

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOLI TALLINNA KOLLEDŽ

Rahvusvaheline majandus ja ärimus

Äriõigus (peeriala)

Helina Maasikamäe

**KAASOMAND JA SELLE LÕPETAMISEGA SEOTUD
ÕIGUSLIKUD PROBLEEMID**

Lõputöö

Juhendaja: Uno Feldschmidt, *mag.iur.*

Tallinn 2015

Sisukord

SISSEJUHATUS	2
1.1 K. KAASOMANDI OLEMUS	6
2. kaasomand kui ühine omand	6
1.2 Kaasomand kui korteriomand	6
1.2.1. Kuidas kaasomanikest korteriomanikud omavahel realiseerivad nõudeid.....	10
1.2.2. Korteriomandi kaasomandi eseme valitsemine.....	12
1.3 Kaasomandi tekkimine ja ulatus	13
1.4 Ostueesõiguse eesmärgid	14
1.4.1. Ostueesõiguse tekkimine ja kehtimine	15
1.4.2. Ostueesõiguse tähtaeg	16
1.5 Kaasomandi valdamine, kasutamine ja käsutamine	17
1.5.1 Kasutuskord.....	18
1.5.2 Kaasomandi mõtteliseosa käsutamine.....	21
1.7 Koormatiste ja kulutuste kandmine	22
1.7.1 Majandamiskulude ja muude kohustuste kandmine.....	23
1.7.2. Kohustuste üleminek.....	24
2. Kaasomandi lõpetamine	27
2.1. Lõpetamise põhimõtted	27
2.2. Kaasomandi lõpetamise viisid	30
2.2.1 Realosadeks jagamine.....	31
2.2.2 Asja jätmise ühele või mitmele kaasomanikule.....	31
2.2.3. Avalik või enampakkumine.....	33
2.3. Ühisvara jagamine	33
KOKKUVÕTE	36
Summary	38
Kasutatud allikad	41

SISSEJUHATUS

Käesoleva lõputöö teemaks on kaasomand ja sellega seotud õiguslikud probleemid. Autor on antud teema valinud lähtuvalt isiklikust huvist, kuna paar aastat tagasi sai autor enda kaasomandisse kinnistu, kus on koos emaga võrdselt jaotatud mõttelise osa omanik. Esiialgu tundus selline omandivorm parim, kuid kumbki ei tulnud selle miinuste peale, tehinguid ei saanud teha enam eraldi teha, kuna asi polnud ainult ühe omaniku valduses. Kõikide lepingute ja toimingute juurde oli vaja mõlemaid omanikke. Probleemid algasid juba kommunaalteenuste vormistamisel, rääkimata notariaalsest tehingust. Teema on aktuaalne ka seepärast, et kaasomandi ja selle lõpetamise kohta on palju vaidlusi ja kohtulahendeid. Seega tunneb autor huvi, mis õigused ja kohustused taoline omandivorm kaasa toob.

Lõputöö käigus püstitab autor hüpoteesi, et Eestis on piisavalt reguleeritud kaasomanike, sh ka kõige väiksema osaga kaasomaniku õigused ja kohustused.

Antud töö eesmärk on näidata kohtulahendite abil, et ka õigused ja kohustused tuleb jagada vastavalt kaasomandi suurusele. Leida vastused võimalikele sisulistele ja õiguslikele probleemidele ühiste omanike suhete reguleerimise osas. Lisaks on uurimise all korteriomandi probleemid ja pärandina moodustunud kaasomand, kui kaasomandi paratamatu näide.

Lõputöö koostamisel on kasutatud temaatilist õiguskirjandust ning riigikohtulahendeid. Lisaks kasutab autor pädevate isikute artikleid, kinnisomandiga seotud seadusi ning seaduste tõlgendusi ning muud õigusala teavet.

Käesoleva lõputöö kirjutamisel kasutab autor tulemuste tõlgendamise meetodit. Autor on tõlgendanud kaasomandi olemust vastavalt AÕS-le, kuna asjaõigusseadus annab kohtunikele võimalusi omandi olemuse tõlgendamiseks, reaalosade määratlemisel, ostueesõiguse seadmisel või kaasomandi lõpetamisel, siis on autor pühendanud olulise osa riigikohtulahendite analüüsile.

Lõputöö koosneb kahest suuremast osast - kaasomandi olemus ja kaasomandi lõpetamine.

Esimene peatükk kaasomandi olemus jaguneb omakorda kaheks alapeatükiks - kaasomand kui ühine omand ning kui korteriomand.

Esimeses alapeatükis kirjeldab autor kaasomandi mõistet kui ühine omand, millal tekib kaasomand ja millal tekib ühisomand, mis on nende olemus. Mis vahe on mõlema omandivormi võõrandamisel, kuidas toimub omandi osade kindlaksmääramine. Põgusalt vaatleb autor ühisomandi vormi vallasasja puhul.

Teises alapeatükis leiab käsitlemist korteriomandi kaasomand, kus autor näeb põhilise küsimusena korteriomandi eseme piiritlemist. Korteriomand koosneb reaalosast ja mõttelisest osast ehk korterist ja sinna juurde kuuluvast kaasomandist. Teine alapeatükk jaguneb veel kaheks alateemaks, milleks on kuidas kaasomanikest korteriomanike vahel realiseerida nõudeid ja korteriomandi kaasomandi eseme valitsemine.

Esimeses alateemas esitab autor, mis vahe on valitsemisel korteriühistu olemasolul ja korteriomanike ühisuse puhul. Milliseid probleeme tekib esindamisel valitseja kaudu nõuete realiseerimiseks. Teise alateemana on autor alapeatükis esitanud korterieseme kaasomandi valitsemise vormid, milleks tuleb luua mittetulundusühing või korteriomanike ühisus. Milline probleem võib hetkel kehtiva KOS puhul tekkida, kui korterelamu valitsemiseks on loodud korteriomanike ühisus, kellel puudub õigusvõime.

Kolmandas alapeatükis defineerib autor kaasomandi tekkimist ja ulatust. Autor käsitleb kaasomanike õigusi ja millised võivad olla piirangud seoses ostueesõigusega või kasutuskorra seadmisega.

Järgmises osas uurib autor ostueesõiguse eesmärki, kas ostueesõigus on kaasomanike heaolu säilitamine ja seadusandja poolt välja mõeldud privileeg. Eraldi peatatakse ostueesõiguse tekkimisel ja kehtimisel ning tähtajal.

Esimeses alateemas vaatleb autor, millest lähtuvalt on paika pandud ostueesõigus ja kuidas tõlgendatakse ostueesõiguse toimet võlaõigusseaduse järgi ja asjaõigusseaduse järgi.

Teises alateemas - ostuõiguse tähtaeg on autor arutlenud, mida lugeda tähtajaks võlaõigusseaduse järgi ja kuidas defineerib ostueesõiguse tähtaega riigikohtu lahend.

Järgnevalt uurib autor kaasomandi valdamist, kasutamist ja käsutamist. Teema käsitlemiseks on alapeatükk jagatud kaheks alateemaks, mis peatuvad kasutuskorral ja kasomandi mõttelise osa käsutamisel.

Esimene alateema selgitab, millisel juhul kasutada otsustamist häälteenamusega ja milleks on vajalik kasutuskord kanda ka kinnistusraamatusse. Lisaks on toodud näide Riigikohtu lahendist, kus mindi detailideni välja, et vältida kodanike vahelist „kodusõda“. Rõhutatud on kasutuskorra kandmise vajadust kinnistusraamatusse. Teine alateema uurib kaasomandi mõttelise osa kasutamist, kui kaasomanike sooviks on ostueesõiguse saamine VÕS ja ORAS järgi riigikohtulahendi näitel.

Seitsmendaks uurib autor kaasomandi koormatiste ja kulutuste kandmist. Siin antakse põhimõte, et kulude ja koormatiste kandmine toimub kaasomandi mõttelise osa suurus järgi ning koormatise eeldavad kõigi kaasomanike nõusolekut. Samuti, millega peab arvestama hüpoteegi seadmisel. Teema on omakorda jagatud majandamiskulude kandmine ja muude kohustuste otsustamine ja sissenõudmine kohustuste üleminekuks.

Esimese alateemaga selgitab autor, kuidas peaksid kulud ja kohustused jagunema. Selleks on toodud Riigikohtu lahend vaidluse kohta elektritariifide sissenõudmisel ning kohtuvaidlusega kaasnenud kulude jagamisel. Teise alateemaga uurib autor probleemset küsimust, kaasomaniku kohustuste üleminekut kaasomaniku vahetumisel. Autor selgitab kohustuste üleminekut korteriühistuseaduse ja asjaõigusseaduse järgi.

Teise suurema osa, kaasomandi lõpetamine, on autor jaganud kolmeks alapeatükiks: lõpetamise põhimõtteid, kaasomandi lõpetamise viisid ja ühisvara jagamine.

Esimeses alapeatükis on autor uurinud kaasomandi lõpetamise põhimõtteid asjaõigusseaduse alusel ja Riigikohtu lahendite näitel. Kelle kohustus on teavitada kostjat vastuhagi esitamise vajadusest. Samuti on võimalik, et kaasomand jääb lõpetamata, kuid hea usu põhimõte võib tuua lahenduse.

Teise alapeatüki - lõpetamise viisid on autor jaganud vastavalt asjaõigusseadusele alateemadeks, milleks on reaalosadeks jagamine, asja jätmine ühele või mitmele kaasomanikule või enampakkumie.

Esimeses alateemas, reaalosadeks jagamine, on autori arvates üks lihtsamaid, kuid mitte alati teostatav ehitustehniliselt. Kohtuotsusega võib otsustada reaalosadeks jagamise, kuid piiride tõmbamine võib jääda probleemiks. Teise alateemaga selgitab autor olukorda, kuidas toimub asja jätmine ühele kaasomanikule ning teistele kohene hüvitamine. Miks ei ole see alati parim viis - kohtulahendi näitel? Kuidas määrata hüvitis, kui üks kaasomanikest on teinud parendusi? Kolmandas alateemas leiab autor, et üks mõistlikumaid viise võiks olla kaasomandi jagamine enampakkumisel, mis väldib probleeme hüvitise tasumisel, ainuomanikuks saamisel. Kolmandas alapeatükis uurib autor, kuidas toimub ühisvara jagamine, millel on sarnaseid probleeme kaasomandi jagamisega. Autor toob ühisomandi jagamise aluseks perekonnaseaduse, põhiseaduse ja asjaõigusseaduse. Samuti on toodud kohtulahendi näitel ühisvara lõpetamise viisid.

1. KAASOMANDI OLEMUS

1.1 Kaasomand kui ühine omand

Üldjuhul on asjad ainuomandis, kuid seadus annab võimaluse, et omand võib kuuluda ka mitmele isikule üheaegselt. Suur osa taolistest omandivormidest on sugulastel, eelkõige abikaasade vahel. Sellisel puhul ei ole isikutel mitte reaalosa, vaid asi kuulub kõigile ühiselt. Ühisel omandil on kaks vormi, milleks on kaas- ja ühisomand. Rooma ja germaani õiguses tuntakse ühist omandit samuti kaas- ja ühisomandina¹.

Ühist omandit reguleerib asjaõigusseadus. Taani õiguskirjanduses nt ei ole kaasomanditi selgelt eristatud asjaõigusseaduses, see on reguleeritud äriseadustikus.² Ühine omand on kahele või enamale isikule üheaegselt kuuluv omand. Ühine omand on kaasomand või ühisomand. Kaasomand on kahele või enamale isikule üheaegselt mõttelistes osades ühises asjas kuuluv omand, ütleb AÕS § 70. Kui ühel asjal on mitu omanikku, tekib kaasomand. Selline omand tekib pärimisel, mitmele isikule vara tagastamisel või ühe kinnistu ostmisel mitme isiku poolt³. Ühisomand on kahele või enamale isikule üheaegselt kindlaksmääramata osades ühises asjas kuuluv omand⁴.

Kui ühise omandi puhul saab ühisomandis olevat asja müüa või kinkida ainult tervikuna ning sellega peavad nõus olema mõlemad või kõik ühisomanikud, siis kaasomandi puhul on osad kindlaks määratud ning iga kaasomanik saab müüa või kinkida temale kuuluvat mõttelist osa⁵. Ühine omand on kaasomand, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

¹ Triivel, R. ASJAÕIGUS. Loengud, Õigusteabe AS Juura, Tallinna Raamatutrükikoda, 2003, lk 144

² Wolfgang, F. National reports on the transfer of movables in Europe, volume 11. European Law Publishers GmbH, 2011, lk 290

³ Pärna, P. Kaasomand www.omanikud.ee/seadusandlus/kaasomand 03.02.2015

⁴ AÕS § 70 lg 4 RT I 08.07.2014, 7

⁵ Postimees, Kasutuskorra kokkulepe on kaasomandis oluline. 2013.

majandus24.postimees.ee/2050940/kasutuskorra-kokkulepe-on-kaasomandis-oluline 01.02.2015

Ühisomandile kohaldatakse kaasomandi kohta käivaid sätteid, kui ühisomandit sätestavas seaduses ei ole sätestatud teisiti.⁶

Ühine omand on mõiste, mis tähendab ühisomandit või kaasomandit. Asja kuulumisel mitmele isikule, tuleb selgeks teha õigused ja kohustused. Kui asi kuulub ühtlaselt kõigile kaasomanikele, on tegemist ühisomandiga. Kui osad on ühises omandis paika pandud, siis on tegu kaasomandiga. Ühisomandist rääkides peetakse silmas eelkõige abikaasade vara, kuid ühisomand on ka seltsinguvara puhul. Mitmele isikule ühiselt kuuluvat õigust nimetatakse ühisuseks. Selle kõige tuntuim vorm on pärandvara ühisus.⁷

Kaasomandi puhul on ühises asjas mitu omanikku ning nende omandi suurust väljendatakse mõttelise osaga. Kui kahel inimesel on paarismaja, kus üks kasutab ühte ja teine teist poolt ja mõlemal on $\frac{1}{2}$, siis seaduse silmis on mõlemast majapoolest kummalgi omanikul $\frac{1}{2}$. Reaalselt üksteiste tubades ei käida, kuigi põhimõtteliselt on see lubatud. Kui üks isik teeb oma poolele juurdeehituse, ei tähenda see, et tema osa suureneks. Endiselt on mõlemal $\frac{1}{2}$ kinnisasjast, mida võib seda soovi korral võõrandada, pärandada, pantida või seda muul viisil käsutada. Kaasomand on mingist mõttes mõtteline omand. TsÜs § 56 on defineeritud, et asja mõtteline osa on tegelikkuses piiritlemata ja selle suurust väljendatakse murdosana asjast.

