatahtlikult hävitada või hiljem vaidlustada väitega, et isik polnud seda tehes adekvaatne. Koduse testamendiga saab muuta ka notariaalset testamenti.

Kodust testamenti saab teha kahel moel.

Esiteks saab kirjutada testamendi algusest lõpuni omakäeliselt, see peab olema testamenditegija allkirjastatud ning lisatud kuupäev ja aasta (PärS § 24).

Teiseks saab teha testamendi tunnistajate (vähemalt kahe) juuresolekul (PärS § 23). Tunnistajad ei tohi olla ise kasusaajad või kasusaaja lähisugulased – tavaliselt on nendeks sõbrad või naabrid. Sellisel juhul võib testamendi teksti koostada ka keegi teine ja see võib olla koostatud arvutis. Testamenditegija peab sellele alla kirjutama tunnistajate üheaegsel juuresolekul ja tunnistajad peavad teadma, et tegemist on testamendiga. Lisaks allkirjale peab testamenditegija lisama kuupäeva ning aasta ja seejärel allkirjastavad sama dokumendi tunnistajad, kelle isik peab olema hiljem tuvastatav. Tunnistajad peavad kinnitama, et isik allkirjastas testamendi nende juuresolekul ja ta oli seejuures teo- ning otsustusvõimeline. Sageli kutsub notar hiljem tunnistajad enda juurde lisaselgitusi andma.

Koduse testamendi saab viia suletud ümbrikus notari juurde hoiule ja siis ei pea seda enam iga poole aasta tagant uuendama (PärS § 22). Koduse testamendi tegemise kohta saab teha teate eesti.ee keskkonnas ja ära näidata, kus või kelle käes see testament asub. See tagab selle, et testament ei jää saladusse või seda ei hävitata, kuid ka sellist testamenti peab pidevalt uuendama.

Abikaasade vastastikune testament

Notari juures saavad abikaasad vormistada ühise testamendi, kus nad määravad teineteist oma pärijateks (PärS § 89). Sellise korralduse eesmärk on hoida lapsed pärandist eemal ühe abikaasa surma korral ja seda iseäranis juhul, kui abikaasadel on lapsi erinevatest suhetest või endal ühiseid lapsi ei ole ja pärima võivad tulla ka surnud abikaasa kaugemad veresugulased.

Kodune testament kehtib kuus kuud.

Foto: Arvo Meeks/Valgamaalane



„Tegin oma ettevõtte 52-aastaselt. Viiekümnendates on lapsed suured, oma elu peal, ja naisel parim aeg ettevõtlusega alustamiseks. Vanemas eas jõuab palju ära teha.”

Maie Niit

Vana-Otepääle lihatööstuse Edgar asutaja ja omanik

Mõistlik on lähenemine, et abikaasad ei soovi vara killustumist paljude pärijate vahel ning üleelanud abikaasa saab rahulikult veeta vanaduspäevad oma kodus ja lapsed peaks ootama nn oma tundi, kus mõlemad vanemad on siitilmast lahkunud.

Ühises testamendis saab määrata ka isikute ringi, kes päriavad siis, kui mõlemad abikaasad on surnud. Seda korraldust ei saa enam üleelanud abikaasa muuta. Kui järgmist ringi koos ei määratleta, siis on pärijad tulevikus kauem elanud abikaasa lapsed või teised veresugulased või üleelanud abikaasa uues testamendis määratud isikud.

Annak

Pärimisasjade puhul on enim segadust tekitanud mõiste *annak*, mis tuleb tõenäoliselt sõnast andma. Annak on testamendiga tehtav korraldus, mille kohaselt keegi saab pärandi hulgast konkreetse asja, õiguse või hüve (PärS § 56).

Kui on mitu pärijat, siis päriavad nad pärandvara alguses mõttelistes osades (igale näiteks 1/3) ja jagavad vara hiljem omavahel. Annak annab selle saajale õiguse saada pärandipotist kätte konkreetne ese – korter, auto, rahasumma, maal seinalt, seeselamise õigus, igakuine elatisharu üleelanud abikaasale või mõnele pärandist ilmajäetud lapsele vms.

Annakusaaja ei pea olema otsene pärija. Selleks võib olla sõber, naaber, kirik, muuseum jne. Loomulikult võib annaku määrata ka pärijale endale. Näiteks pärandab ema kogu muu vara võrdsetes osades pojale ja tütrele, kuid suvekodu jääb ainult pojale. Sellisel juhul on pärimisasja lahendamise järel vennal õigus nõuda, et öde annaks suvekodu talle annakuna üle.

Kui aga selgub, et isiku surma hetkel seda eset pärandi hulgas enam pole, siis ei ole ka midagi annakusaajale üle anda (PärS § 67 lg 4). Samuti võib pärija annaku üleandmisest keelduda, kuni pole rahuldatud surnud isiku võlad.

