

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Sotsiaalteaduskond

Õiguse instituut

Svetlana Sorokina

**AKTUAALSED PROBLEEMID KINNISASJA
KAASOMANIKE OSTUEESÕIGUSE TEOSTAMISEL**

Magistritöö

Juhendaja: Olavi Jänes, LL.M

Tallinn 2015

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. KAASOMANIKE OSTUEESÕIGUSE TÄHENDUS JA OSTUEESÕIGUSE TEKKIMISE TAGAJÄRJED	9
1.1. Ostueesõiguse tähendus ja regulatsiooni eesmärgid.....	9
1.2. Ostueesõiguse tekkimine ja kehtivus.....	14
1.3. Ostueesõigusest teavitamine ja teavitamiskohustuse rikkumise tagajärjed.....	26
1.4. Ostueesõiguse teostamisavalduse esitamisega seotud probleemid.....	31
1.4.1. Teostamisavalduse tegemise kord ja tähtaeg.....	31
1.4.2. Teostamisavalduse vorminõue.....	36
2. KAASOMANIKE OSTUEESÕIGUSE TEOSTAMISEGA TEKKIVAD ÕIGUSSUHTED JA ISIKUTE ÕIGUSTE KAITSE	39
2.1. Ostueesõigust omava isiku ja müüja vaheline õigussuhe.....	39
2.2. Müüja ja ostja vaheline õigussuhe.....	40
2.3. Ostueesõigust omava isiku ja ostja vaheline õigussuhe.....	41
2.4. Ostueesõiguse teostamisel esineda võivad riskid.....	42
2.5. Isikute õiguste kaitse võimalused.....	44
3. OSTUEESÕIGUSE TEOSTAMINE MITME KAASOMANIKU POOLT	49
3.1. Ühise ostueesõiguse teostamise probleematika.....	49
3.2. Õiguste ja kohustuste jagunemine ostueesõigust teostanud kaasomanike vahel.....	55
KOKKUVÕTE	59
AKTUELLE PROBLEME BEI DER AUSÜBUNG DES VORKAUFSRECHTES DER MITEIGENTÜMER DER IMMOBILIE	63
KASUTATUD KIRJANDUS	66

Kasutatud lühendid

AÕS – Asjaõigusseadus

AÕS I, kom. – Varul, P. jt. Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014

BES – Balti eraseadus

BGB – Saksa tsiviilseadustik

PS – Eesti Vabariigi Põhiseadus

Pärna, P. AÕS, kom. – Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004

RKTKo – Riigikohtu tsiviilkoleegiumi otsus

TsK – Eesti NSV Tsiviilkoodeks

TsÜS – Tsiviilseadustiku üldosa seadus

VÕS – Võlaõigusseadus

VÕS I, kom. – Varul, P. jt. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006

VÕS II, kom. - Varul, P. jt. Võlaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007

ZGB – Šveitsi tsiviilseadustik

Sissejuhatus

Ostueesõigus on instituut, mis annab ostueesõigust omavale isikule võimaluse omandada kindlaksmääratud aja jooksul vara, mille suhtes kehtib ostueesõigus, kui vara omanik selle müüb, tekitades ostueesõiguse teostamisega müüja ja ostueesõigust omava isiku vahel müügilepingu, mis on oma sisult sarnane müüja ja ostja vahel juba olemasoleva müügilepinguga.

Ostueesõigus pärineb Saksa (germaani) õigusest, kus taoline õigus võimaldas vältida vara sattumist kolmandate isikute omandisse, eesmärgiga jätta see isikute kontrolli alla, kes seisid varale teatud alustel lähemal (sugulased, kristlased, kaasomanikud, aadel jne).¹ Vanas germaani õiguses tunti nii maale kui vallaasjadele kehtivat, perekonnapea kui omaniku võõrandamisvabadust piiravat nn ootusõigust, millest tulenevalt perekonnapeal ei olnud võimalik ainuüksi omaenda suvast tulenevalt otsustada ühise majapidamise võõrandamise üle, kui majapidamise liikmed ei olnud sellega nõus.² Ostueesõiguse instituut eksisteeris ka Rooma õiguses, kus ostueesõigust käsitleti kui ostu-müügilepingute lisakokkulepet, millega lepingupooled võisid nende vahel sõlmitavat lepingut täiendada.³