Aasta	Kaasomandi registriosa
2008	44443
2009	45632
2010	46560
2011	47069
2012	47320
2013	47522
2014	47968

Joonis 1. Kaasomandeid lõpetatud aastate lõikes omanike muutumisel või registriosa sulgemisel, korteriomandid välja arvatud. Registrite ja Infosüsteemide Keskus.

⁶ AÕS § 70 lg 5,6 RT I, 08.07.2014, 7

⁷ Varul, P., Kull, I., Kõrve, V., Käerdi, M., Puri, T. ASJAÕIGUSSEADUS I kommenteeritud väljaanne. Kirjastus juura. Tallinna Raamatutrükikoda, 2014, lk 288

Kõik asjad, mis ei ole kinnisasjad on vallasasjad. Kui abikaasad ostavad sõiduki ja neil on ühisvara leping, siis muutub sõiduk ühisomandiks peale liiklusregistrisse kandmist, kusjuures abikaasa kohuseks jääb nõusoleku saamine teiselt abikaasalt sõiduki võõrandamisel või registerpandi seadmisel. Maanteeameti, kui liiklusregistri pidaja andmetel, on üsna levinud olukord, kus lahutuse korral püüab üks abikaasadest ilma teise abikaasa nõusolekuta sõiduki võõrandada. Kui üks abikaasadest esitab vaide, siis alustab Maanteeamet haldusmenetlust, millega saab tunnistada tehtud toimingute tühiseks.

Pärimise teel saadud sõiduk vormistatakse testamendi alusel liiklusregistrisse kaasomandina, kus omanikuna märgitakse üks kokkulepitud omanik, teised kaasomanikena. Sõiduki võõrandamisel on vaja kõigi kaasomanike nõusolekut sarnaselt kinnisasjaga tehingute tegemisel. Küll aga tekib registrisse märgitud omanikul eelisseisund sõiduki käsutamisel, sest kaasomanikud on märgitud registrisse, kuid ei kuvata teistes süsteemides (politsei, kindlustus, ülevaatuspunktid).

1.2 Kaasomand kui korteriomand

Kaasomandist rääkides ei saa mainimata jätta korteriomandit. Korteriomandi reaalsosa juurde kuulub kaasomandina ka mõtteline osa. Üldistatult öeldes, kõik muu peale ainuomandis oleva korteri, on korteriomanike vahel kaasomandis. Kusjuures eestlastest elab korterites ligikaudu 60% elanikkonnast⁸. Kaasomandi esemeks KOS § 1 lg 2 kohaselt on maatükk ning ehitise osad ja seadmed, mis ei kuulu ühegi korteriomandi reaalsosa hulka ega ole kolmanda isiku omandis. Seega saame lugeda sinna nt koridori, hoovi, keldri, pööningu ja muid mitteilurume. Kasutuskorra puudumisel, tuleb asja kasutada nii, et ei piira teiste omanike õigusi. Õigused laienevad võrdeliselt omanikuga ka ajutistele elanikele, perekonnaliikmetele ja teistele lepingu alusel korterit kasutatavatele isikutele.

Autori arvates on tänapäeval rohkeid probleeme tekitanud korteromandi juurde kuuluv mõtteline maatükk, mida ühed omanikud soovivad kasutada õuemaana ja teised soovivad leida oma sõidukile parkimiskohta. Pesukuivatit omavad inimesed jälle ei soovi, et suure osa aiast hõlmavad pikad pesunöörid.

⁸ Eesti majanduse teataja. Korteriühistutele 2014, Teataja kirjastus, 2014, lk 10

Korteriomand on omand ehitise reaalosa üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalosa kuulub. Reguleerimata küsimustes kohaldatakse korteriomandile asjaõigusseaduse kinnisomandi sätteid. Korteriomandi esemeks olevaid ehitise reaalosa ja kaasomandi mõttelist osa ei saa teineteisest eraldi võõrandada, koormata ega pärandada⁹. Kaasomandi suurust arvestatakse korteri reaalosa suurusega võrdeliselt. Kõige suuremat korterit omaval isikul on ka suurim kaasomandi osa.

Korteriomandi eseme reaalosa on piiritletud eluruumid või mitteeluruumid ning nende juurde kuuluvad hooneosad. Mitteeluruume on võimalik eraldi kasutada, muuta, kõrvaldada või ehitada suuremaks. Seejuures tuleb järgida, et teise korteriomaniiku õigusi ei kahjustata või hoone välist kuju ei muudetakse. Korteriomandi eseme reaalosa hulka võib kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa, millel on abiruumi otstarve.¹⁰

1.2.1. Kuidas kaasomanikest korteriomaniikud omavahel realiseerivad nõudeid

See on suur probleem korteriomandi seaduses algusest peale. Siin on selge eelis olnud korteriühistutel, kus nad on oma nimel saanud hageda majas võlgnikke. Kui korteriühistut pole, on olukord keerulisem.

Riigikohus on jõudnud lahendada nelja varianti, kus on kommunaalvõlgu hagenud:

- teised korteriomaniikud oma nimel;
- kui on olemas valitseja nagu peaks, siis ta on oma nimel esitanud hagnosisid;
- valitseja esitab hagi teiste korteriomaniike nimel;
- korteriomaniike ühisus kui iseseisev õigussubjekt.

Selgelt on Riigikohus elimineerinud korteriomaniike ühisuse. Kohtu sõnul on hagi esitanud õigusvõimetu subjekt, kes ei saanud kohtumenetluses osaleda ja kelle kasuks tehtud otsust ei ole ka võimalik täita. Kohtuotsust ei ole võimalik täita subjekti, keda õiguslikus mõttes ei ole olemas. Välja arvatud juhul, kui nad ise on konkreetsed kulud kandnud. Kohus ei tunnista ka teisi korteriomaniikke oma nimel hagemas¹¹. Seega saab valitseja hageda kas oma või teiste korteriomaniike nimel.

⁹ KOS § 1 lg 3 RT I, 21.05.2014, 19

¹⁰ KOS § 2 lg 1 RT I, 21.05.2014, 19

¹¹ RKTKo 3-2-1-163-14

Kaasuses esitati hagi hooldustasude väljanõudmiseks. Hooldustasu on elamu kaasomandi majandamise kulu nt üldelekter ja hooldusfond. Majas teostatud tööd on tehtud kaasomanike häälteenamuse otsusega. Kostja toob välja, et hageja pole õigustatud isik kohtusse pöördumisel, kuna ta on majavalitseja. Lugesdes korteriomandiseadust § 20 on valitseja korteriomanike ühiste huvide esindaja. Korteriomandiseaduse § 21 lg 2 p 5 järgi on valitsejal õigus kõigi korteriomanike nimel esitada kohtus ja kohtuväliselt nõudeid korteriomanike otsusega volitatud ulatuses. Riigikohus on tunnistanud valitseja õigust vaidluses oma nimel hageda võlgnevust kahel tingimusel: võlad baseeruvad majanduskavas ja valitseja peab olema nimetatud.¹² Valitseja võib oma nimel seda hagi esitada.

Vastupidisel eelnevale kaasusele, hageb siin majaelanik valitsejat. Hagiavalduse kohaselt esitab majavalitseja ehk kostja hagejale arveid Tartus asuva korteri eest. Arveid kaasomandi kulutuste eest esitatakse korteriomanike ühisuse otsuste alusel, mida mööda toimub kulude hüvitamine võrdselt kõigi korteriomanike poolt. Hageja leiab aga, et see on vastuolus seadusega.

Arved jagatakse korteriomanike vahel, mitte aga kaasomandi suuruse järgi. Taoline otsus on vastu võetud üldkoosolekul, mis ei ole samuti korraldatud seaduse järgi ja hageja sellisele kokkuleppele oma nõusolekut pole andnud. Kostja on määratud valitsejaks samal üldkoosolekul ja hageja väitel seega pole kostjal valitseja õigusi. Siinkohal ütles Riigikohus, et valitseja pole õige kostja, selleks on teised korteriomanikud.¹³

Kuigi kaks eelnevat kaasust on vastupidised, leiab autor, et siiski on Riigikohus teinud vasturääkivad otsused. Riigikohus ütleb, et valitseja saab küll korteriomanike nimel esitada hagi, aga samas pole ta õige kostja, vaid selleks osutuvad teised korteriomanikud.

Kolleegium ütleb lahendis, et valitseja võib oma nimel esitada hagi ja ka korteriomanike nimel esitada hagi. Ühesõnaga selles viimases värskes lahendis jõutakse järeldusele, et valitseja saab oma nimel hageda.¹⁴ Autor leiab, et see on siiski parem lahendus, kui suures kortermajas paarsada elanikku korraga hagi peaksid hakkama esitama. Seal saaks probleemiks ka see, et korteriomanikud võivad vahelduda.

¹² RKTko 3-2-1-132-05

¹³RKTko 2010 a. 3-2-1-146-10

¹⁴RKTko 2011 a. 3-2-1-38-11

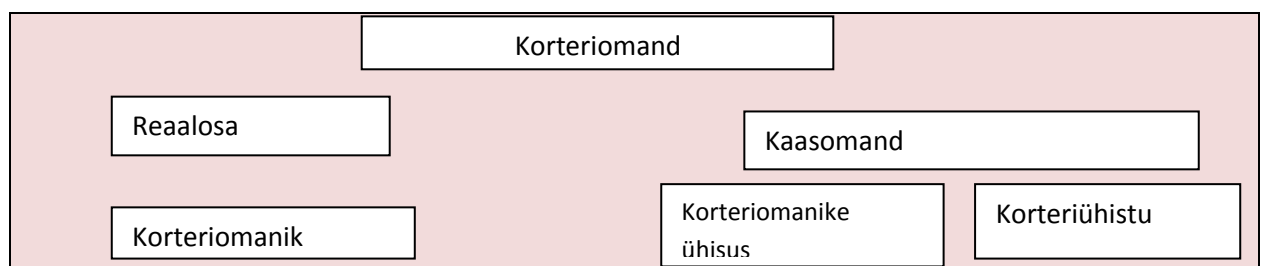
2006 aastal käsitles Kolleegium mitte võlgnevust vaid kaasomandi kahjustamist. Hageja ehk valitseja esitas hagi oma nimel, liftiuste kahjustamise eest kostjale kolimise käigus. Kostja väitis, et ei kasutanud lifti mitte kolimiseks, vaid omatarbeks. Uksed sulgusid isegi kui ta katsus seda takistada ja seega lift polnud tehniliselt korras ning selle eest ei vastuta kostja. Selle peale vastas Riigikohus eitavalt, et valitsejal ei ole õigus seda oma nimel hageda, sest tema ei ole kahjusaaja isik.¹⁵

1.2.2. Korteriomandi kaasomandi eseme valitsemine

Kaasomandi mõttelise osa valitsemiseks on enamus majadel korteriühistud. Korterühistu on mittetulundusühing, mis kantakse mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse. Seda reguleerivad mittetulundusühingu seadus ja korteriühituseadus. KOS sätestab kohustuslikus korras vähemalt korteriomanike ühisuse.

Korteriomanike ühisus on isikute paljusus, mis tekib kortermajadele, mis on kinnistusraamatus jagatud korteriomanditeks. Korteriomandi juurde kuulub peale reaalosa ja kaasomandi osa ka veel liikmesusõigused ühisuses, mis on ka sündühisus.¹⁶ Korterühistu on korteriomanike loodud mittetulundus ühistu, mille eesmärgiks on kaasomandis olevate esemete valitsemine ja majandamine.

Korteriomand jaguneb reaalosaks ehk korteriks ja kaasomandi mõtteliseks osaks. Reaaloa valitseb, käsutab ja kasutab korteriomaniik nii nagu ta soovib. Kaasomandit valitsevad korteriomaniikud koos kas korteriomanike ühisuse või korteriühistu näol. Üks ei välista teist.



Joonis 1 Korteriomanike kaasomandi eseme valitsemine

Autori joonis

¹⁵RKTKo 2006 a. 3-2-1-91-06

¹⁶ Eesti Ühistegelise Liit, Korterühistu asutamine. 2009. www.eca.ee/?page_id=3203.02.2015

Enne 1.juulit 2001 kehtinud korteriomandiseadus nägi küll ette korteriühistu loomist, kuid seaduses ei olnud sätestanud ajalisi piiranguid selle moodustamiseks. Uues 2018 aastal kehtima hakkavas KOS-i on sisse toodud, et korteriühistu tekib koos korteriomanditega.¹⁷ Mida peab ka autor vajalikuks korteriomandi kaasosa eseme mõistlikuks ja efektiivseks majandamiseks ja korras hoidmiseks.