Pärimisleping

Pärimislepingute sõlmimine ei ole väga levinud, kuid teatud juhul on see asjakohane (PärS § 95). Nagu iga leping tähendab pärimisleping mitme isiku kokkulepet selle kohta, et kes on minu pärija ja kas see pärija võtab minu suhtes teatud kohustusi juba minu eluajal. Kui testamendi teeb inimene üksinda, siis pärimislepingu sõlmivad pärandaja ja

Annak on kellelegi testamendiga määratud konkreetne ese.

pärija notari juures ühiselt. Kui testamenti saab alati muuta, siis pärimislepingut saab muuta kokkuleppel potentsiaalse pärijaga. Siin on ka riskimoment ja järelemõtlemise koht, kuna pärandajal ei ole enam nii lihtne oma tahet muuta, isegi kui ta seda tahaks.

Miks üldse sellist lepingut peaks sõlmima? On olukordi, kus ka pärija tahab kindlust, et kokkulepitut ei muudeta. Näiteks kui pärija eaka inimese elamist oluliselt parendab ja investeerib sinna oma raha teadmise, et ta saab selle maja kunagi endale või kui pärija võtab enda peale pärandaja täieliku ülalpidamiskohustuse. Need vastastikused kohustused pannakse kirja pärimislepingusse ja kui neid tingimusi ei täideta, on pärandajal siiski õigus pärimislepingust ühepoolset taganeda notari juures.

Sundosa

Testamendi tegijal (testaatoril) on vabadus teha testamenti enda soovi järgi ja ta ei vaja näiteks lastelt või abikaasalt selleks nõusolekut. Ainus kaitseklausel pärimisseaduses on sundosa saamise võimalus teatud juhtudel. Nimelt võib surnu abikaasa, vanem või lapsed nõuda sundosa juhul, kui nad on pärandist ilma jäetud või nende osasid vähendatud (PärS § 104).

Sundosa on testamendijärgse pärija vastu suunatud rahaline nõue, mis vastab poolele pärandvara osast, mida seaduse järgi oleks isik pärinud. Näiteks kui Ats jättis abikaasa Asta pärandist ilma ja määras kõik kahele lapsele, siis Asta osa seadusejärgsel pärimisel oleks olnud pärandist 1/3 – sundosana saab ta nõuda Atsi lastelt rahasummat, mis vastab pärandi 1/6 väärtusele.

Sundosa tähendab rahalise hüvituse saamist pärijatelt ja mitte osasaamist pärandvarast endast. Sundosa saamine on praktikas siiski keeruline ja harv, sest seaduse kohaselt saab seda nõuda vaid isik, keda nüüd surnud isik realselt ülal pidas. Alaealise lapse puhul eeldatakse, et ta oli vanema ülalpeetav, kuid pensionil oleva abikaasa puhul ei saa seda automaatselt eeldada. Sundosa saamiseks peaks ta siis tõendama ülalpidamise fakti (ebapiisav pension, suured eluaseme- ja ravikulud, reaalne töövõimetus või puue vms). Sundosa saamise õigust tõendab notari välja antav sundosa tunnistus, kuid sageli lahendab vaidlused ülalpidamise fakti osas kohus.

Pärimisleping on isikute kokkulepe surma puhuks.

Sundosa kaitseb pärandist ilmajäetut.

Pärimisasjade ajamine

Pärimisasjad lahendab notar (PärS § 165) ja seda võib ajada iga notari juures, sõltumata surnu elukohast või vara asukohast. Näiteks Võrus surnu pärimisasja saavad lapsed algatada ka Raplas, kui nad elavad seal. Siiski on tingimuseks see, et isik pidi alaliselt Eestis elama. Eakamad inimesed võivad teha notari juures ka volikirja, et keegi teine ajaks tema nimel pärimisasja. Pärimisasja lahendamise minimaalne tähtaeg on üks kuu ja selle perioodi jooksul kontrollib notar testamentide olemasolu, suhtleb pärijatega nende pärimissoovi osas ja selgitab osaliselt välja surnu vara.

Pärimisasja võib algatada iga lähisugulane või testamendist õigustatu, aga ka võlasaldajad (pank, korteriühistu) või kohalik omavalitsus (PärS § 166).

Nõukogude ajast on jäänud eakamatele inimestele meelde, et pärimisasja sai ajada vaid kuue kuu jooksul inimese surmast. Sellist tähtaega pole enam üle 20 aasta! Pärimisasja võib notari juures algatada ükskõik millal pärast isiku surma. Praktiline elu sunnib seda tegema suhteliselt ruttu, kui soovitakse kätte saada surnu kontol olevat raha või realiseerida tema vara. Sõltuvalt pangast antakse surmatõendi alusel lähisugulastele välja piiratud kogus nn matuseraha ja osad pangad soovivad näha matusega seotud kuludokumente.

Ainus tähtaeg pärimisseaduses on seatud pärandist loobumiseks – seda saab teha vaid kolme kuu jooksul isiku surmast ja oma pärimisõigusest teadasaamisest (PärS § 119).

Pärandist loobumine võib olla seotud isiku sooviga jätta pärand vaid osale pärimiseks õigustatud isikutele. Pärimine ei ole kohustuslik isegi siis, kui su pärimisõigus tuleneb testamendist. Sageli soovivad lapsed loobuda pärandiosast oma üleelanud ema või isa kasuks, kuid kellegi kasuks loobumist seadus ette ei näe.

Pärandiosast loobumisel kasvab kõigi teiste pärijate pärandiosa.