1940. a. koostati Eesti Vabariigi esimene tsiviilseadustiku eelnõu. Eelnõu koostamisel tugineti omakorda Balti eraseadusele⁴ (edaspidi BES), Saksa tsiviilseadustikule⁵ (edaspidi BGB) ja olulisel määral ka Šveitsi tsiviilseadustikule⁶ (edaspidi ZGB).⁷ Tsiviilseadustiku eelnõu kohaselt võis kinnisasja koormata sel viisil, et see, kelle kasuks ostueesõigus on seatud, on teatud juhtudel õigustatud kinnisomandi üleminekul omandaja kõrvaldamisega astuma tema asemele; ostueesõigust võis seada nii teatud isiku kui ka teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks; kinnisasja murdosa võis ostueesõigusega koormata ainult siis, kui see murdosa on kellegi

¹ Schuring, K. Das Vorkaufsrecht in Privatrecht. Köln 1975, lk 28.

² Hübner, R. A History of Germanic Private Law. The Lawbook Exchange, LTD. Union, New Jersey 2000, lk 305-306, <https://archive.org/stream/ahistorygermani00philgoog#page/n3/mode/2up> (04.10.14)

³ Ilus, E. Rooma eraõiguse alused. Tallinn: Ilo 2000, lk 157.

⁴ Baltimaa eraseadus. Eesti keelde kirjutanud Kollegia Assessor J.R.Rezold ja cand.jur. K.Hellat.Tallinn 1900.

⁵ Saksa Tsiviilseadustik. Tõlge eesti keelde. Tallinn: Juura 2001.

⁶ Schweizerisches Zivilgesetzbuch, <http://www.gesetze.ch/inh/inhsub210.htm> (03.10.2014)

⁷ Paavel-Margna, S. Kaasomanike ostueesõiguse instituudi põhjendatus kehtivas õiguskorras. Juridica VI/2011, lk 427.

kaasomandis.⁸ Aastal 1964 võeti vastu Eesti NSV tsiviilkoodeks⁹ (edaspidi TsK). TsK § 125 lg 1 sätestas kaasomanike ostueesõiguse. Kui ühise omandi osa müüdi kõrvalisele isikule, oli teistel kaasomanikel eesõigus osta müüdav osa hinnaga, millega seda müüdi, ja muudel võrdsetel tingimustel, välja arvatud müük avalikul enampakkumisel. Kui teised kaasomanikud loobusid ostueesõigusest või ei kasutanud seda õigust teatud aja jooksul, oli müüjal õigus müüa oma osa ükskõik kellele.¹⁰

Alates 1993. a. reguleeris ostueesõiguse seadmist ja teostamist asjaõigusseadus¹¹ (edaspidi AÕS). Ostueesõiguse teostamise õiguslikuks tagajärjeks oli ostueesõigust omava isiku astumine endise ostja asemele. Selline regulatsioon põhjustas palju arusaamatusi lepingupoolte vahel, kuna oli raske mõista, mida ostueesõigus ja selle teostamine endast kujutab. Olukord muutus oluliselt võlaõigusseaduse¹² (edaspidi VÕS) jõustumisega 1. juulil 2002.a. VÕS reguleeris üldsätteid kõigi erinevate ostueesõiguse liikide kohta, välja arvatud asjaõiguslikku ostueesõigust, mille regulatsioon oli sätestatud AÕS-s. VÕS-i alusel ei asendu ostueesõigust omav isik enam automaatselt endise ostjaga, vaid seaduse alusel tekib uus leping.¹³ VÕS-i ja AÕS-i sätted olid omavahel vasturääkivad, sest nagu eelnevalt mainitud sai, ostueesõiguse teostamise tagajärjel kehtib müüjal sama eseme suhtes kaks sama sisuga müügilepingut ehk ostueesõigust omav isik ei astunud ostja asemele. Võlaõigusseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seadusega¹⁴ muudeti AÕS-s sisalduva ostueesõiguse sisu. Vastuvõetud seaduse üheks eesmärgiks oligi kõrvaldada VÕS-i ja AÕS-i sisalduvate ostueesõiguse sätete omavaheline vastuolu.¹⁵

1. juulil 2002 jõustunud VÕS-i normide puhul on eeskujuks võetud vastav BGB normistik. BGB ei reguleeri kaasomanike ostueesõigust, kuid BGB § 1095 alusel saab ostueesõiguse seada ka

⁸ Uluots, J. Seletuskiri tsiviilseadustiku 1936.a. eelnõu juurde. Tartu 1936.