Korteriomanike kaasomandis oleva osa valitsemist korteriomanike ühisusega takistab õigusvõime puudumine. Tänu sellele ei ole võimalik korteriomanikel võtta kohustusi omavahelistes ega suhetes kolmandate isikutega.¹⁸ Kolmandate isikutega suhtlemiseks tuleb määrata valitseja, kelle õigusvõimet autor analüüsis läbi Riigikohtu praktika.

Teenuspakkujatel on lihtsam ajada asju korteriühistutega, kuna ühistu puhul saab probleemide korral pöörduda kohtusse või teistesse vaidlusi lahendavate organite poole. Korteriomanike ühisuse õigusvõime puudumise tõttu, ei pruugi olla võimalik kaevata valitseja peale. Korteriomanikud on sellisel juhul solidaarselt vastutavad. Võib juhtuda nagu järgnevatest kohtulahendite analüüsist selgub, et asju peab ajama kõikide korteriomanikega. See ei pruugi probleem olla nelja korteriga Nõmme elamus, aga keeruline on paarisaja korteriga majas. Sellises kohas tuleb probleemiks juba omanike vahetus.

Korteriühistu asutamiseks tuleb esitada mittetulundusühingute ja sihtasutuste registripidajale:

- Avalduse (andmetega ühistu ja selle liikmete kohta);
- Protokoll;
- Kinnistusraamatu kande ärakiri korteriomandi kuuluvuse kohta;
- Liikmete nimekiri;
- Põhikiri (vastuvõtmise poolthääletanute allkirjadega);
- Juhatuse liikmete notariaalsed allkirjanäidised;
- Tõend riigilõivude tasumise kohta;
- Andmed sidevahendite kohta¹⁹.

¹⁷ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskiri. www.riigikogu.ee 21.05.2015.

¹⁸ Tiivel, R. Korteriomanike kaasomandi eseme valitsemine, *Juridica*, 2011, nr 2 lk 104

¹⁹ Eesti Ühistegeline Liit, Korteriühistu asutamine. 2009. www.eca.ee/?page_id=3203.02.2015

1.3 Kaasomandi tekkimine ja ulatus

Kaasomanike vahel on võlasuhe, mis algab kaasomandi tekkimisel ja lõppeb selle lõppemisel.²⁰ Kaasomandi tekkimise aluseks on mitme isiku ja asja olemasolu, kes soovivad asja omada üheaegselt²¹. Peale pärandamise ja kinkimise on ka teisi mooduseid, kuidas asi võib kaasomandisse sattuda: lepingu alusel omandamisega, omandi jagamisel ainuomaniku poolt, igamisega, kinkimisega isegi leidmisega juhuse läbi. Kaasomandisse kuuluvad ka naabrite piiril kasvavad puud ja põõsad.

Osad kaasomandis võivad olla võrdsed, kui nt asi on pärandatud või kingitud ilma, et oleks märgitud osa suurus. Asi on jagatud mõtteliselt, kuid tegelikkuses tuleks omanikel ise teha reaalsed piirid. Samas võib ka välja tuua eraldi osad, üks omanik saab 1/3 ja teine 2/3.

Kaasperemeestel on kõik omaniku õigused, kuid siiski mõningate piirangutega. Asjal võib olla teiste omanike suhtes ostueesõigus. Kui ehitis on kaasomandis, on kaasomanikul ehitise mõttelise osa tasulisel võõrandamisel võõrandatava osa ostueesõigus, välja arvatud juhul, kui see võõrandatakse kaasomaniku alanejale sugulasele või vanemale või seaduse järgi eesõigustatud isikule²².

Sõna-sõnalt seadust järgides peaks kaasomandis oleva toa välja üürimise korral jagama tulu vastavalt sellele, kui suur osa kellegile kuulub. Reaalselt see ilmselt nii ei toimi. Tavaliselt on kas omavahel või notariaalselt kinnitatud vormis tehtud kasutuskord. Seega saab igaüks enda kasutuses olevat osa üürida või kasutada nagu soovib. Ja kuni naabrid omavahel läbi saavad, ei teki taolistes küsimustes probleeme.

Riigikohus on öelnud et kaasomandi koormamiseks kasutuslepinguga on vaja kõigi kaasomanike nõusolekut. Kaasomandi lõpetamise asjas ei oma tähtsust võimalikud võlaõiguslikud koormamislepingud, mida kaasomanikud on sõlminud kolmandate isikutega.²³

²⁰ Varul, P., Kull, I., Kõrve, V., Käerdi, M., Puri, T. ASJAÕIGUSSEADUS I kommenteeritud väljaanne. Kirjastus juura. Tallinna Raamatutrükikoda, 2014, lk 288

²¹ AÕS § 70 lg 3 RT I, 08.07.2014, 7

²² AÕSRS § 13¹ RT I, 13.03.2014, 84

²³ RKTko 3-2-1-65-10

1.4.Ostueesõiguse eesmärgid

Ostueesõigus ehk kinnisasja koormatis on õigus astuda kahe isiku poolt sõlminud võõrandamislepingusse ühe lepingupoole ehk omandaja asemel. Ostueesõiguse seadmise eest on võimalik nõuda tasu²⁴. Ostueesõigus pärineb germaani õigusest välitmaks vara minekut perekonnast välja. Ostueesõigus võib tekkida nii tehinguga kui seaduses. Šveitsis on näiteks ostueesõigus ka krundi omaniku ja hoonestusõigusega isiku vahel²⁵. Kaasomandiga tekkinud ostueesõigus tuleneb seadusest.

Ostueesõigus annab õiguse soetada vara samadel tingimustel, millega kavatsetakse müüa, mingi teatud aja jooksul. Vastavalt VÕS § 244 lg 1 kohaselt ostueesõigus on õigus, mille teostamise korral loetakse ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles müüja ostjaga kokku leppis.

Kaasomandi puhul peaks olema ostueesõiguse eesmärk arusaadav, vaidluste vältimiseks võiks omanike ring ühel omandil olla võimalikult väike. Kaasomandi mõttelist osa ostes peab olema teadlik, et sellisel tehingul on ostueesõiguslane. Kaasomandi olemasolust saab teada kinnistusraamatust. Ostueesõiguse arusaamatu koht seadusandja poolt on, et miks peab olema sõlmitud kaks lepingut, mis on sisuliselt samad. Üks on ostjaga ja teine, mis peab olema samadel tingimustel ostueesõigusega. Ilmselgelt üks jääb asjast ilma.

Kaasomandi ostueesõiguse eesmärgiks on ilmselt kinnisvara kaasomanike heaolu säilimine või otstarbe püsimine. Mis on ka arusaadav, kuna kaasomandi ülevalpidamisel tuleb arvestada mitmeid aspekte. Uuel kaasomanikul peavad olema rahalised võimalused omandit üleval pidada ning omavahelised suhted tuleb luua võõra inimesega. Tekib risk, et uus kaasomanik koormab oma mõttelist osa hüpoteegiga ja selle sissenõutavaks tegmises on õigus nõuda kogu kinnistu müüki. Selle eest on küll ette nähtud hüvitis, kuid kes tahaks jääda ilma oma kodust ja saada selle eest määratud summa.²⁶

²⁴ Pärna, P., Kolk, K., Jaadla, A. Korteriomaniku käsiraamat, Juura Õigusteabe AS, Tallinna trükikoda, 1996, lk 29

²⁵ Kälin, Christian H., Taylor, Andrew J. International real estate handbook, lk 581

²⁶ Paavel-Margna, S. Kaasomanike ostueesõiguse instituudi põhjendatus kehtivas õiguskorras, Juridica, 2011, nr 6

Autor leiab, kuigi ostueesõigus riivab omandiõigust ja kindlasti on turuväärtust alandav tegur, on kaasomandi seisukohalt ostueesõigus hea privileegi seadusandja poolt välja mõeldud. Nagu tööst nähtub on tänu kaasomandile palju õiguslikke probleeme ja vaidlusi ning ostueesõigus annab ühe võimaluse kaasomandit lõpetada või vähendada. Mida vähem omanikke seda vähem probleeme.

1.4.1. Ostueesõiguse tekkimine ja kehtimine

2006 aasta kohtuasi ei käi küll otseselt kaasomandi kohta, kuid paneb paika kõik ostueesõigust sisaldavad punktid. Mehhanism, müügilepingute paljusus, kelle vastu nõuded esitada ja muudki. Kinnisasjal olev elamu tagastati kostjale omandireformi käigus, kostja oli kinnisasja omanik ja hageja oli üürnik kinnisasjal olevas elamus.²⁷

Kinnisasjade puhul annab VÕS § 244 lõiguga 6 sarnase regulatsiooni AÕS § 257 lg 3, mille järgi on kinnistusraamatusse kantud ostueesõigusel, kinnisasja kaasomanike ostueesõigusel või seaduse alusel tekkinud ostueesõigusel, kolmandate isikute suhtes samane tähendus eelmärkega omandi üleandmise nõude tagamiseks. Vastavalt AÕS § 63 lg 3 järgi pandud eelmärke toime on asjaõiguse käsutamine pärast eelmärke kinnistusraamatusse kandmist tühine, kui see kahjustab või piirab eelmärkega tagatud nõuet.²⁸

Eelneva põhjal tuleb üldiselt võlaõigusliku toimega ostueesõiguse kõrval eristada VÕS § 244 lg-st 6 ja AÕS § 257 lg-st 3 tulenevat asjaõiguslikku ostueesõigust. Erinevuseks on nende vahel üksnes ostueesõiguse teostamise toime võimalikule esialgse müügilepingu alusel toimunud omandi üleandmisele ja muudele ostueesõigust kahjustavatele käsutustehingutele. Esialgsel ostjal on ka omandist "ilmajäämise" korral nõuded müüja vastu, kes omandi üleminekul ostueesõiguslasele osutub ostja suhtes lepingut rikkunuks.²⁹ Samuti ei saa ostueesõiguslane nõuda esialgselt ostjalt omandi üleandmist, kuna võlaõigusliku toimega ostueesõiguse puhul ei ole tal selleks õigussuhte puudumise tõttu alust. Asjaõigusliku tähendusega ostueesõiguse puhul ei ole esialgne ostja omanikuks saanud käsutustehingu tühisuse tõttu ega saa seepärast omandit ostueesõiguslasele üle anda.

AÕS §-d 261¹ ja 261² võimaldavad ostjal ja ostueesõiguslasele kinnisasja puhul omavahel arveldada. Ostueesõiguslane võib maksta ostuhinna ka esialgsele ostjale, mitte müüjale ja kiirendada seeläbi protsessi. Antud sätted ütlevad, et ostjal on õigus mitte kinnistut üle anda ja

²⁷ RKTko 2006 a.3-2-1-13-06

²⁸ RKTko 2006 a.3-2-1-13-06

²⁹ RKTko 2006 a.3-2-1-13-06

keelduda kinnistusraamatu kandest, kuni talle on hüvitatud ostuhind. See ei käi aga teiste tehingut puudutavate kulutuste kohta. Peale kinnisasja hinna tasumist on ostueesõiguslasele õigus saada omanikuna kinnistusraamatusse, kuid selleks on tal vaja nii ostja kui ka müüja nõusolekut.

Enda kinnisasja omanikuna kinnistusraamatusse kandmiseks ei piisa ostueesõiguslasele üksnes ostja nõusolekust kinnistusraamatu parandamiseks. See on üksnes eeldus, et nõuda müüjalt müügilepingu täitmist ehk kinnisasja omandi üleandmist. Ostueesõiguslase kinnisasja omanikuks saamiseks on AÕS § 64¹ järgi vajalik võõrandaja ja omandaja kokkulepe (asjaõigusleping) ja kande tegemine kinnistusraamatusse.

1.4.2. Ostueesõiguse tähtaeg

Viimasel ajal on uuesti hakanud tihenema ostueesõigusega seotud kaasused. Üks viimases kaasuses,³⁰ kus on käsitletud võlaõiguslikku teemat, vaieldi ostueesõiguse tähtaja üle, et millisest ajahetkest arvestada tähtaega.

VÕS § 249 sätestab, et müüja peab ostueesõigust omavale isikule viivitamata teatama ostjaga sõlmitud müügilepingust ja selle sisust ja kas müügileping on sõlmitud kirjalikus vormis. Samuti peab müüja ostueesõigust omava isiku nõudmisel esitama talle lepingu või lepingust ja selle sisust võib teatada ka ostja. VÕS § 250 järgi võib kinnisasjade puhul ostueesõigust teostada kahe kuu jooksul pärast korrektselt teatatud tingimustest, kui seaduses või lepinguga ei ole ette nähtud teisiti.

Antud lahendis Maakohus arvas, et piisab ostueesõigust omava isiku aadressi, müügiobjekti aadressi, müügilepingu sõlmimise kuupäeva, müügihinna, lepinguga tutvumise võimalusest müügilepingut tõestanud notari või kostja juures ning tähtaega, mille jooksul saab kaasomanik oma ostueesõigust realiseerida. Kuid kolleegium ei nõustunud, et piisab info andmisest, kus saab lepinguga tutvuda.³¹

Kas ostueesõiglase peab saama müügilepingu või piisab tingimuste teatamistest? Ostueesõiguslasele pole vaja otseselt lepingut esitada, aga samas peab olema kogu sisu teada.³² Lahendi mõte on, et küsimus pole ainult hinnas vaid ka muudes tingimustes, nt kvaliteet.