Kui keegi loobub pärimisest ja tal on lapsed, läheb pärimisõigus üle tema lastele (PärS § 124). Kui kõik lapsed ja lapselapsed loobuksid pärandist, siis peab notar kutsuma koos üleelanud abikaasaga pärima surnud isiku vanemad või vennad ja õed.

**Levinud
eksiarvamused on,
et kui testament on olemas,
ei peagi enam pärimisasja
ajama ja et pärimisasi
tuleb lahendada kuue
kuu jooksul.**

Pärandist loobutakse ka juhul, kui pärandaja võlad ületavad vara väärtuse. Pärimisel ei ole nn rosinateooriat, et saaks pärida vaid meeldivaid asju, pärandi vastuvõtmisel päritakse nii õigused kui kohustused (PärS § 130).

Kahjuks on pärandist loobumine pikk, kulukas ja kurnav protsess kogu suguvõsale, kuna lähimate sugulaste loobumise järel läheb pärimisõigus edasi järgmistele pärimisringidele, kuni lõpuks pärib omavalitsus. Lihtsam oleks, kui lähimad sugulased võtavad vastutustundest pärandi vastu ja pöörduvad siis kohtusse surnud isiku pärandvara pankroti väljakuulutamiseks. Pärandvara koosseisu ja võlgade täpsemaks väljaselgitamiseks saab tellida pärandvara inventuuri tegemise kohtutäiturilt (PärS § 138).

Pärimisasja lõpetamisel annab notar selgitatud pärijatele välja pärimistunnistuse (PärS § 171) ja soovi korral registreerib omandimuudatused ka kinnistusraamatus. Pärimistunnistuse alusel saavad pärijad ühiselt minna panka kontosid sulgema. Kui isikul on mitu pärijat, siis ei saa keegi oma osa kinnisvarast või kontodest ilma teiste pärijateta müüa ega raha pangast välja võtta. Pärijad peavad ühiselt kandma surnu võlad ja muud kohustused. ●

**Pärandist saab
loobuda kolme kuu
jooksul isiku surmast.**

**Võlgade puhul saab
nõuda pärandvara
pankrotti.**

**Lapsed ja lapselapsed
peavad vanavanemaid ülal
pidama ainult sel määral,
et nende ja nende laste
elukvaliteet ei halveneks.
Abi saab kohalikust
omavalitsusest.**

Kuidas teha kinnisvaratehingud?

Pika elu jooksul on paljud meist soetanud endale kinnisvara: kes on erastanud või ostnud korteri, kes on kinnisvara pärinud või saanud kinkena, kellele on naeratanud loosiõnn, mille abil kodu rajatud. Eluõhtul mõtled sellele, et ega varandust hauda ei vii ja kuhu või kellele seda siis jätta. Kui lähedane lahkub kõrvalt, tekib küsimus, mida teha liiga suure ja kuluka korteriga. Kinnisvara puhul saab seda müüa ja kolida väiksema pinna peale madalamal korrusel või hoopis üürida korterit ning nautida kinnisvara müügist saadud raha arvelt mõnusamat elu. Ja keegi viib ellu unistuse elust soojal lõunamaa saarel!

Kinnisvaraga on sageli seotud kohustused – vaja maksta üha kallinevate kommunaalteenuste eest, teha investeeringuid korrashoiuks, käia ühistu koosolekul, maksta maa-maksu jne. See viib mõttele loovutada vara nooremale põlvkonnale, kes vara hooldaks, remondiks ja tegeleks asjaajamisega. Kinnisvara saab ümber kirjutada notari juures kinkelepingut sõlmides. Kui vara omandaja peab selle eest ka midagi tasuma, on tegemist müügilepingu sõlmimisega. Ja miks peaks noorem põlvkond saama kõike päris tasuta?

Kinke või testament

Enim notari käest küsitav küsimus on, et mis on kasulik, kas kinge (VÕS § 259) või testament (PärS § 19) ja mis nende vahe on?

Kinke puhul läheb vara omandiõigus kohe üle kingisaajale, testamendi puhul läheb vara omandiõigus üle pärast omaniku surma. Esimesel juhul ei ole inimene enam oma vara peremees, teisel juhul jääb ta kinnisvara peremeheks kuni oma surmani. Mõnes mõttes on see sisetunde küsimus, kumba rolli eakas inimene soovib kanda, ja ka usalduse küsimus vara saaja suhtes – kas ta väärrib omandit minu eluajal või pärast minu surma. Testamendi saab inimene alati ümber teha, aga kinke puhul on omandiõigus üle läinud ja seda tagasi saada on väga keeruline. Kui asi on vaid esindamises korteriühistu ees, siis saab omanik teha kellelegi lihtkirjaliku volituse enda esindamiseks, selle pärast ei pea vara omanikku muutma.

On ka suur vahe, kas kingitakse enda eluaset või lagedat maatükki ning seetõttu kehtib kinnisvaratehingute puhul iseäranis põhimõte, et üheksa korda mõõda, üks kord lõika. Notari ülesanne on nende kahe tehingu vahet selgitada ja ka kontrollida, et senine omanik ei ole kellegi surve all ja kallutatud.

Rahalises mõttes sõltub kinke vormistamine selle kinnisvara väärtusest ning asukohast, notari tasu ning kinnistusraamatu kande riigilõiv arvutatakse vastavalt seadusele.