⁹ Eesti NSV tsiviilkoodeks, 12.06.1964, Tallinn: Eesti Raamat, 1988.

¹⁰ Vutt, A. Ostuõigus. Juridica IV/1993, lk 87.

¹¹ AÕS. RT I, 08.07.2014, 7

¹² VÕS. RT I, 11.04.2014, 13

¹³ Kõve, V., Tampuu, T. Õppematerjal kohtunikele 2003. Eraõiguse põhiprobleeme. Tartu: Eesti Õiguskeskus 2004, lk 48.

¹⁴ Võlaõigusseadus ja sellega seonduvate seaduste muutmise seadus. RT I 2003, 78, 523

¹⁵ Võlaõigusseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seaduse seletuskiri,

http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=032650005
(03.10.2014)

kinnisasja kaasomandi osale.¹⁶ Kui kaasomandiosa omand antakse üle teisele kaasomanikule, ei ole tegemist ostueesõigusega, kuna sellisel juhul ei käsitleta viimast kolmanda isikuna.¹⁷ Saksa õigus lubab ostueesõigust pärandada, kui pärandatavus on tehtud ostueesõiguse sisuks ja see on kantud kinnistusraamatusse.¹⁸ Ostueesõiguse instituuti tuntakse ka Šveitsi õiguskorras. Suurt praktilist tähendust omab tehinguline ostueesõigus, mida kasutatakse naabrite vahel eesmärgiga kontrollida kolmandate isikute maaomandamist.¹⁹ ZGB-s on ette nähtud ka kaasomanike ostueesõigus iga kaasomanikuks mitteoleva isiku suhtes, kes asjast osa omandab. See tähendab, et ostueesõigus kehtib ainult kaasomandi osa müümisel, mitte aga kogu kinnisasja müümise korral.²⁰

Alates 01. juulist 2002 sisaldub ostueesõiguse üldregulatsioon VÕS-s, mis on kõikide ostueesõiguste suhtes üldiseks normiks. Asjaõigusliku ostueesõiguse kui ostueesõiguse eriliigi regulatsioon sisaldub AÕS-s. Ostueesõigus kui asjaõiguslik instituut kuulub omandamist tagava piiratud asjaõiguse hulka ning kindlustab õigustatud isikule võimaluse saada mingi asja omanikuks.²¹ Asjaõigusliku ja võlaõigusliku ostueesõiguse erinevuseks on üksnes ostueesõiguse teostamise toime võimalikule esialgse müügilepingu alusel toimunud omandi üleandmisele ja muudele ostueesõigust kahjustavatele käsutustehingutele.²² AÕS §-s 256 sätestatud ostueesõiguse mõiste kohaselt on ostueesõigus iseseisev asjaõigus, mis erineb võlaõiguslikust ostueesõigusest selle poolest, et õigus võib kuuluda teise kinnisasja igakordsele omanikule ning on kohustuslik kinnisasja igakordsele omanikule.²³

Käesoleva magistritöö uurimisobjektiks on kinnisasja kaasomanike ostueesõiguse instituut, mille reguleerimise erisätted sisalduvad AÕS-s. Käesoleva töö teema valik ja aktuaalsus on tingitud asjaolust, et töö autor on praktikas kokku puutunud kaasomanike ostueesõigusega seonduva problemaatikaga ning täheldanud kaasomanike ostueesõigust sisalduvate sätete erinevaid

¹⁶ Müller, K. Sachenrecht. Köln: Heymann 1993, lk 412.

¹⁷ Vieweg, K., Werner, A. Sachenrecht. Köln: Carl Heymanns Verlag 2005, lk 622.

¹⁸ Tiivel, R. Asjaõigus. Loengukonspekt. Tallinn: Juura 2003, lk 305, märkus 13.