³⁰ RKTko 2012 a. 3-2-1-142-12

³¹ RKTko 2012 a. 3-2-1-142-12

³² RKTko 2012a. 3-2-1-142-12

Isik peab enne lepingu sõlmimist olema täpselt tutvunud sisuga, vastasel juhul tähtaeg kulgema ei hakka.

1.5 Kaasomandi valdamine, kasutamine ja käsutamine

Asjaõigusseadus ei kohusta, et kaasomanike kasutuskorra kokkulepe peaks olema tõestatud notariaalselt. Notariaalse tõestamise korral on kinnistusraamatusse lisatud mäрге. See tagab omaniku vahetuse korral vanale kaasomanikule turvatunde, et ka uus kaasperemees järgib eelnevat kokkulepet.

Siin on üks erand. Üldõigusjärglus on esmajoonel pärimine, mille korral seovad üldõigusjärglast ka tema õiguseelnevale kohustuslikud olnud kokkulepped (vt nt pärimisseaduse § 130 lg 1), st sõna «õigusjärglaste» tuleb AÕS § 79 lg 2 tähenduses mõista kui «eriõigusjärglaste», sellise järeltulega tuli välja Riigikohtulahend 3-2-1-12-08. Seadus muidu ütleb, et kaasomanikevahelised kaasomandi valdamist, kasutamist ja kaasomandi lõpetamist puudutavad kokkulepped kehtivad ka kaasomanike õigusjärglaste suhtes ja kui kaasomandis on kinnisasi, siis kehtivad käesoleva nimetatud kokkulepped kaasomanike õigusjärglaste suhtes vaid juhul, kui need on kantud märkusena kinnistusraamatusse.³³

Taolise märke puudumisel kinnistusraamatust tuleb teha otsusid ühisel meelel. Kui aga arvamused lähevad lahku on suurem sõnaõigus isikul, kellel on suurem mõtteline osa. Täieliku üksmeele peavad võrdse osade omanikud siiski ise leidma, siin neid seadus ei aita. Vähemusomanike huvidele on ka mõeldud, seadusega pole lubatud enamuse otsusega vähendada teise peremehe õigust näiteks viljadele. Enamuse otsusega ei tohi vähendada kaasomaniku õigust viljadele³⁴. Vähemuse osa valdajal on õigus nõuda, et asja valitsemine toimuks kõigi kaasomanike õiglaselt hinnatud huvides. Kohus saab seega vaidlustada teiste asjaosaliste enamuse otsuse, kui see kahjustab kaasomaniku õiglasi huve.

Üks peremees saab teistel seadusest tulenevatelt asjaosalistelt nõuda ainult vajalike kulutuste hüvitamist, mida ta tegi omandi säilitamiseks kaasomanike nõusolekuta. Taoline situatsioon võib tekkida millegi parandamisel (nt vundamendi parandamisel, kuna maja hakkas vajuma). Kulutused ei tohi väljuda asja säilitamiseks vajalike kulutuste raamest.

³³ Riigiteataja. RKTkm 3-2-1-12-08. 17.04.2008. www.riigiteataja.ee/akt/12954889

³⁴ Pärna, P., Kõrve, V. ASJAÕIGUSSEADUS. Kommenteeritud väljaanne, Õigusteabe AS Juura, Tallinna Raamatutrükikoda 1996 lk lk 134

Pole lubatud värvida maja ja siis nõuda teisel hüvitist, kui vana värv ära pleekis. KOS § 9 kordab sama mõtet korteriomanike vahelistes suhetes³⁵.

Kaasomandisse kuuluva kinnisasja lõpetamise vaidluses saab tutvuda lahendiga, kus hageja soovib kaasomandi lõpetada, talle määrata ja ta kompenseerib kostjale tema osa. Hageja on välja toodud hageja kulutatud summa remonttöödele, kuna ta aga ei tööenda neid, siis antud summat maha ei arvutata³⁶.

1.5.1. Kasutuskord

Neid vaidlusi on kohtus läbi aastate üksjagu. Kasutuskord on oluline vaidluste seiskukohalt, sest praktiliselt võimatu on jagada kaasomandit vastavalt ruutmeetritele. Üks läbivam teema on, mida saab otsustada häälte enamustega ja milleks on vaja kokkulepet. AÕS ütleb, et tähtsamad asjad tuleb omavahel kokku leppida ja vähem tähtsamaid asju saab otsustada häälte enamustega. Sama põhimõtet kordab ka KOS ja KÜS. Häälte enamusega ei saa kokku leppida, kes mida kasutab, nt parkimiskohad. Kindlasti määrab kasutuskord rohkem rolli mitte kortermajade vaid kaasomandis oleva kinnisvara puhul, millel ei ole reaalosasid. Kasutuskord võiks ka sisaldada teavet, kas on lubatud anda allkasutusse, nt välja üürida parkimiskoht.

Kaasuses, kus oli tegemist laoterritooriumiga, oli kaks kaasomanikku ja neil oli kokkulepe, et üks valvab ladu ja teine maksab raha. Üks pool soovis seda lepingut lõpetada. Vastus jäi saamata küsimusele, et kuidas öelda üles kasutuskorra leping, kui ühele poolele see enam ei sobi. Oled küll alla lepingule allakirjutanud, aga peaks olema ka võimalus seda muuta. AÕS § 72 lg 5 on sätestatud, et kaasomanikul on õigus nõuda teistelt kaasomanikelt, et kaasomandis oleva asja valdamine ja kasutamine toimuks vastavalt kõigi kaasomanike huvidele. Kaasomanikud peavad üksteise suhtes käituma lähtuvalt hea usu põhimõttest, eelkõige hoiduma teiste kaasomanike õiguste kahjustamisest.³⁷ Taoline situatsioon võib eriti tihti ette tulla omanike vahetusel. Aga lõpetada siiski ühepoolselt ei saa. Samas ei ole otsest sätet, kus oleks kirjutatud, et see on keelatud.

³⁵Pärna, P., Kõrve, V. ASJAÕIGUSSEADUS. Kommenteeritud väljaanne, Õigusteabe AS Juura, Tallinna Raamatutrükikoda 1996 lk lk 135

³⁶RKTKo 2005 a. 3-2-1-168-05 EADUS. Kommenteeritud väljaanne, Õigusteabe AS Juura, Tallinna Raamatutrükikoda 1996 lk lk 135

³⁷RKTKo 2009 a. 3-2-1-143-09

Korteriühistu ja kaasomaniku vaheline kaasus. Hageja palub kohtus määrata parkimiskohad ja talle, kui liikumispuudega isikule, koht majale võimalikult ligidal. Kirjalikku kasutuskorda majas ei olnud aga majas olid vanad elanikud, kes olid harjunud endise korraga, et ühistu liikmed parkisid eespool ja teised tagapool. Uus elanik soovis ka oma autot parkida, aga tema sai vastuseks, et talle seal ruumi pole ja tuleb leppida tänaval parkimisega. Uus elanik esitas avalduse, et märkida parkimiskord. Alamaastme kohus ütles, et selle küsimuse peaks lahendama korteriühistu. Toetudes korteriühistuseaduse § 2 lg-st 1 ja § 13 lg-test 3 ja 4 on parkimiskorra kehtestamine korteriühistu pädevuses, milles langetab otsuseid korteriühistu liikmete üldkoosolek. Liige saab kohtusse pöörduda hagiga üldkoosoleku ebaseadusliku otsuse tühistamiseks. Seejuures tuleb järgida tsiviilkohtumenetluse seadustikus sätestatud vormi- ja sisunõudeid, sh esitada faktilised asjaolud, tõendid ja põhjendused üldkoosoleku toimumise ja selle ebaseaduslikkuse kohta ning tasuda hagihinnale vastav riigilõiv. Kohus ütles, et sellist hagi asjas esitatud ei ole, samuti pole vaidlustatud ühtegi üldkoosoleku otsust. AÕS 72 lg 5 järgi võib üldkoosoleku otsuse vaidlustamist nõuda hagita menetluses. Kolleegium saatis asja uuesti maakohtule, öeldes, et avaldaja tugines asjaõiguseadusele viidates, et tal on kaasomanikuna õigus paluda kohtul korra määramist.³⁸

Riigikohus oli sunnitud lahendama kahe kodaniku vahelist „kodusõda.“ Inimesed soovisid kõik võimalikud nüansid kasutuslepingusse sisse tuua. Riigikohus tõdeb, et kasutuskorra esemeks saab olla nii kolmandatel isikutel või lemmikloomadel ühiskasutuses olevates ruumides viibimine, kuidas jagunevad kulud ja nendest tulenevad viivised ja ka muud. Kohtusse saab esitada hagita asja avalduse, kui kokkolepet ei saavutata. Avaldaja kurtis, et teine kaasomanik, omavolitseb, ähvardab, kasutab suuremat pinda kui lubatud, toas suitsetatakse, tarvitatakse alkoholi ja sealjuures elavad veel temaga abikaasa ja lapsed ning neli kassi. Arved makstakse siiski vastavalt kaasomandi mõttelisele osale. Avaldaja palub kohtul selle ülekohtu lõpetamiseks määrata kasutuskord. Sinna sisse on soovitud, et korteris ei või ilma kaasomanike kirjaliku nõusolekuta suitsetada, samuti ei või ilma kaasomanike kirjaliku nõusolekuta viibida korteris kolmandaid isikuid (v.a politsei, päästeamet, avariiteenuste firmade töötajad ning korteriühistu esindajad ja töötajad nende ülesannete täitmisel), keelata lemmikloomad, paigaldada nii vannitoas kui köögis eraldi veearvestid ning maksete suuruse kindlaksmääramisel tuleb kulud jaotada kaasomanike vahel, arvestades kaasomanike ja nendega koos elavate kolmandate isikute arvu.³⁹ Tekib küsimus, et kas sellist kasutuskorda on vaja teha, kui inimesed ei saa omavahel

³⁸ RKTko 2010 a. 3-2-1-151-10

³⁹ RKTko 2010 a. 3-2-1-149-10

kokkuleppele, siis kas on vaja koos elada. Kas Riigikohus on ikka õige koht, kus selliseid asju arutada. Taoline kaasomand tuleks lõpetada. See jääb siiki asjaosaliste, mitte kolmandate isikute otsustada.

Maakond	Kaasomandis olevaid registriosi	Kasutuskord
Harjumaa	14679	2990
Tartumaa	5548	686
Pärnumaa	4009	537
Saaremaa	2957	109
Lääne-Virumaa	2861	214
Ida-Virumaa	2530	121
Viljandimaa	2142	229

Joonis 2. Kaasomandis olevaid registriosasid kokku ning paljudele neist on sisse kantud kasutuskord 29.05.2015 seisuga, korteriomandid välja arvatud. Registrite ja Infosüsteemide Keskus.

Oluline on kasutuskorra nähtavaks tegemine kinnistusraamatus. Kasutuskorra märkus ja järjekohale oleks mõistlik panna esimesele järjekohale. Kui esimesena on nt hüpoteek, siis selle muutmisel kustuvad ka tagapool olevad õigused, kui kokku ei lepita teisiti. See ei ole kasulik kummagile poolele, kuna siis tuleb uut kasutuskorda taaskord notarisse märkima minna.

Hüpoteegi pidajal ei ole samuti kasulik, kui kasutuskord muutub. Hüpoteegi seadmisel võib korteril olla nt parkimiskoht või muud alad erakasutuses. Kasutuskorra kehtetuks muutumisel võivad need hüved kaduda või muutuda järgmises kasutuskorra kokkuleppes. Seega oleks mõistlik kui kaasomandi kasutuskorra kokkulepe tehakse kõigi nõusolekul alati esimesele järjekohale.

Ennem AÕS tsiviilkoodeks ütles, et mõttelise osa suurus ja kaasomaniku kasutusel olev pind peaksid üksteisele vastama. Tol ajal, kui need ei kattunud, siis tsiviilkoodeks lubas nõuda endale suuremat osa. Tänapäeva kohtupraktika ütleb, et kui pind ja mõtteline osa ei vasta üksteisele, siis tuleks maksta teiste kasutatud osa eest hüvitist.

1.5.2. Kaasomandi mõttelise osa käsutamine

Kaasomanik võib temale kuuluva mõttelise osa ühises asjas võõrandada, pärandada, pantida või seda muul viisil käsutada, ütleb seadus. Ilma teiste asjaosalistega kokkuleppimata ei tohi eelnevalt mainitud tehinguid teha asja reaalsana, enne tuleb saada teiste kaasomanike nõusolek või nõuda kaasomandi lõpetamist. Taolist toimingt saab muidugi teha ainult läbi kinnistusraamatu.

Mõttelise osa müümisel on teistel peremeestel ostueesõigus, aga seda vaid juhul kui ei müüda lähedastel sugulastele ja mõningatel juhtudel riigile või omavalitsusele. Ühine ostueesõigus kehtib kõigile kaasomanikele. Korteriomandi puhul on mõned erisused, mida reguleerib korteriomandiseadus⁴⁰. Korteriomandi juurde kuulub küll mõtteline osa, aga loomulikult ei takista see vabalt müümast või muid tehinguid tegemast.