Foto: Kristian Kruuser



„Minu töö on olnud minu jaoks kutsumus ja töökaaslased nagu teine pere. Olen seda ametit pidanud juba üle 35 aasta ning põnev on olnud jälgida, kuidas ajas materjalid ja tehnoloogia on arenenud.”

Viktor Varkki

elektrivõrkude
jaotusvõrgu meister

Testamendi tegemise puhul peab tasuma notari tasu ja hiljem pärimisasjaga seotud lõivud – seega ei pruugi testament ja pärimise hilisem vormistamine olla odavam kui kinke vormistamine. Testamendi või kinke vahel valimisel ei saa kindlasti otsustada teenuse hinna alusel, vaid oluline on hinnata riske, mis kinkega kaasnevad.

Kui kingitakse oma eluase, siis peaks kindlasti läbi rääkima kinkelepingu lisatingimused, eelkõige seeselamise õiguse säilitamine senise omaniku poolt. Lisaks tuleks kokku leppida, kes kannab edaspidi kinnisvaraga seotud kommunaalkulud, kui kinkija jääb sisse elama, ja kas kinkija seeselamise õigus laieneb kogu korterile või majale või üksnes selle osale. Kui omandi üleandmisele vastukaaluks võtab vara omandaja enda õlule vara võõrandaja täieliku ülalpidamis- ja hoolduskohustuse, siis sõlmitakse koos eluruumi tasuta võõrandamisega ülalpidamisleping (VÕS § 572).

Seeselamise õiguse kokkulepe tuleks kanda märkusena (servituudina) ka kinnistusraamatusse (AÕS § 227). Kui see kokkulepe ei ole registrisse kantud, võib uus omanik kinnisvara lihtsalt edasi müüa või kinkida ja endine omanik (kinkija) peab välja kolima. Selline märkus kaitseb kinkijat ka selle riski eest, kui kingisaaja korter arestitakse ja müüakse kohtutäituri poolt, kuna too polnud tasunud oma trahve või makse. Seeselamisõiguse märkus takistab korterit pangale pantida kinkija nõusolekuta. Kodust ilmajäämise risk võib eksisteerida ka juhul, kui eakam inimene on oma korteri või maja pantinud pangale mõne lähisugulase laenu tagamiseks.

Kinkest taganemine

Kinkelepingu puhul kaitseb seadus kinkijat juhul, kui kinkelepingu lisatingimusi (näiteks seeselamise õigus) ei täideta, kui kingisaaja näitab üles jämedat tänamatust või kinge on kaasa toonud kingisaaja võimetuse ennast ülal pidada. Nendel põhjustel saab kinkelepingust taganeda ehk kinget tagasi pöörata (VÕS § 267).

Taganemiseks tuleb notari juures koostada avaldus taganemise põhjustega ja paluda see notaril läkitada kingisaajale. Kinke risk võib olla ka see, et kingitud kinnisvara on juba edasi võõrandatud ja siis ei saaks kingitust enam tagasi nõuda. Kui uus omanik on kinnisvara parendanud, võib taganemist piirata vajadus hüvitada tehtud investeeringud. Enim küsimusi tekitab jämeda tänamatuse tähendus. Seadus seda rohkem lahti ei kirjuta, kuid eks jämeda tänamatuse tunne olegi igaühe südames erinevalt tajutav. Kohtupraktikas on selleks peetud füüsilist

**Jäme
tänamatus annab
õiguse kinkest
taganeda.**

vägivalda, ränka solvamist ja suhete püsivat halvenemist, elamisõiguse takistamist ning lukkude vahetamist, mittesuhtlemist ja ülalpidamiskohustuse täitmata jätmist.

Taganemine ei lõpeta siiski automaatselt kingisaaja omandiõigust, vaid annab õiguse nõuda kingitust tagasi. Kui kinnisvara tagasi ei anta, peab kinkija pöörduma kohtusse ja tõendama, et kingisaaja on lepingut rikkunud või on jämedalt tänamatu.

Taganemisega seotud asjaajamise keerukus ja ka rahalised väljaminekud, kui on tarvis palgata advokaati, on kindlasti põhjused, miks eelistada oma elukoha kinkelepingule testamendi tegemist või pärimislepingu sõlmimist.

Minu vara ja meie vara?

Abiellumine on iga inimese elus emotsionaalne kõrghetk. Abielul on ka argipäev, kus abikaasad on vastastikku kohustatud oma töö ja varaga perekonda ülal pidama. Abielu on leping, millel on varalised tagajärjed. Perekonnaseaduse § 15 kohaselt alustavad mees ja naine abiellumisega kooselu, mis kohustab neid vastastikuseks lugupidamiseks ja toetuseks. Abikaasadel on teineteise ja perekonna suhtes võrdsed õigused ja kohustused. Sellele toetusele saavad abikaasad loota ka vanemas eas. Abielul on seega selged seadusega antud eelised faktilise kooselu ehk nn vabaabielu ees.

Vara, mis abikaasad abielu ajal soetavad, kuulub neile ühiselt või eraldi sõltuvalt vararežiimist, mis abiellumisel valiti. Vararežiimi saab abieluavaldust tehes valida siiski alates 2010. aasta perekonnaseaduse jõustumisest. Enne seda sõlmitud abieludele kehtib eelduslikult ühisvararežiim.