¹⁹ Dessemontet, F., Ansay, T. Introduction to Swiss Law. The Hague ; Kluwer Law International; Frederick, MD : Sold and distributed in North, Central and South America by Aspen Publishers 2004, lk 97.

²⁰ Tuor, P. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch. Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag 1995, lk 723.

²¹ Anepaio, T. jt. Sissejuhatus õigusteadusesse. Tallinn: Juura 2004, lk 135.

²² RKTKo 3-2-1-13-06

²³ Pärna, P. AÕS, kom., lk 410.

tõlgendusi. Töö teema valikul sai põhjuseks ka asjaolu, et kaasomanike ostueesõigust on küll analüüsitud, kuid autorile teadaolevalt küllaltki vähe ning mitte väga põhjalikult.

Käesoleva töö eesmärkideks on uurida, kuidas on ostueesõiguse regulatsioon kehtestatud meie kehtivas õiguskorras; anda hinnang ostueesõiguse regulatsiooni mõistlikkusele ja efektiivsusele; analüüsida, kas olemasolev regulatsioon on piisav või oleks vaja kehtivat õigust täiendada või muuta; analüüsida ostueesõigusega seonduvat problemaatikat ning pakkuda välja ka võimalikud lahendused; uurida, milliseid õiguskaitsevahendeid on võimalik kasutada ostueesõiguse teostamise korral esineda võivate raskuste ületamiseks.

Käesolevas töös on lähtutud hüpoteesist, et seadus ei reguleeri ammendavalt ja üheselt kaasomanike ostueesõiguse teostamisega seonduvaid probleeme ning ostueesõiguse kehtiv regulatsioon vajab regulatiivsemaid norme, mille abil on võimalik osapoolte õigusi efektiivsemalt kaitsta.

Autor on jaotanud käesoleva töö kolmeks peatükiks, mis omakorda on jaotatud alapeatükkideks tulenevalt kaasomanike ostueesõiguse instituudi lahtiseletamise vajalikkusest. Magistritöö esimene peatükk keskendub kaasomanike ostueesõiguse tähendusele ja ostueesõiguse tekkimise tagajärgedele. Käesolevas peatükis analüüsitakse kaasomanike ostueesõiguse tekkimist ja kehtivust, lähtudes osapoolte vahel sõlmitavatest lepingute liikidest ning arvestades tsiviilseadustiku üldosa seaduses²⁴ (edaspidi TsÜS) sätestatud; tuuakse välja kaasomanike ostueesõiguse välistatavuse aluseid, analüüsitakse kehtestatud piirangute vajadust ning tehakse ettepanekud kehtiva regulatsiooni täiendamiseks. Autor analüüsib kaasomanike ostueesõiguse teostamisega seotud problemaatikat, mis käsitleb teavitamiskohustuse täitmist ja ostueesõiguse teostamisavalduse esitamist. Käesoleva töö teise peatüki raames analüüsitakse kaasomanike ostueesõiguse teostamisega tekkivaid õigussuhteid ja isikute õiguste kaitset; analüüsitakse ostueesõiguse teostamisega esineda võivaid riske ning pakutakse välja lahendusi õiguskaitsevahendite kohaldamiseks. Esitatud on ka autori omapoolsed seisukohad ja lahendusvariandid. Magistritöö kolmandas peatükis tuuakse välja mitme kaasomaniku poolt ostueesõiguse teostamise õigusliku reguleerimisega seotud põhilised probleemkohad.

²⁴ TsÜS. RT I, 13.03.2014, 103

Käesolevas töös püstitatud eesmärkide saavutamiseks on kasutatud analüütilist meetodit. Mõningal määral on töös kasutatud ka võrdlevat meetodit, kuivõrd Eestis kehtivat regulatsiooni võrreldatakse meiega sarnaste õiguskordadega riikide, Saksamaa ja Šveitsi, vastavate regulatsioonidega. Nimetatud riikide tsiviilõigus on meie omale kõige sarnasem ning teatud juhtudel on need regulatsioonid võetud aluseks ja isegi eeskujuks meie ostueesõigust reguleerivate sätete kujundamisel.²⁵