Riigikohus leidis lahendis, kus kaks inimest soovisid teostada ostueesõigust. Üks pool elas üürnikuna elamus, mis oli tagastatud omandireformi käigus õigele omanikule, kes ühel hetkel müüs loos oleva korteri sama elamu kaasomanikule.⁴¹ Vaidlus tekib sellest, et mõlemal oli ostueesõigus samale asjale, kuid erinevatel alustel. Üürnikul tekkis ostueesõigus ORAS § 12.1 lg 10 kohaselt kuulub tagastatud eluruumi üürnikule korteri või elamu osa ostueesõigus.

Samas elamus oleval kaasomanikul on asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 13.1 lg 1 kohaselt on kaasomandis oleva ehitise kaasomanikul ehitise mõttelise osa võõrandamisel võõrandatava osa ostueesõigus, välja arvatud juhul, kui see võõrandatakse kaasomaniku alanejatele sugulastele või vanemale, teisele kaasomanikule või seaduse järgi eesõigustatud isikule. Seega kohtu seisukoht taolistes vaidlustes on: kaasomaniku ja üürniku konkureerivate ostueesõiguste puhul tuleb eelistada ORAS § 12.1 lg-s 10 sätestatud üürniku ostueesõigust⁴². Seaduse alusel omandatud ostueesõigust eelistatakse tehinguga seatud ostueesõigusele⁴³.

⁴⁰Pärna, P., Kõrve, V. ASJAÕIGUSSEADUS. Kommenteeritud väljaanne, Õigusteabe AS Juura, Tallinna Raamatutrükkoda 1996 lk 136

⁴¹ RKTko 2003 a. 3-2-1-134-03

⁴² RKTko 2003 a. 3-2-1-134-03

⁴³ VÕS § 252 lg 3 RT I, 11.04.2014, 13

1.7 Koormatiste ja kulutuste kandmine

Täpselt nagu jagunevad õigused asjale vastavalt mõttelise osa suurusele jagunevad ka kohustused ja koormatised (servituudid, reaalkoormatised ja maksud). Samuti tuleb oma vastutust kanda asja valdamisel minevate kulude katteks, mida tuleb arvestada oma mõttelise osa suuruse järgi. Kaasomandi mõttelise osa suurus on ka ühiste kulude ja koormatiste kandmise mõõdupuuks⁴⁴. Omanikul, kellele kuulub kaasomandist 1/3 peab nt parenduste tegemisel teise peremehega, kellele kuulub 2/3, maksma mitte pool summast vaid vastavalt oma osale 1/3. Hüpoteeği puhul vastutavad kõik kaasomanikud, mis on ka loomulik, kuna selle seadmiseks oli vaja kõigi asjaosaliste nõusolekut.

Korteriomandi puhul on võimalik kasutada ühisühpoteeki. Korteriomandiseaduse § 10 kohaselt ei vastuta korteriomaniik nende kulutuste eest, millele ta nõusolekut pole andnud juhul kui antud tööd pole olnud hädavajalikud, nt maja üle värvimine. Siin annab taas tunda, kuidas seadus kaitseb ka väiksemate osanike huve. Korteriomaniikud tegutsevad korteriomandi koosseisu kuuluvate mõtteliste osade majandamisel ühiselt, kuid reaalosade suhtes iseseisvalt⁴⁵.

Iga kaasomanik võib oma mõttelist osa koormata hüpoteeğiga. Samas võib see tekitada probleeme teistele kaasomanikele. Enamasti on laenuandja huvitatud hüpoteeği tagatiseks oleva vara väärtuse säilimisest. Parendustöid ei ole võimalik teha mõttelise osa piires ja seega võib tekkida nõudeõigus kaasomanike vastu, see rikub aga omakorda kaasomanike omandiõigust. Hüpoteeğipidaja võib koormatud kinnisasja väärtuse vähenemise ärahoidmiseks teha kohtulahendi alusel selleks vajalikke toiminguid. Hüpoteeğipidaja võib teha selliseid tegusid ka kohtulahendita, kui viivitamisel oluliselt väheneks koormatud kinnisasja väärtus.⁴⁶

Hüpoteeğ on kinnisasja pant, mis seatakse sagedasti kinnisasja omaniku poolt võetava laenu tagamiseks. Kinnisasjale seatud hüpoteeğ annab laenuandjale piisava tagatise juhaks, kui laenu ei suudeta tagasi maksta. Isikul, kelle kasuks on hüpoteeğ seatud (hüpoteeğipidajal), on õigus hüpoteeğiga tagatud nõude rahuldamisele panditud kinnisasja arvel. See tähendab, et juhul, kui

⁴⁴Triivel, R. ASJAÕIGUS. Loengud, Õigusteabe AS Juura, Tallinna Raamatutrükikoda, 2003, lk 146

⁴⁵Pärna, P., Kõrve, V. ASJAÕIGUSSEADUS. Kommenteeritud väljaanne, Õigusteabe AS Juura, Tallinna Raamatutrükikoda 1996 lk lk 138

⁴⁶ AÕS § 334 lg 2 RT I, 08.07.2014, 7

võlga ei suudeta tasuda, tekib hüpoteegipidajal õigus nõuda kinnisasja müümist kohtutäituri kaudu, ilma et ta peaks eelnevalt kohtusse pöörduma⁴⁷.

Notariaalse kasutuskorra kindlaksmääramisel tekib veel küsimus, kas seda peaks kooskõlastama ka hüpoteegipidajaga, kui omandil on võetud asjale hüpoteek. Riigikohus jõudis antud küsimusel seisukohale, et ei pea. Juhul, kui taotletakse märke kandmist järjekohaga pärast hüpoteegipidaja kasuks kinnistusraamatusse kantud hüpoteeki, ei puuduta märke hüpoteegipidaja õigusi ja seega ei pea kande tegemiseks küsima hüpoteegipidaja nõusolekut.⁴⁸

1.7.1. Majandamiskulude ja muude kohustuste kandmine

Riigikohus lahendas olukorda, mille kohaselt oli ühistu kehtestanud oma maja sisesed tariifid. Inimestel ei olnud eraldi elektrilepinguid, vaid üks ühine. Kostja väitel nõuab hageja temalt rohkem raha, kui tal õigus on.⁴⁹ Tekki vaidlus, kuidas jagamine peaks toimuma.

Vaidluse põhiliseks põhjuseks on esitatud asjaolude järgi see, et hageja hallatavas majas tasutakse elektrienergia eest hageja sõlmitud lepingu alusel ühe arvesti näitude järgi. Ühistu omakorda jagab elektrikulud korteriomanike vahel. Ühistu oli ise kehtestanud tariifid, mille sisse kuulus ka üldelekter.⁵⁰ Vaidluse põhjustas küsimus, kas ühistul on õigus ise kehtestada tariifid ja kalduda kõrvale kaasomandi suuruselt.

Kohus leidis, et nii KOS § 13 lg 1 kui ka AÕS § 75 järgi tasuvad korteriomanikud kui kaasomanikud maja valitsemisega seotud ühised kulud vastavalt neile kuuluva mõttelise osa suurusle. Korteriühistu vahendusel näeb KÜS § 15¹ ette maja valitsemisel ühiste kulude katmise vastavalt eluruumide pindala osatähtsusele, mida arvestatakse eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri eest.⁵¹ Seega üldelektri oleks pidanud jagama kaasomandi suuruse järgi ning väiksema ruutmeetri eest maksjad oleksid pidanud tasuma sama palju kui teised. Riigikohus ütleb ka seda, et kui isikul on õigus jätta maksmata mingi osa arvest, siis see ei tähenda, et võib maksmata jätta kogu arve.

⁴⁷ Norarite koda, Hüpoteek. 2004. www.notar.ee/522 03.02.2015

⁴⁸ Riigi Teataja, R. A jt. 2007. www.riigiteataja.ee/kohtuteave/kohtulahendi_analyys/2572 03.02.2015

⁴⁹ RKTKo 2012 a. 3-2-1-52-12

⁵⁰ RKTKo 2012 a. 3-2-1-52-12

⁵¹ RKTKo 2012 a. 3-2-1-52-12

Kollegium käsitleb korteriomaniku vastutust korteriühistu õigusabikulude eest tasumist vaidluses korteriomanikuga. Hagiavalduses nõuab hageja kostjatelt majandamis- ja kommunaalkulude tasumist hageja esitatud arvete alusel. Arvetel on kajastatud ka õigusabikulud, mida hageja on tasunud kohtuvaidluses korteriühistuga. Korteriühistu käis korteriomanikuga kohut ja võttis selleks advokaadi teenuse. Advokaadi kulud aga küsib ta korteriomanikelt, kaasaarvatud sellelt kodanikult, kellega ta kohtus käib. Tõstatati küsimus, kas see on majandamise kulu ja kas seda üldse oleks tohtinud küsida. Kollegium aga arvab, et õigusabi teenuse kasutamine korteriühistu tegevuses, ka korteriühistu ja tema liikmete vahelises kohtuvaidluses, on majandamiseks osutatud teenus. Antud õigusabi teenust saab lugeda korteriühistu majandamiskuludeks KÜS § 15¹ lg 1 mõttes.⁵² Seega on see majandamise kulu ja ühistul on õigus vaielda kohtus. Kuid õigusabi teenuse eest arve esitamist korteriomanikule, kellega ta kohut käib, ei saa lugeda selle korteriomaniku kuluks.

Autor arvab, et otseselt seda küll ei öelda, aga loogika on selline, et kui kohtuvaidlus kaotatakse, siis see korteriomanik peab nagunii terve kulu üksinda kandma. Kui ta võidab, siis ei ole õige, et korteriühistu esitab talle mingis osas arve kohtukulude eest, sest vastavalt kohtuotsusele ei pea ta kulusid kandma.

1.7.2 Kohustuste üleminek

Riigikohtu praktika on juba aastaid tagasi selgeks arutanud kohustuste ülemineku lahendis, kus arutleti kaasomandis maja üle. See on küll vana lahend, aga jätkuvalt aktuaalne teema. Majas sõlmiti leping, kus kaasomanikud olid soetanud kütteseadme. Peale soetamist üks kaasomanik vahetus ning tekkis küsimus, kuidas need kulud uuele kaasomanikule üle lähevad.⁵³ Arutati, kes jääb lepingu pooleks.

Ringkonnakohus on viidanud KOS § 11 lg 2, mille järgi korteri võõrandamisega ei kaasne eelmise korteriomaniku korteriga seotud kohustuste üleminekut. Nimetatud sätte kohaselt kehtivad korteriomanike poolt tehtud otsused mõtteliste osade majandamise kohta igakordse korteriomaniku suhtes. Analoogiliselt reguleerib AÕS § 79 toodud sätte korteriomanike otsuste kehtivust korteriomanike vahelises suhtes. Samuti reguleerib korteriomanike omavahelist suhet kulutuste hüvitamisel KOS § 9, mis kehtib ka korteri omandamise ajal. Seega ei ole ka korteri

⁵²RKTKo 2013 a. 3-2-1-89-13

⁵³RKTKo 2005 a. 3-2-1-105-05

omandamise ajal kehtinud korteriomandiseaduses sätteid, mille alusel võinuks kostja kohustused kanduda üle hagejale. Sellist sätet ei ole ka kehtivas korteriomandiseaduses.⁵⁴

Kaasomandi regulatsioonis ei ole ette nähtud mingisugust kohustuste üleminekut. Kui kaasomanik kolib ära ja laenuleping on tema nimele sõlmitud, siis peab see kaasomanik ise selgitama, kes ja mis ulatuses jääb vastutama tema kohustuste eest. Samuti ei sisaldu ka muudes õigusaktides sätet, mille alusel korteri omandaja astuks eelmise omaniku sõlmitud lepingusse. Sellist regulatsiooni ei ole ka nt korteri omandamise ajal kehtinud energiaseaduses ega kaugkütteseaduses⁵⁵.

Kõige keerulisem ongi laenu või liisingulepingu puhul, kui konkreetsele isikule on antud laenu, siis ei saa automaatselt arvestada, et kaasomaniku vahetusega läheb ka laenuleping üle. Osa kohustusi peavadki asjaosalised võõrandamisel ise kokku leppima ja uue kaasomaniku lepingupooleks lisama. Üha rohkem võetakse eluaseme tarvis pangalaene. Panga jaoks ei ole ükskõik, kelle jaoks nad laenu annavad, sest pank teeb alati kliendi finantskaaitumise suhtes taustakontrolli.

Asjaõigusseaduse § 75 lg 1 peab iga kaasomanik osalema ühiste kulutuste kandmises, mis tekivad pärast tema kaasomanikuks saamist. Oma osa võõrandanud kaasomanikku ei vabasta säte juba sissenõutavaks muutunud kulutuste kandmisest ega tekkinud kahju hüvitamisest. Näiteks võib kolmas isik esitada nõudeõiguse kõigi kaasomanike vastu, kui katuselt varisenud jääkamaka tõttu sai tema kannatada (VÕS § 1059). Samuti ei vabane kaasomanik võlgu jäänud majandamiskulude kandmisel vastutusest oma mõttelise osa võõrandamise abil, ning selline vastutus ei oleks kaasomandi omandajale ettenähtav.⁵⁶ Seega vastutab iga kaasomanik isiklikult tema kaasomanikuks olemise ajal sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Kui tegemist on AÕS § 75 lg 1 järgsete kulutustega on teised kaasomanikud kohustatud kandma kulutusi kaasomaniku vastu ka nende lepingute järgi, mis sõlmiti enne isiku saamist kaasomanikuks. See puudutab näiteks kaasomandis oleva maja soojuse, vee või elektriga varustamise või valve- või hoolduslepinguid.