Ühisvara

Ühisvararežiim tähendab seda, et kõik vara, mis me abielu ajal soetame, ja kohustused, mida perekonna huvides võtame, kuuluvad meile ühiselt (PKS § 25). Ühisvara peavad abikaasad käsutama ühiselt, lahusvara võib iga abikaasa käsutada iseseisvalt.

Ühisvara ei ole vara, mis kuulus meile enne abiellumist ning isikliku tarbimise esemed alates hambaharjast. Erandina ei ole ühisvara ka abielu ajal kinkena, pärandina või vara omandireformi käigus tagastamise teel saadu ning II samba pensionifondide osakud ja selle väljamaksete. Ühisvara ei ole ka see vara, mida saadakse abielu ajal oma lahusvara võõrandamisest (PKS § 27). Näiteks müüb abielumees Ats kingitusena saadud korteri ja ostab selle arvelt suvila – nii korteri müügist saadud raha kui suvilat ei loeta abikaasade ühisvaraks. Üks abikaasa ei

**Sinu nimel olev
vara ei ole alati
100% sinu vara.**

saa teise nõusolekuta käsutada alates 2015. aastast soetatud kinnisvara, mis on küll ühe abikaasa lahusvara, kuid on ka teise abikaasa alaline elukoht (PKS § 27¹ lg 2). Ühisvara on seega kõik muu abielu kestel ostetav vara (korter, auto, vallasvara), asutatavad ettevõtted, soetatavad väärtpaberid, saadud palk ja pension ning pangakontod. Ent ühisvara on ka kohustused. Abielu ajal saab notariaalse abieluvaralepinguga muuta abikaasa mingi lahusvara ühisvaraks ja vastupidi ühisvara lahusvaraks.

Sageli on abikaasa veendunud, et korter kuulub vaid talle, kuna tema selle erastas ja on ainus omanik ka kinnistusraamatus. Ühisvararežiimi puhul tekib ühisomand siiski seaduse alusel automaatselt sõltumata sellest, kes selle vara soetas või kes seisab omanikuna kirjas registris. Eelduslikult on abikaasade osad selles varas võrdsed. Kui üks abikaasa sureb, ei märgata pärimisasja algatada, kuna arvatakse, et see vara on ju registris üleelanud abikaasa nimel ja küllap kuulub siis vaid talle. See on eksiarvamus.

Problemaatiline olukord on ka pangakontodega – kui abikaasa sureb, siis on eelduslikult pool üleelanud abikaasa pangakontost ka surnud abikaasa pärandvara hulgas. Kui surnud abikaasal on lapsi, võivad kõik need lapsed tulla osa saama üleelanud abikaasa pangakontol olevatest summadest. Sellist olukorda oleks saanud vältida testamendiga.

Vara võib omanikku muuta ka seetõttu, et kunagi ühele abikaasale kingitud või pärandina saadud maja alune maa on riigilt erastatud abielu ajal. Kuna seaduse silmis on maa tähtsam kui maja, siis on ka erastamisel tekkinud kinnistu tervikuna abikaasade ühisvara.

Lahusvara

Kui abikaasad elavad lahusvararežiimis, siis on igaühe vara, sissetulekud ja kohustused 100% tema. Igaüks on nii-öelda oma vara peremees ega vaja teise nõusolekut tehinguteks. Lahusvararežiimis elavad ka vabaabielus olevad isikud. Nemad ostavad sageli ühise kodu kaasomandisse mõttelistes osades.

Kes mind esindaks?

Aastaringide lisandumisel muutub asjaajamine keerukamaks. Eakam inimene ei jõua kursis olla kõigi reeglitega, mälu veab veidi alt või on siis raskused seotud liikumisega kodust kaugemale. Olukord pole lootusetu, sest ma saan määrata kellegi teise enda esindajaks (TsÜS § 115). Kõige olulisem on, et see isik oleks usaldusväärne ega kuritarvitaks esindajana minu volitusi. Seega ära määra enda esindajaks võõrast inimest, kelles sa pole kindel. Levinud on volituste andmine abikaasale või lähisugulasele, kinnisvaratehingute puhul ka maaklerile. Volikirja väljaandmisel peab kaaluma kõiki riske ja olema ettevaatlik, sest volikirjade kuritarvitamised on sagedased. Volitust ei tohi segamini ajada testamendiga – esimene kehtib isiku eluajal, teine pärast isiku surma.

Üldvolikirjale eelista konkreetse sisuga volitust.

Volituse andmine

Volituse andmine seisneb volikirja koostamises, sest kuigi volitus võib olla ka suuline (näiteks palun too mu kiri postkontorist ära), siis praktikas on vaja volitusi ka tõendada. Kõige levinum on volikirja koostamine notari juures. Notari tõestatud volikirja nõuavad ka krediidasutused. Kui esindaja võtab pangauto-maadist raha isiku pangakaardiga, siis võib ta seda teha ka suulise volituse alusel. Ametiasutustes asjaajamiseks ja korteriühistu üldkoosolekul hääletamiseks piisab lihtkirjalikust volikirjast. Isikut tõendavat dokumenti saab liikumiskeskusega isik taotleda ka posti teel või esitab tema eest taotluse valla- või linnavalitsuse volitatud sotsiaaltöötaja isiku kirjalikul nõusolekul. Notari juures tehtud volikirja kasuks räägib selle sisu selgus, samuti aitab notar kaitsta volikirja andjat võimalike riskide eest. Notar peab veenduma, et isik ei oleks volikirja tehes kellegi surve all ja saaks asjadest aru.