Magistritöö kirjutamisel on allikatena kasutatud nii eesti kui ka saksa õigusteoreetilist kirjandust. Arvestades eestikeelsete ostueesõiguse probleematikat käsitlevate materjalide vähesust, on töös paljuski tuginetud saksa õigusteadlaste töödele, mis on autori arvates igati õigustatud, kuna VÕS-s ja AÕS-s sisalduva ostueesõiguse regulatsiooni eeskujuks on BGB sätted. Töö olulisteks allikateks on P. Varul'i ja teiste poolt kirjutatud võlaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse kommentaarid, samuti ka P. Pärna kirjutatud asjaõigusseaduse kommentaarid. Lisaks on kasutatud Juridica artikleid ning ka teisi antud teemaga seotud teoseid. Õigusaktidest on peamisteks allikateks VÕS ja AÕS, mille tõlgendamisel ja analüüsimisel on kasutatud Riigikohtu praktikat. Autor on oma seisukohtade kujundamisel tuginenud suures osas ka ametialasele kogemusele, mis on omandatud töötades notari abina.

Lõpetuseks soovib autor tänada oma juhendajat heatahtliku suhtumise ja nõuannete eest.

²⁵ Kull, I. Transfer of title in Estonian law. Transfer of title concerning movables. Part 1, Introduction, Estonia, Italy, Poland, Portugal, Scotland, Slovenia, Spain. J. M.Rainer, J. Filip-Fröschl. Lang: Frankfurt am Main 2006, lk 55-56.

1. KAASOMANIKE OSTUEESÕIGUSE TÄHENDUS JA OSTUEESÕIGUSE TEKKIMISE TAGAJÄRJED

1.1. Ostueesõiguse tähendus ja regulatsiooni eesmärgid

Ostueesõigust võib kõige üldisemalt määratleda kui õigust, mis annab ostueesõigust omavale isikule võimaluse omandada ese, mille suhtes ostueesõigus kehtib, kui eseme omanik selle müüb. Ajakirjanduses on kirjeldatud kehtivat ostueesõiguse regulatsiooni kui raskesti järgitavat, sest eelkõige tuleb täpsustada, milline on ostueesõiguse tekkimise kohta käiv säte ehk alusnorm, seejärel on vaja täpsustada VÕS-s sätestatud ostueesõiguse üldregulatsiooni ning kõigele lisaks tuleb silmas pidada ka AÕS-s kinnisasja kohta käiva ostueesõiguse kohta leiduvat.²⁶ Kaasomanike ostueesõiguse regulatsiooni puhul on olukord selge ja ühetimõistetav. Kaasomanike ostueesõigus on järeldatav kinnistusraamatust, sest kaasomand ise nähtub kinnistusraamatust. Ka Riigikohus²⁷ on rõhutanud, et kinnisasja kaasomand nähtub alati kinnistusraamatust, seega peab ka kinnisasja mõttelise osa ostjale olema alati arusaadav, et kehtib AÕS § 73 lg 2 järgne kaasomaniku ostueesõigus.

Juhul, kui kinnistu kaasomanik võõrandab talle kuuluva mõttelise osa kolmandale isikule, kohustub ta peale müügilepingu sõlmimist teavitama teist kaasomanikku toimunud tehingust. Kusjuures ei piisa ainult suulisest informeerimisest, kaasomanikule tuleb esitada sõlmitud müügilepingu tingimused (VÕS § 249).

Peale teate saamist antakse kaasomanikule kahekuune mõtlemisaeg (VÕS § 250), mille jooksul tuleb tal otsustada, kas realiseerida seadusega antud õigused või mitte. Kui kaasomanik otsustab ostueesõigust teostada, tuleb kaasomanikul esitada teisest kaasomanikust müüjale vastavasisuline avaldus. Ostueesõiguse teostamine on kujundusõigus, millega kaasomaniku ja müüja vahel loetakse sõlmituks leping samadel tingimustel esimese müügilepinguga. Seega ei ole ostueesõigust võimalik teostada esimese müügilepingu tingimustest erinevatel tingimustel.

²⁶ Tolstov, L. Ostueesõiguse teostamine kinnisasja suhtes. Ehitaja 2006, lk 41.