⁵⁴ RKTko 2005 a.3-2-1-105-05

⁵⁵ RKTko 2005 a. 3-2-1-105-05

⁵⁶ RKTko 2005 a. 3-2-1-105-05

Eelnevast võib järeldada, et kaasomandi osa võõrandamisel jääb võõrandaja suhtes omandajaga vastutama kulutuste eest, mis tehti kaasomanikuks olemise ajal, ning omandaja vastutab nende kulutuste eest, mis tehakse pärast tema kaasomanikuks saamist. Kaasomandi osa või korteri omandamisel peab omandaja arvestama sellega, et peab alates omanikuks saamisest osalema võrdeliselt teiste kaasomanikega elamu majandamiseks vajalike kulutuste katmises sõltumata tema teadlikkusest kulutuste suhtes. Erisuseks on võõrandaja poolt tasumata kulutused, mis juba on muutunud sissenõutavaks. Kui võõrandaja ei teavita müügilepingus omandajat kõigist esemega seotud kohustustest, võib see olla lepingu rikkumine, mis omakorda on aluseks ostjale õiguskaitsevahendite kasutamiseks, sh hinna alandamiseks. Huvitaval kombel selle teemalisi lahendeid eriti riigikohtuni kerkinud ei ole.

Kuidas toimida, kui on tegemist lapsest korteriomanikuga ja tema esindaja vastutusest võlgade ees. Kas temaga peaks käituma kuidagi teisiti? Esitati hagi, kus hageja on korteriühistu. Hagi sisuks oli välja nõuda alaealiselt korteriomanikult või tema esindajalt ehk isalt tasumata jäänud majandamis- ja kommunaalkulud. Selle lahendi puhul ringkonnakohus rikkus TsMS § 669 lg 1 p 2, kui mõistis välja põhivõla ning viivise. Menetluskulud jättis osaliselt kostja kanda. Tsiviilasja menetluses osales kostja seadusliku esindajana. Kuna teda kostjana menetlusse ei kaasatud, ei olnud ta selles tsiviilasjas menetlusosaline ning ringkonnakohus ei oleks tohtinud tema suhtes otsust teha. Õiguse ühetaolise kohaldamise huvides, ei ole korteriühistu majandamiskulude väljamõistmiseks ka materiaaõiguslikku alust. Pooled ei vaidle selle üle, et kostja, on korteri omanik ning seeläbi ühistu liige ning liikmesusest tulenevad kohustused on hageja suhtes kostjal. Piiratud teovõimega isiku kohustuste täitmise eest tema seaduslik esindaja ei vastuta.⁵⁷ Tegelikuses ei vastuta isa ju korteriühistu võlgade eest, kuid menetluskulud jäeti lõpuks isa kanda. Autor leiab et see on vale. Miks ta peaks menetluskulud kandma, kui ta seaduse silmis ei peaks vastutama.

⁵⁷ RKTko 2010 a. 3-2-1-53-10

2. Kaasomandi lõpetamine

2.1. Lõpetamise põhimõtted

Kaasomandi lõpetamine ja ühise asja jagamine on kaasomandi puhul üheks keskselaks probleemiks, seda ka kohtupraktikas. Kõiki asju pole võimalik jagada ja poolitada. Sisuliselt tähendab see asja jagamist reaalosadeks, võimalikult täpselt mõttelise osa suuruse järgi. Lihtne on ju nelja korteriga maja kaheks või neljaks jagada, hoopis keerulisem on korteriomandit poolitama hakata. Pole lubatud ka igasugu suurusega maatükke teha, nt maakorraldusseaduse kohaselt ei tohi maalapp olla alla 30m².

Kolleegium on jõudnud järeldusele, et kaasomandisse kuuluva kinnisvara jagamisel tuleb kaasomand lõpetada viisil, mis koormab kaasomanikke kõige vähem. Antud juhul on hageja sooviks jätta kinnisasi hageja omandisse kohustusega maksta kostjale tema kaasomandi osa eest hüvitis. Hagejal on 2/3 mõttelisest osast ja kostjal ülejäänud. Kostja palub vastuhagis kaasomand lõpetada ja jagada kinnisasi koos oluliste osadega reaalosadeks. Mõlemad on avaldanud soovi kaasomand lõpetada, kuid ei saa kokkulepele, kuidas seda teha. Alati pole võimalik kaasomandis olevat kinnisasja reaalosadeks jagada. Sealjuures tuleb arvestada, kas ehitise osad säilitavad oma otstarbe ja väärtuse ning kas suudavad eksisteerida ilma teise pooleta. Eksperdi arvamuse kohaselt oli võimalik seda vara jagada reaalosadeks ja kohus rahuldab kostja hagi.⁵⁸

Nagu näha saab lahkarvamuste tõttu jagamise või selle viisi suhtes kohtu poole pöörduda. Hagis tuleb näidata soovitava asja jagamise viisi, toetudes AÕS § 77. Hea on lisada sinna ka alternatiiv variante, kuna kohtul on keelatud ise võimalikke vara jagamise mooduseid välja pakkuda, et tagada enda erapooletuks jäämine. Kui kostja ei nõustu hagejaga, saab ta oma vastumeelt väljendada vastuhagiga nagu eelnevas asjas.

Kui kaasomandi lõpetamine on kohtusse antud hageja poolt ja kostja ei nõustu sellega, siis ei tule mitte kohtus vastu vaielda, vaid esitada vastuhagi. Kelle kohustus on seda kostjale öelda? Taoline küsimus on tekkinud ka kolleegiumil.

⁵⁸ RKTko 2012 a. 3-2-1-61-12

Riigikohtu praktika on vastanud, kellel on teavitamiskohus. Antud lahendis ei teadnud kostja taolisest süsteemis. Kostja esitas apellatsioonkaebuse, mille kohaselt ei käsitletud maakohus tema kinnisasja jagamise variante ega juhtinud kostja tähelepanu vastuhagi esitamise vajadusele. Ringkonnakohus jättis kostja sellekohase apellatsioonkaebuse väite käsitlemata. Ringkonnakohus oli seisukohal, et kostja ettepanekud ei ole tõsiselt võetavad ega arvesta teise kaasomaniku huve. Hiljem selgus, et kohtul oleks olnud selgitamiskohus kostjale. Hagi esitati kaasomandi lõpetamiseks, hageja tõi välja enda seisukohad, kuidas asja lahendada.⁵⁹

Kaasomand võib harva jääda ka lõpetamata, kui see pole õiglane või on nt vastuolus hea usu põhimõttega. Põhjenduseks võib olla kaua aega sees elanud eakas elanik. Antud põhjus peaks jääma ajutiseks ja kaasomandajatel peaks siis tekkima võimalus oma õigusi tagada vastavalt seadusele⁶⁰. Lõpetamata jätmine saab olla siiski erandlik otsus, sest seaduse kohaselt on kaasomanikul kaasomandi lõpetamise nõudeõigus olemas⁶¹.

Kaasomand võib lõpetamata jääda kokkuleppel. Hetkel kehtivast AÕS redaktsioonist ei ole ette seatud piire kas kokkulepe on tähtajatu või tähtajaline. Kokkulepe võib kehtida ka ainult osaliselt, mitte tervele kaasomandile. Soovi korral, et kokkulepe säiliks õigusjärglaste suhtes, tuleb see kanda kinnistusraamatusse.

Taolise kokkuleppe olemasolul on siiski võimalik kaasomand mõjuval põhjusel lõpetada. Üldjuhul kui ei kehti enam need asjaolud, mille tõttu sai kokkulepe sõlmitud. Vahetunud on omanikud, tekkinud vaen, muutunud kasutuskord. Midagi mõjuvat peab olema, et kokkulepe kui leping üles öelda. See põhineb hea usu põhimõttel. Kokkuleppe ülesütlemise võimaluse puudumisel, tuleb esitada soov muuta kasutuskorda.

Hea usu põhimõtte sisaldab endas õigluse ideed ning võimaldab teha õiglasi lahendusi, nii olukorras, kus seadus sisaldab vastavat regulatsiooni, kui ka juhtudel, kus õigust tuleb edasi arendada. Seega võimaldab hea usu põhimõtte täita lüngad seaduses ning anda uus tõlgendus olemasolevatele seadustele.⁶²

⁵⁹ Riigi Teataja, Kohtu selgitamiskohustusest kaasomandi lõpetamise asjas. 2012.

www.riigiteataja.ee/kohtuteave/kohtulahendi_analyys/6861 01.02.2015

⁶⁰ Varul, P. Kaasomandi lõpetamise nõue, *Juridica* 2013 nr 7

⁶¹ AÕS § 76 lg 1 RT I, 08.07.2014, 7

⁶² Võlaõigus I üldosa. Tallinn. Juura, 2004, lk 69

Eelnevalt mainitud kohtulahendis 3-2-1-168-05 on Ringkonnakohus välja toonud, et kohtul ei ole õigust jätta kaasomandi lõpetamise nõuet rahuldamata kostja esitatud vastuväidete alusel: et pooltel on välja kujunenud kaasomandis oleva asja kasutuskord ja kostjal on jätkuvalt vaja asja kasutada, et hagejal ei ole kostjaga võrreldes ülekaalukat huvi kaasomandi lõpetada ning kostja ei saa oma kaasomandi osa rahalise väärtuse eest osta teist korterit, et hagejal puudub raha kostja osa väljamaksmiseks või et kostja on teinud tema kasutuses olevale kaasomandi osale kulutusi.

Nende väidetega tuleks arvestada siis, kui kostja oleks nõudnud teise kaasomandi lõpetamise viisi kohaldamist, kui nõudis hageja, või kui ta oleks nõudnud asja endale jätmist tema poolt hagejale viimase omandi väljamaksmisega, kuid kostja ei ole seda teinud, nõudes üksnes hagi rahuldamata jätmist.⁶³

Aasta	Omanikuvahetus	Registriosi sulgemine
2004	2719	123
2005	2484	130
2006	3173	134
2007	3092	135
2008	2428	140
2009	1780	118

Joonia 4. Kaasomandeid lõpetatud aastate lõikes omanike muutumisel või registriosi sulgemisel, korteriomandid välja arvatud. Registre ja Infosüsteemide Keskus.

Ehitist saab mõningatel juhtudel jagada ka kui vallasasja, kuid see ei tohi olla vastuolus seadusega. Võimalik on jagada ridaelumut või vertikaalsete koridoridega elamut. Kui ehitise on vallasasi, siis tähendab see seda, et selle ehitise alust maad ei ole kinnistusse kantud. Selliseid ehitisi alates 2006.a. märtsist enam osta ei saa. Nüüd tuleb eelnevalt maa sinna juurde erastada. Kaasomandis oleva ehitisega võib pärast 2006. aasta 1. märtsi teha kaasomanike vahel kaasomandi lõpetamisega seotud tehinguid ja ka nende omavahelisi tehinguid, mida vajatakse kinnistamist takistavate asjaolude kõrvaldamiseks.

Kuna kaasomandi lõpetamine käib hagimenetluses, siis see tähendab, et hageja peab olema seda viisi hagenud ja kui teine kaasomanik tahab mingit muud lõpetamise viisi, siis peab ta esitama vastuhagi. See on tänapäeval välja kujunenud kohtupraktika. Kui on haigetud ühte või kahte viisi ja kohtu meelest see mõistlik ei ole, siis võib kohus hagi rahuldamata jätta. Ei tea, kas hagimenetlus nii jäik peaks olema, aga nii ta tänapäeval on.

⁶³ RKTko 2005 a. 3-2-1-168-05

Kaasomandi lõpetamisel omanike ring ei pruugi muutuda, erinevus seisab vaid omandi olemuses. Kuid igal juhul peab kinnisasjade omandamise tehingud olema notariaalselt tõestatud. Notariaalse tehingu eest makstavad summad on paika pandud Justiitsministri määrusega. Notarile makstava summa suurus sõltub jagatava vara väärtusest. Kui kaasomanike poolt avaldatud kinnisasja väärtus on kohalikust keskmisest turuhinnast väiksem, siis notar võib hinna määramiseks kasutada ka maa maksustamishinda, kinnistusraamatust nähtava hüpoteegi summat, kinnisvarafirmade poolt antud andmeid ja muid usaldusväärseid allikaid.

Erinevalt mitmepoolsete tehingute tõestamisest võtab sellisel puhul notar ühise vara jagamisel ühekordse tasumäära⁶⁴.

2.2.Kaasomandi lõpetamise viisid

Seadusandja poolt on kaasomand loodud justkui midagi ajutist, sest seaduse järgi peaks saama selle alati lõpetada. Kaasomandi lõpetamine ei kehti korteriomandi puhul, kui see on juba moodustatud. Piiranguks võib saada, kui see on vastuolus hea usu põhimõttega, kokkuleppega või, kui see on esitatud teiste kaasomanike jaoks või asja majandamisele ebasobival ajal, nt saagikoristuse perioodil. Sellegipoolest kaasomaniku lõpetamise nõude mitte rahuldamine saab olla vaid ajutine. Kaasomandi lõpetamist ei pea selgitama, isegi mitte kohtumenetluse käigus⁶⁵. Üks problemaatilisemaid kohti on kohtu poolt on kaasomandi lõpetamise viisi valimine.