Volikirja saab anda välja üldvolikirjana või konkreetsete toimingute tegemiseks (korteri kinkimiseks või müümiseks, pangakaardi kättesaamiseks, pensioni vastuvõtmiseks vms). Üldvolikiri tähendab seda, et esindaja saab 100% kõik samad õigused, kui isikul endal hetkel on – õiguse esindada ametiasutustes, hooldekodus, pensioniametis ja postkontoris, võõrandada ja omandada kinnis- ja vallasvara, käsutada esindatava pangakontosid, võtta tema nimel laenu ja pantida ta vara, sõlmida elektri-, kindlustus- jms lepinguid, ajada pärimisasju, käia korteriühistu üldkoosolekul, otsustada isikuga seotud raviküsimusi jne. Siiski saab ka üldvolikirjas välja tuua toimingud, mida erandina ei soovita, et esindaja teeks (näiteks keeld müüa omaniku korterit).

Kuidas maandada riske?

Üldvolikirjaga saab esindaja väga suured volitused ja see võib olla riskantne, kuna üldvolikirja pole võimalik kirja panna tehingute konkreetseid tingimusi. Kui esindaja teeb tehingu enda volitusi ületades, siis olukorra tagasipööramine on keeruline ja kulukas. Seega tuleks eelistada volikirja tegemist konkreetseks tehinguks või toiminguks, kus saaks ette määrata ka täpsemad raamid. Kinnisasja müümise volikirjas saab välja tuua müügihinna või miinimumhinna, millega esindaja vara müüa võib, samuti kontonumbri, kuhu raha tuleb kanda. Kui tingimusi ei ole volikirja pandud, siis määrab need tehingus esindaja ja notar enam müüjaga ühendust ei võta.

Riske saab maandada kas sel moel, et volitus antakse kahele isikule ühiselt (näiteks saavad vanaema esindada kaks lapselast koos). Kui esindaja hakkab mingit lepingut

sõlmima, peab tal olema kaasas volikirja originaal, aga et vältida volikirja kuritarvitamist, võib inimene hoida volikirja enda käes ja anda see esindajale – koos palvega see tagastada – alles siis, kui seda on konkreetselt vaja. Üks riskide maandamise viise on ka see, kui volikirja pannakse selle kehtivuse tähtaeg.

Volitus kaotab kehtivuse isiku surmaga. Kuigi seadus lubab teha ka volikirju, mis kehtivad pärast isiku surma, ei taheta neid praktikas aktsepteerida. Volitus tuleks anda tingimusega, et esindaja ei saa seda volitust omakorda kellelegi teisele edasi anda. Samas on võimalik anda volitus tingimusega, et esindaja võib teha tehingu ka iseendaga (näiteks vanaisa volitab lapselast kinkima volikirja alusel tema korterit iseendale).

Volituse tühistamine

Kui inimene tahab volituse ennetähtaegselt lõpetada, on tal selleks alati õigus. Selleks peab ta volikirja lihtsalt tagasi küsima ja seda enda käes hoidma või selle hävitama. Kui volikirja tagasi ei anta, siis saab notariaalse volikirja tühistada notari juures, kes paneb üles ka vastava teate Ametlikesse Teadaannetesse. Volituse tühistamine välistab isiku õiguste edasise kahjustamise. Volikirja saab notar tõestada ja tühistada ka kaugtõestamise teel videosilla abil.

Eestkoste seadmine

Kui inimene ei suuda enam ea või haiguse tõttu oma mõtteid ja tegevust piisavalt kontrollida, siis võib ta vajada eestkostet (PKS § 203).

Tihti juhtub nii, et notar kutsutakse volikirja tegema, kuid isik ei ole võimeline enam notarile oma tahet üheselt väljendama. Seadus räägib sel juhul isiku teo- ja otsustusvõime kadumisest ja ta vajab endale esindajat, kes teeks tema eest õiguslikke toiminguid (vara müümine, pangatoimingud, toetuste vm taotlemine jne). Eestkostja ülesandeks on kaitsta ning teostada eestkostetava varalisi õigusi ja tagada, et talle osutatakse vajalikul määral ravi- ja sotsiaalteenuseid (PKS § 206). Eestkoste võib seisneda ka selles, et tühistada isiku kunagi välja antud talle kahjulik volitus.

Eestkostjat ei tohi segamini ajada hooldajaga, kelle ülesandeks on isiku toetamine igapäevases elus, kuid mitte tema eest tehingute tegemine. Hooldaja määrab omavalitsus, eestkostja aga kohus.

Eestkostja määramiseks võib maakohtu poole pöörduda isik ise, tema abikaasa, vanem, laps või valla- ja linnavalitsus, kus eestkostet vajav isik elab (PKS § 203).