Kaasomandi lõpetamine võib toimuda kas kokkuleppel või selle puudumisel AÕS § 77 alusel järgnevalt:

- Realosadeks jagamisel
- Asja jätmise ühele või mitmele kaasomanikule
- Avalik või kaasomanike vaheline enampakkumine

2.2.1 Realosadeks jagamine

Realosadeks jagamine on üks lihtsamaid, kui see on teostatav. Paraku realosadeks jagamine pole ehitustehniliselt tihti võimalik. Sellisel juhul võivad probleemid siiski jääda samaks. Kohus annab ühele ülemise korruse ja teisele alumise ning sellest tehakse korteriomand. See võib osutuda veel keerulisemaks, sest probleemid jäävad.

⁶⁴ Pärna, P., Kõrve, V. ASJAÕIGUSSEADUS. Kommenteeritud väljaanne, Õigusteabe AS Juura, Tallinna Raamatutrükikoda 1996 lk lk 140

⁶⁵ Varul, P. Kaasomandi lõpetamise nõue, Juridica 2013 nr 7, lk 465

Aga nüüd, kus kinnistu pole enam kaasomand ei saa seda ka enam lõpetada. Tuleb vaadata, kas realselt jagamine lahendab probleemid. Reaalosaks muutmisel tuleb analüüsida, kas füüsiliselt on võimalik ka jagada, mitte ainult juriidiliselt.

Reaalosadeks jagamisel on autori arvates veel probleeme. Kohtuotsusega võib ju otsustada jagamise viisi, aga piire see veel maha ei tõmba. Edasi peab vaatama, kus kohast ja kuidas piir tohib tulla. Selleks, et maamõõtmise protseduur saaks teostatud, on vaja kaasomanike allkirju. Juhul kui mõni asjaosaline otsusega ei nõustu ja ei allkirjasta, tuleb kaasomandi lõpetamist edasi lükata, millega tekib takistus ning viibib kogu protseduur.

Kaasomandist on samuti võimalik vaid üks osa eraldada ja müüa see reaalosana. Müügist saadud kasu saab kasutada majandamiskuludeks või maja renoveerimiseks. Levinuim viis seda teha on maatüki müük või pööningute väljaehitamine korteriteks. Taoline otsus vajab kõigi kaasomanike nõusolekut. Vastuolu kaasomanike vahel taolise otsuse vastuvõtmisel peaks lahendama hagita menetluses, mis on aga ebamõistlik, kuna kaasaks kõik korteriomaikud.⁶⁶ Selle loogika on see, et otsus hõlmab kõiki kaasomanikke.

Reaalosade määramise mõõdupuuks on mõttelise osa suurus. Realselt ei ole aga enamasti võimalik täpselt jagada vastavalt mõttelisele osale. Sellisel juhul võib kohus määrata hüvitise. See pole kohustuslik, kui seda ei soovita. Samuti võib hüveks olla nt teeservituut, pääsemaks läbi endise kaasomaniku kinnistult. Hüvitist on võimalik nõuda alles peale kinnistusraamatu kannet, kuna siis on selgunud täpsed piirid, mida saab ümber arvutada mõtteliseks osaks.⁶⁷

2.2.2 Asja jätmine ühele või mitmele kaasomanikule

Asja jätmisel ühele omanikule tuleb hüvitada koheselt ja õiglaselt teistele kaasomanikele. Selline olukord tekib tavaliselt juhul, kui asja kasutab üks kaasomanikest, kes ei taha kodu kaotada.⁶⁸ Sarnaneb enampakkumisega, kuid võitja on teada. Kuigi vahest tehakse selline otsus kohtu poolt vastuolus inimese enda tahtega, ei lähe see vastuollu PS § 32, sest seal on küll kirjas, et igäühe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud, kuid omandit võib võõrandada seaduses sätestatud juhul õiglase ja kohese hüvitise eest. Autor leiab, et turuhind ei ole õiglane hüvitis kodu kaotamise eest. Autor leiab, et turuväärtus ei saa enamasti õiglaseks hüvitiseks pidada.

⁶⁶ RKTko 2013 a. 3-2-1-101-13

⁶⁷ Varul,P. Kaasomandi lõpetamise nõue, Juridica 2013 nr 7 lk 471

⁶⁸ Varul,P. Kaasomandi lõpetamise nõue, Juridica 2013 nr 7 lk 472

Väga levinud on ühele jätmine ja teisele hüvitise määramine. Hüvitise suurus püütakse määrata küll võimalikult täpselt, kuid autori arvates on see halb viis, sest kuidas ja mis viisil seda hinnata. Kohus võib määrata nii suure hüvitise, mida ei suudeta täita ja siis jääb kohtuotsus justkui õhku rippuma.

Tekib küsimus, et kui kaasomandi peal on hüpoteegid või laenud, siis neid ei saa ümber jagada. Sama probleem on autori arvates ka ühisvaraga, aga seal on see natuke lihtsam, kuna lähivad pooleks nii kohustused kui õigused. Väärtus võib ju ka kohtumenetluse ajal muutuda, kuna kinnisvarahinnad liiguvad kogu aeg. Kohtulahendeid ei saa hakata ümber tegema pidevalt kinnisvaraturu liikumise järgi.

Riigikohus on samuti käsitlenud hüvitise määramise põhimõtet, juhul kui jäetakse kinnistu ühele omanikule. Hagiavalduse kohaselt sooviti kaasomand lõpetada hüvitise määramisega kostjale. Kostjal oli väiksem osa kaasomandist ja ta ei kasutanud enam ammu enda omandis olevaid ruume. Need oli kütmata ja hoolitsemata. Käsitleti seda, kas hüvitis tuleks määrata kaasomandi osa või terve kinnistu järgi, tulemused on ju erinevad. Tekkis küsimus, mis on siis õiglane hüvitis? Võtta kaasomandi osa ja turul müüa või võtta terve kinnistu müügihind ja jagada see vastavalt mõttelisele osale, sest tervik maksab rohkem kui kaks kaasomandit. Ehk siis kinnistu tervikuna on väärt rohkem.⁶⁹

Mida teha olukorras, kui üks kaasomanikest on enda poolel parendusi teinud, korrastanud ja koristanud ning tänu sellele maksab ta nüüd ise suurema hüvitise. Teoreetiliselt peaks olema kaasomandi muutmiseks kokkulepe, aga reaalselt seda pole. Selle probleemi peaks saama lahendada omavaheliste kulutuste nõude hüvitamisega. Siis saab sedapidi osaliselt kompenseerida või tasaarveldust teha.

Asi käiks lihtsamalt, kui kohus veenduks enne otsuse tegemist, kas on võimalik maksta hüvitist. Seda aga ei saa teha, sest võib juhtuda, et varem oli võimalusi, mida kohtuotsuse jõustumiseks enam ei ole ning samuti võib tagada nõude laenuga. Kohtul on keeruline otsustada, kes on siis nõ parem omanik või kellel oleks suurem õigus kaasomand endale saada. Autori arvates kohus ei uuri, kas „paremal“ omanikul on piisavalt raha. Kohus võib näha vaeva, kulutab palju aega ja ressursse ning lõpuks jääb otsus täitmata, sest hüvitise maksmiseks pole võimalust. Summat ei saa ka deponeerida, kuna summa ei ole koheselt teada. Seda mure jällegi enampakkumisel pole.

⁶⁹ RKTko 2005 a. 3-2-1-102-05

2.2.4. Avalik või kaasomanike vaheline enampakkumine

Üks mõistlikumaid varjante autori arvates võiks olla kaasomandi jagamine enampakkumisel. Kas siis omanike vahel või avalikul enampakkumisel. Kellel on võimalused, see ostab kinnistu.

Sest kui määratakse ühele poolele hüvitis ja määratud summat ei ole, siis see kohtuotsus ei too lahendust. Muidu raisatakse aega ja raha, mismoodi ja kuidas kinnistut hinnata ning lõpuks ilmneb, et reaalselt jääb kaasomand lõpetamata.

Avaliku enampakkumise kaudu asja kaasomandi lõpetamine võib toimuda näiteks kaasomanike vahelisel kokkuleppel juhul, kui kõik kaasomanikud soovivad kaasomandit lõpetada ning keegi ei ole huvitatud asja ainuomanikuks saamisest.

Samuti muutunud kaasomanike koosseisuga kaasomanikuks jäämisel soovitakse saada võimalikult suurt hinda. Kaasomanike vaheline enampakkumine on põhjendatud eelkõige siis, kui kaasomanikud soovivad küll kaasomandit lõpetada, kuid enda omandisse soovivad asja samal ajal mitu kaasomanikku. Kui kaasomanikud otsustavad kokkuleppel asja müümise avalikul või kaasomanike vahelisel enampakkumisel, otsustavad nad ühtlasi ka selle, kuidas nad enampakkumise korraldavad.

Kuivõrd kaasomanikud kaasomandit lõpetades ei ole seotud AÕS §-s 77 märgitud kaasomandi lõpetamise viisidega, siis võivad nad ühise kokkuleppe alusel müüa kaasomandis oleva asja ühele kaasomanikule või kolmandale isikule ka ilma enampakkumist korraldamata.⁷⁰

2.3 Ühisvara jagamine

Ühisvara jagamisel on palju sarnaseid probleeme, kui kaasomandi jagamisel. Kaasomandi lõpetamine on alati konkreetne vara, aga ühisvara on mingi kogum, see on kahe menetluse erinevus, seetõttu kasutatakse kaasomandi lõpetamise kohaldavaid sätteid ainult osaliselt. Võlgade jagamine ei muuda suhteid võlausaladajate eest. Võlad ei kao, lihtsalt omavaheliselt suhted nõ jagatakse. Üks pool võib ju kinnistu omandada, aga maksab edasi ka pangalaenu.

⁷⁰ Varul, P. Kaasomandi lõpetamise nõue, Juridica 2013 nr 7, lk 473

Perekonnaseadus § 37 lg 3 ütleb, et ühisvara jagatakse abikaasade vahel kaasomandi lõpetamise sätete kohaselt võrdsetes osades, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Ühisomand võib lõppeda kokkuleppel või kohtuotsusega. Kokkulepe võib olla tühine vormivea tõttu või, kui ta on vastuolus heade kommetega.

Perekonnaseaduse loomisel on soovitatud, et abikaasade õigus reguleerida oma varasuhteid põhineks vabadusel, enesemääramisel, hästi teatud sugude vahelisel võrdsusel, mis ajalooliselt on võimaldanud naiste osalemise oma juriidilistes tehingutes. Euroopa riikidele on antud soovitus tunnistada abikaasade õigust reguleerida oma finantslahendusi vastavate abieluvara lepingute ja julgustama kohtuid arvestama lepinguid abikaasade vahel.⁷¹ Autor leiab, et Eesti on antud soovitust järginud 3 erineva varasuhte kohustusliku valimise võimaluse vahel.

Abikaasa surma puhul jagatakse vara pärimisseaduse järgi. Lahutuse korral sõltub vara jagamine valitud varasuhtest. Tänapäeval tuleb valida kas varaühisuse, varalahususe või vara juurdekasvu tasaarvestuse vahel. Varalahususe korral ilmselgelt ühisomandit ei teki. PKS § 25 ütleb, et varaühisuse puhul lähevad abikaasade ühisomandisse varaühisuse kestel omandatud esemed ning abikaasade muud varalised õigused.

Ühisomandis oleva vara jagamisel jõudis kõrgeima astme kohus järeldusele, et koduks olnud kinnisvara jätmine ühele poolele riivab Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 lõikes 1 sätestatud omandi puutumatus põhimõtet, kuna üks abikaasadest kaotab omandiõiguse ühisvarasse kuulunud asjale.⁷² Nagu ka eelneval on mainitud, tuleb selle eest maksta õiglane hüvitis. Autor leiab, et kohus on teinud vastuolulisi otsuseid, kui leiab, et ühel juhul on kaasomandi eest õiglane maksta hüvitist ja antud kaasuses on öeldud, et see riivab põhiseaduse põhimõtet.

Sõiduautode omandi jagamisel tuleb arvestada, kas sõiduautode omandiõigus kuulus poolte ühisvarasse poolte abielu lõppemise ajal. Ühisvaraks loetakse abielu kestel omandatud vara. Ühisvara jagamisel pärast abielusuhete lõppemist määratakse PKS § 18 lg 2 ühisvara kindlaks abielusuhete lõppemise aja seisuga. Seega kuuluvad ühisvara hulka vaid need õigused, sh omand, mis saadi abielu sõlmimisest abielu lõpuni.⁷³

⁷¹ Hallik, L., The intention of the spouses as basic principle for matrimonial propertylaw? *Juridica international*, 2010 nr. 17

⁷² RKTko 2010 a. 3-2-1-38-10

⁷³ RKTko 2007 a. 3-2-1-13-07

Ühisvara jagamine kohtu poolt toimub asjaõiguse § 77 lg 2-4 ehk siis kaasomandi lõpetamise sätete kohaselt jagatakse asi reaalosadeks, anda asi ühele või mitmele kaasomanikule, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas, või müüa asi avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel ning saadud raha jagada kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele.⁷⁴

Enampakkumise võimalus tekkis peale 1. juulit 2010 perekonnaseaduse muutumisega⁷⁵. Nagu seaduses ikka kehtib enne 1. juuli 2010 a. sisse antud üisvara jagamise nõuded vana perekonnaseaduse järgi ja peale seda uue järgi. Siiski on hageja soovil, kes on nõude teinud enne 1. juuli 2010 a., kuid kelle asja arutatakse peale antud kuupäeva, õigus ise valida, kumma seaduse redaktsiooni järgi asja lahendatakse.⁷⁶

⁷⁴ AÕS § 77 lg 2-4 RT I, 08.07.2014, 7

⁷⁵ Varul,P. Kaasomandi lõpetamise nõue, Juridica 2013 nr 7, lk 473

⁷⁶ Varul,P. Kaasomandi lõpetamise nõue, Juridica 2013 nr 7, lk 474

KOKKUVÕTE

Antud lõputöö käigus on autor püstitanud hüpoteesi, et Eestis on piisavalt reguleeritud kaasomanike, sh ka kõige väiksema osaga kaasomaniku õigused ja kohustused.