Kohus määrab eestkostjaks eelkõige isiku lähedase inimese, kuid kui seda pole, võib eestkostjaks olla ka valla- ja linnavalitsus. Inimene võib ka ise olla kirja pannud, keda ta tahab näha enda eestkostjana (näiteks võib selline punkt olla sees volikirjas või testamendis). Eestkostet teostatakse tasuta, kui kohus ei määra teisiti. Küll on eestkostjal õigus nõuda reaalsete kulutuste hüvitamist eestkostetava vara arvelt.

Eestkostja on isiku esindaja, kelle määrab kohus.

Eestkostja tegevus jääb kohtu kontrolli alla ja kohus võib eestkostja ka ennetähtaegselt vabastada, kui see ei täida oma kohustusi või rikub neid. Kohus hindab iga viie aasta järel, kas eestkoste on vajalik ja kas eestkostja ülesandeid tuleb laiendada või piirata (PKS § 203 lg 4). Eestkostja peab igal aastal esitava kohtule kontrollimiseks aruande, milliseid kulutusi on ta eestkostjana teinud ja kuidas eestkostetava vara valitsenud. Lisaks vajab eestkostja kohtu eelnevat nõusolekut (PKS §-d 187, 188) mitmete tehingute tegemiseks, näiteks kinniasja võõrandamisel ja ostmisel, vara pantimisel, pärandist loobumisel, laenu võtmisel, kaasomandi jagamisel jms.

Kes mind ülal peaks?

Me oleme harjunud lootma iseendale ja oma lähedastele. Häda korral loodame ka riigile, sest põhiseaduse § 18 kohaselt on igal isikul vanaduse, töövõimetuse, toitjakaotuse või puuduse korral õigus riigi abile. Riik tagab abi läbi pensionisüsteemi ja kohalik omavalitsus erinevate toetuste kaudu. Perekonnaseadus sätestab põlvnemisest ehk veresugulusest tulenevad ülalpidamiskohustused, et oleks tagatud inimese tavapärase elu ja toimetulek (PKS § 96). Ajalooliselt ongi abi andmise taganud perekond ja ristivanemad. Kui vanemad kasvatavad lapsi ja peavad neid ülal pidama, siis sama kohustus on lastel ka hiljem oma vanemate suhtes, kui nad ei suuda ennast ise ülal pidada. Ülalpidamiskohustused on perekonnas seega vastastikused.

Ülalpidamine tähendab eelkõige perioodilise elatise (raha) maksmist (PKS § 100), kuid see võib tähendada ka näiteks isiku eest kulude kandmist (näiteks kommunaalteenuste eest ja maksude tasumine, söögiga varustamine vms). Seadus minimaalset elatissummat ei määratle. Ülalpidamise ulatus määratakse kindlaks vastavalt sellele, millised on vajadused. Arvesse võetakse ka isiku enda sissetulekut (pensioni ja sääste) ning muud kergelt realiseeritavat vara (näiteks väärtpaberid ja hoiused). Seega sõltub ülalpidamise suurus asjaoludest ja vajadusest ning lõpuks otsustaks selle suuruse ning kohustatud isikud kohus (PKS § 99). Kuid kes see ikka kohtusse minna tahab. Oluline on teada, et lisaks riigile saan ma nõuda oma alanejatelt sugulastelt ja abikaasalt enda toetamist ja aitamist.

Ülalpidamise nõudmisel eeldatakse, et esimesena peavad eakat toetama lapsed ning kui lapsi ei ole, siis lapselapsed (PKS § 105). Mil määral neist igaüks peab vanemat põlvkonda toetama, sõltub iga isiku sissetulekust, varalisest seisundist ja tema teiste ülalpeetavate (eelkõige laste) arvust. Võime eeldada, et lapsed peavad oma vanemaid ülal

pidama võrdselt, kuid siin lähtutakse sageli ka peresisestest kokkulepetest (näiteks on keegi lastest saanud vanematelt suurema panuse hea hariduse või kinnisvara näol ja nüüd võtab too suurema ülalpidamiskohustuse). Vanemal ei ole ülalpidamist õigus nõuda alanevalt sugulaselt, kelle suhtes ta oma ülalpidamiskohustust on kunagi jämedalt rikkunud (PKS § 103). Lihtsamalt öeldes tähendab see seda, et kui sa pole last kasvatanud ja toetanud siis, kui ta laps oli, ei ole sul õigust temalt praegu nõuda, et ta sind ülal peaks. Põlvnemisest tuleneva ülalpidamiskohustuse juures tuleb arvestada sellega, et kui inimesel on abikaasa, siis enne veresugulasi peab just abikaasa pakkuma tuge ja ülalpidamist (PKS § 107). Vastastikuse toetamise ja abistamise kohustus tuleneb juba abielu üldolemusest ja mõistest (PKS § 16). Sugulased peavad ülalpidamisabi pakkuma sel juhul, kui abikaasa ei ole võimeline teist abikaasat täielikult ülal pidama. Vabaabielus olevale paarile selliseid vastastikuseid nõudeõigusi seadusega otseselt ette nähtud ei ole.

Lahus elav abikaasa ei või enda ülalpidamist nõuda, kui ta suudab ennast ise ülal pidada või kui lahusele on põhjustatud tema enda käitumisest (PKS § 16 lg 3). Lahutatud abikaasalt võib tähtajatult ülalpidamist nõuda siis, kui teine abikaasa ei suuda vanuse või tervise tõttu enda ülalpidamist üksi pärast lahutamist tagada (PKS § 73). Ka siin lahendab vaidluse kohus, kes arvestab isikute eluvajadusi, varalist seisundit ja kergesti realiseeritava vara olemasolu. Lahutatud abikaasa võib kohtu otsusel ülalpidamisest ka pääseda, kui abielu kestis lühikest aega või kui ülalpidamist nõudev abikaasa ise ei täitnud enda kohustusi perekonna ülalpidamisel (PKS § 76). ●

Abikaasa peab oma abivajavat abikaasat üleval pidama.

Lühendid

PärS – pärimisseadus

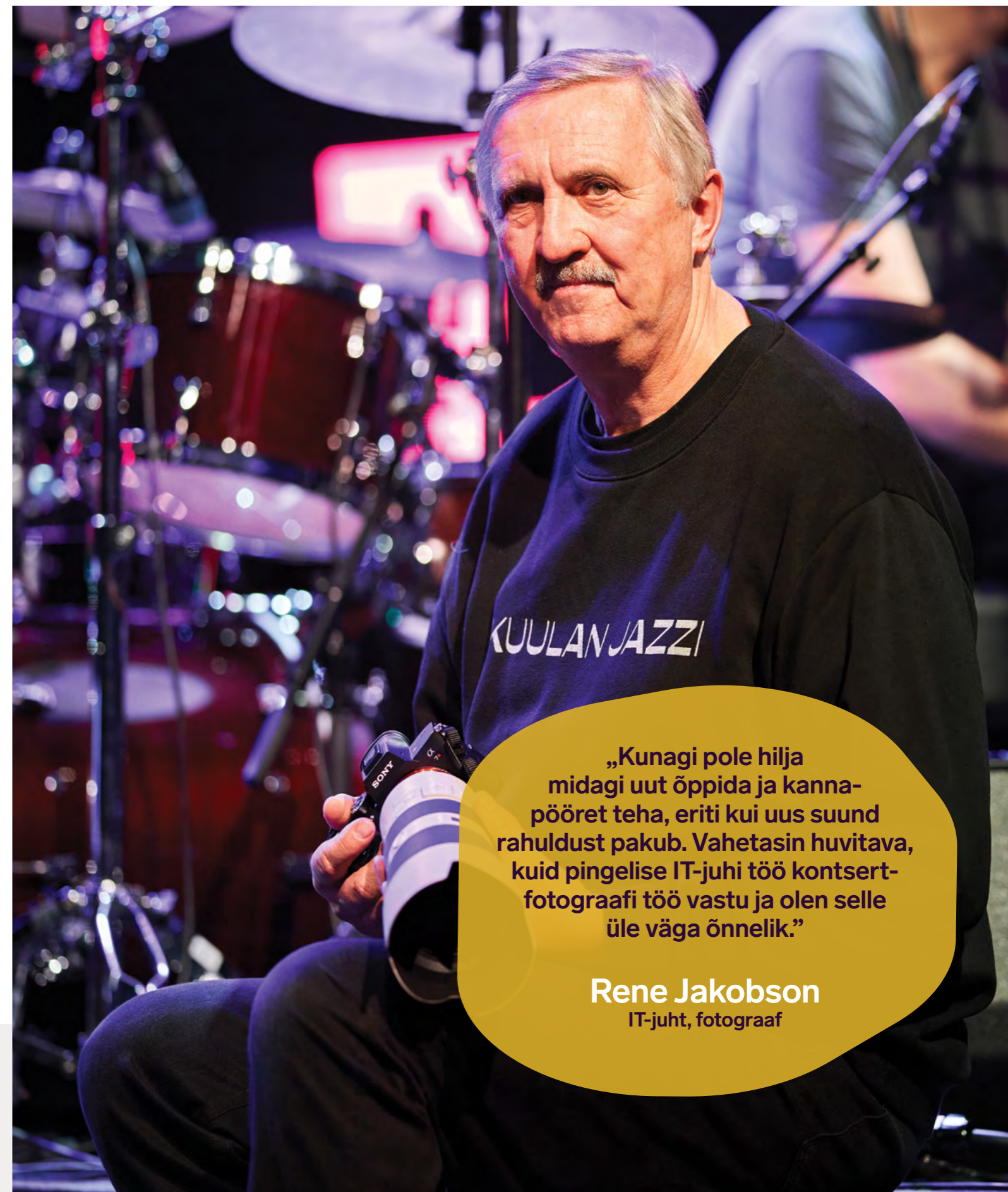
VÕS – võlaõigusseadus

AÕS – asjaõigusseadus

PKS – perekonnaseadus

TsÜS – tsiviilseadustiku üldosa seadus

Foto: Kaupo Kikkas



„Kunagi pole hilja midagi uut õppida ja kannapööret teha, eriti kui uus suund rahuldust pakub. Vahetasin huvitava, kuid pingelise IT-juhi töö kontsertfotograafi töö vastu ja olen selle üle väga õnnelik.”

Rene Jakobson
IT-juht, fotograaf