Antud töö eesmärk on näidata kohtulahendite abil, et ka õigused ja kohustused tuleb jagada vastavalt kaasomandi suurusele. Autor leiab, et kaasomaniku õigused ja kohustused on piisavalt reguleeritud tänu ostueesõigusele, kasutuskorrale ja rohkele riigikohtupraktikale ning Eesti seadused liiguvad veel kaasomandile soodsas suunas. 2018.a. jõustub säte korteriühistuseaduses, kus korteriühistute moodustamine muutub kohustuslikuks.

Leida vastused võimalikele sisulistele ja õiguslikele probleemidele ühiste omanike suhete reguleerimise osas. Töö käigus jõudis autor arusaamiseni, et kaasomand on üks omandivorm, mille saamisel tuleb arvestada seadustes toodud reeglitega, arvestada kaasomanikega, täita kohustusi oma osas ja tasuda kulutuste eest, hallata omandit mõistlikult ja heauskselt. Üldiselt tekivad probleemid omanike vähesest teadlikkusest või arvamusest, et ühel kaasomanikul võivad olla suuremad õigused kui teistel kaasomanikel.

Korteriomandist rääkides mõeldakse esmalt siiski reaalsosa peale, kuid kaasomandi mõtteline osa on paratamatu kõigi korteriomanike puhul, kus esialgu arvatakse, et peale oma korteri ei pea muretsema trepikoja, pööningu ega keldri pärast. Autori arvates on tänapäeval rohkeid probleeme tekitanud korteromandi juurde kuuluv mõtteline maatükk, mida ühed omanikud soovivad kasutada õuemaana ja teised soovivad leida oma sõidukile parkimiskohta.

Autori arvates tekitab seadusandluses veel probleeme korteriühistuseadus, mille järgi ei ole kohustust moodustada korteriomandi kaasomandi valitsemiseks korteriühistut. KOS sätestab kohustuslikus korras vähemalt korteriomanike ühisuse. Kuid korteriomanike kaasomandis oleva osa valitsemist korteriomanike ühisusega takistab õigusvõime puudumine, mis omakorda takistab korteriomanikel võtta kohustusi omavahelistes ja suhetes kolmandate isikutega.

Kaasomandi valdamisel, kasutamisel ja käsutamisel peab autor oluliseks kasutuskorra kandmist kinnistusraamatusse, mida küll ei kohusta asjaõiguseadus. Kuid omaniku vahetuse korral tagab see vanale kaasomanikule turvatunde, et ka uus kaasperemees järgib eelnevat kokkolepet. Kindlasti väldib kasutuskord ka kaasomanike vahelisi kohtuvaidlusi.

Kaasomandi kulutuste kandmisel peab arvestama alati üldpõhimõttega, et kaasomandi osa võõrandamisel jääb võõrandaja suhtes omandajaga vastutama kulutuste eest, mis tehti kaasomanikuks olemise ajal, ning omandaja vastutab nende kulutuste eest, mis tehakse pärast tema kaasomanikuks saamist.

Kaasomandi mõttelise osa kasutamisel ostueesõiguse saamisel tulenes riigikohtulahendist ka see, mis ajahetkel on vara omandatud, ei osatud arvestada erinevaid probleeme omandireformiga seonduvalt, et riigikohtulahend annab ostueesõiguse ORASE alusel sätestatud üürnikule. Samuti oleme ajaloost kaasa saanud olukorra, kus kinnisasja võib omandada ka vallasvarana.

Palju küsimusi on tekitanud kaasomandi lõpetamine. Selle probleemiga jõutakse tihti ka kohtusse. Keeruliseks muutub see siis, kui ei ole võimalik igale omandile kriipsu tõmmata ja osadeks jagada. Kohus peab olema õiglane, mis võib kujuneda raskeks, kui lõpptulemusena peab üks kaasperemeestest oma omandist loobuma. Kaasomand võib harva jääda ka lõpetamata, kui see pole õiglane või on nt vastuolus hea usu põhimõttega. Hea usu põhimõtte võimaldab täita lüngad seaduses ning anda uus tõlgendus olemasolevatele seadustele.

Autor leiab, et üks mõistlikumaid kaasomandi lõpetamise viis võiks olla kaasomandi jagamine enampakkumisel, mis väldib probleeme hüvitise tasumisel, ainuomanikuks saamisel.

Ühisomandi jagamisel on sarnaseid probleeme kaasomandi jagamisega. Kaasomandi lõpetamine on alati konkreetne vara, aga ühisvara on mingi kogum, see on kahe menetluse erinevus. Seetõttu kasutatakse kaasomandi lõpetamisele kohaldavaid sätteid ühisomandi lõpetamisele ainult osaliselt.

Summary

In this thesis the subject is common ownership, and its related legal problems. By choosing this subject is based on personal interest. Few years ago, the author's own co-owned property, which is equally divided with her mother imaginary part of the owner. Initially, it seemed the best kind of ownership, but neither does it come onto cons of, transactions could not be done any more separate, because it was not only one of the owner's possession. All contracts and operations had to take both of the owners. The problems began for formatting utilities, not to mention the notary. The subject is topical also, because common ownership and its termination is many disputes and court cases. Therefore, the author interest, which rights and obligations of such ownership entails.

The author of the final thesis course raise the hypothesis, that Estonia are adequately regulated under the co-owners, including the smallest part of the co-owner's rights and responsibilities. The author considers that the co-owners' rights and obligations are adequately regulated because right of pre-emption, the use arrangements and abundant national case-law, and the Estonian law on common ownership are still moving in a favorable direction. In 2018 enters into force the provision of the Apartment Associations Act, which becomes mandatory for the formation of apartment associations.

During the work the author came to the realization that one of the common ownership is ownership by a receipt must take into account the rules set by law, to take into account the co-owners, to meet their obligations and pay part of the cost, manage the property in a reasonable and good faith. Generally, problems arise because the owners lack of knowledge or understanding that one of the co-owners may have greater rights than the other co-owners.

This work aims to show through the court decisions the rights and duties should be divided according to the size of common ownership. Finding answers to potential legal problems and the substantive regulation of relations between the joint owners. In addition to the problems of the apartment is under investigation and the legacy formed by the common ownership as an example of the inevitable.

Preparing the final thesis has been used the thematic legal literature and decisions of the Supreme Court. In addition, the author uses the articles of competent persons to in properties related laws and interpretations of laws and other legal information.

Writing this thesis, the author uses the method of interpretation of the results. Author is interpreted according to the nature of the common ownership in the Law of Property Act. Because the law gives judges options for interpreting the nature of ownership, defining the physical share, preemption setting or termination of the co-ownership. Then the author has devoted a significant part of the analysis to the decisions of the Supreme Court.

Speaking apartment ownership meant first main physical share, but legal share of common ownership of all apartment owners are inevitable, which initially believed that the main stairwell of her apartment does not have to worry about, after attic or basement. The author's opinion, nowadays many difficulties caused the imaginary land belonging to the apartment property. One of the owners wish to make use as a yard, and others want to find a parking space for car.

The author's opinion, there are more problems in the Apartment Associations Act, which does not have the obligation to set up the apartment association for governance. Apartment Associations Act provides for a mandatory basis for at least the community of apartment owners. But the governance with community of apartment owners have not the legal rights in relations with third parties.

Common ownership in the possession, use and disposal is essential entry in the land register, which does not oblige the Law of Property Act. However, this change of ownership provides a sense of security to old co-owner, the change of ownership will ensure the old co-owner that the new co-owner follows the prior agreement. Certainly, notarized arrangement avoids the cases in the court.

A lot of issues have caused the termination of the common ownership. This problem is often reached the courts. It becomes difficult, if the property can not be precisely divided up. The Court should be fair, if the final result shall one of the co-owner to give up their ownership. Common ownership can rarely remain unfinished, for example it is contrary to the principle of good faith. The principle of good faith allows to fill the gaps in the law and to give a new interpretation of existing laws.

Kasutatud lühendid

AÕS – Asjaõigusseadus

AÕSRS – Asjaõigusseaduse rakendamise seadus

KOS – Korteriomandiseadus

KÜS – Korterühistuseadus

ORAS - Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus

PKS – Perekonnaseadus

PS - Põhiseadus

RKTK –Riigikohtu tsiviilkollegium

RT – Riigiteataja

TsÜs - Tsiviilseadustiku üldosa seadus

VÕS – Võlaõigusseadus

Lg - lõik

Kasutatud allikad

- 1) Eesti majanduse teataja. Korterühistutele 2014, Teataja kirjastus, 2014
- 2) Eesti Ühistegeline Liit, Korterühistu asutamine. 2009.
www.eca.ee/?page_id=3203.02.2015 Norarite koda, Hüpoteek. 2004. www.notar.ee/52203.02.2015
- 3) Hallik, L., The intention of the spouses as basic principle for matrimonial property law? *Juridica international*, 2010 nr. 17
- 4) Kälin, Christian H., Taylor, Andrew J. *International real estate handbook*, Ideos Publications Ltd, 2013
- 5) Paavel-Margna, S. Kaasomanike ostueesõiguse instituudi põhjendatus kehtivas õiguskorras, *Juridica*, 2011
- 6) Postimees, Kasutuskorra kokkulepe on kaasomandis oluline. 2013.
majandus24.postimees.ee/2050940/kasutuskorra-kokkulepe-on-kaasomandis-oluline
01.02.2015
- 7) Pärna, P. Kaasomand. www.omanikud.ee/seadusandlus/kaasomand 03.02.2015
- 8) Pärna, P., Kolk, K., Jaadla, A. *Korteriomaniiku käsiraamat*, Juura Õigusteabe AS, Tallinna trükikoda, 1996
- 9) Pärna, P., Kõrve, V. *ASJAÕIGUSSEADUS. Kommenteeritud väljaanne*, Õigusteabe AS Juura, Tallinna Raamatutrükikoda 1996
- 10) Riigi Teataja, Kohtu selgitamiskohustusest kaasomandi lõpetamise asjas. 2012.
www.riigiteataja.ee/kohtuteave/kohtulahendi_analyys/6861 01.02.2015
- 11) Riigi Teataja, R. A jt. 2007. www.riigiteataja.ee/kohtuteave/kohtulahendi_analyys/2572
03.02.2015
- 12) Tiivel, R. Korteriomaniike kaasomandi eseme valitsemine, *Juridica*, 2011, nr 2
- 13) Triivel, R. *ASJAÕIGUS. Loengud*, Õigusteabe AS Juura, Tallinna Raamatutrükikoda, 2003
- 14) Varul, P., Kull, I., Kõrve, V., Käerdi, M., Puri, T. *ASJAÕIGUSSEADUS I kommenteeritud väljaanne*. Kirjastus juura. Tallinna Raamatutrükikoda, 2014
- 15) Varul, P. Kaasomandi lõpetamise nõue, *Juridica* 2013 nr 7
- 16) Wolfgang, F. *National reports on the transfer of movables in Europe*, volume 11. European law Publishers GmbH, 2011
- 17) *Võlaõigus I üldosa*. Tallinn. Juura, 2004

18) Riigiteataja. RKTkm 3-2-1-12-08. 17.04.2008. www.riigiteataja.ee/akt/12954889

Õigusaktid

AÕS – Asjaõigusseadus, RT I, 08.07.2014, 7

AÕSRS – Asjaõigusseaduse rakendamise seadus, RT I, 13.03.2014, 84

KOS – Korteriomandiseadus, RT I, 21.05.2014, 19

KÜS – Korterühistuseadus, RT I, 13.03.2014, 91

ORAS - Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus, RT I, 27.12.2013, 31

PKS – Perekonnaseadus, RT I, 29.06.2014, 105

PS – Põhiseadus, RT I, 27.04.2011, 2

TsÜs - Tsiviilseadustiku üldosa seadus, RT I, 13.03.2014, 103

VÕS – Võlaõigusseadus, RT I, 11.04.2014, 13

Riigikohtulahendid

RKTKo 2010 a. 3-2-1-38-10

RKTKo 2007 a. 3-2-1-13-07

RKTKo 2005 a. 3-2-1-102-05

RKTKo 2013 a. 3-2-1-101-13

RKTKo 2005 a. 3-2-1-168-05

RKTKo 2012 a. 3-2-1-61-12

RKTKo 2010 a. 3-2-1-53-10

RKTKo 2013 a. 3-2-1-89-13

RKTKo 2005 a. 3-2-1-105-05

RKTKo 2012 a. 3-2-1-52-12

RKTKo 2003 a. 3-2-1-134-03

RKTKo 2010 a. 3-2-1-149-10

RKTKo 2010 a. 3-2-1-151-10

RKTKo 2012 a. 3-2-1-95-12

RKTKo 2005 a. 3-2-1-168-05
RKTKo 2009 a. 3-2-1-143-09
RKTKo 2012 a. 3-2-1-142-12
RKTKo 2006 a.3-2-1-13-06
RKTKo 2010 a. 3-2-1-146-10
RKTKo 2011 a. 3-2-1-38-11
RKTKo 2006 a. 3-2-1-91-06
RKTKo 2014 a.3-2-1-163-14
RKTKo 2005 a.3-2-1-132-05