²⁷ RKTko 3-2-1-13-06

Tekib olukord, kus kaasomandiosa müüjal on sõlmitud sama kaasomandiosa müümiseks kaks lepingut – nii esialgne leping ostjaga kui ka teine leping ostueesõigust teostanud kaasomanikuga. Mõlemad lepingud on kehtivad ja loetakse sõlmituks samadel tingimustel, millest ühte müüja täita ei saa.

Tekib küsimus, et millist eesmärki soovib seadusandja saavutada, luues nii keerulise ja lepingupoolte jaoks ebasoodsa normi. Iga seaduses sätestatud norm sisaldab eesmärki. Kaasomanike ostueesõiguse regulatsioonis sellist eesmärki määratletud ei ole, seega eesmärkide leidmiseks tuleb abiks võtta õiguse tõlgendamise meetodeid. Seadusandja mõte ja loogika jääb natuke arusaamatuks, sest ühelt poolt seadusandja ei piira kaasomandi tekkimist, kuid teiselt poolt kitsendab kaasomanike võõrandamisõigust. Kaasomanik ei saa vabalt realiseerida oma õigusi, sest nende teostamisel peab alati arvesse võtma teiste isikute õigusi ja huvisid.

Sätetades selliseid piiranguid ja tingimusi, peab kaasomanike ostueesõigus omama olulist rolli nii kinnisomandi kui ka kaasomanike jaoks. Selliseks eesmärgiks on kinnisasja teatud kindla kasutusotstarbe säilitamine üldise heaolu või avalikult toetatavates erahuvides.²⁸

Esiteks kaitseb ostueesõigus kellegi huvi saada konkreetse kinnisasja omanikuks ehk kaitsmise eesmärgiks on isiku omandamishuvi. Seadusjärgsete ostueesõiguste puhul tuleb meeles pidada, et eelkõige tuleb kaitsta nende isikute omandamishuvisid, kes on mingit konkreetset kinnisasja pikka aega kasutanud ja tõenäoliselt ka kõige suuremat koormust selle kinnisasja säilitamiseks kandnud, seega huvisid, mida tuleb hinnata kõrgemalt kui väljaspool oleva kolmanda isiku omandamishuvisid.²⁹ Ostueesõigust omavale isikule ehk kaasomanikule annab seadusandja võimaluse kas suurendada enda kaasomandiosa või saada hoopis terve kinnisasja omanikuks, säilitades kinnisasja kui tervikut. Kaasomanike ostueesõiguse kehtestamisel võib seadusandja eesmärgiks pidada kinnisasja vajaliku hoolduse korraldamist ja suuremate perekondlike üksuste tekkimist ja säilitamist.

²⁸ Rebmann, K., Säcker, F.J., Rixecker, R. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. München: C.H. Beck 1993, lk 1498.

²⁹ *Ibid.*, lk 1498.

Teiseks kaitseb ostueesõigus kaasomanikke uute omanike lisandumiste eest ehk tegemist on kaitsehuviga. Võib öelda, et kinnisasja kaasomanikud moodustavad ühiseid eesmärke omavate inimeste koosluse, mis tähendab pikaajalist koostööd, mille käigus kujuneb nende vahel usaldussuhe. Selline usaldussuhe aga puudub kaasomanike ja kolmanda isiku vahel, kes alles soovib saada kinnisasja kaasomanikuks. Kaasomanikel ei ole ükskõik, kes nende miniühiskonna liikmeks saab. Saksa õiguses on samuti märgitud, et kaasomanike kasuks ostueesõiguse seadmise eesmärgiks on hoida väljaspool olevaid kolmandaid isikuid eemale.³⁰

Tulenevalt AÕS § 75 lg-st 1 kannab kaasomanik vastavalt temale kuuluva osa suurusele ühisel asjal lasuvaid koormatisi, samuti selle asja alalhoidmise, valdamise ja kasutamisega seotud kahju ja kulutusi. Riigikohus on oma lahendis³¹ kinnitanud, et AÕS § 75 lg-s 1 sätestatud regulatsioon kehtib vaid kaasomanike endi vahelises suhtes ja kaasomanike omavaheliste suhete väljaspool tuleb lähtuda võlaõigusseaduse sätetest võlgnike ja võlausaldajate paljususe kohta. Kui mitu isikut vastutavad samal või erinevatel alustel kolmanda isiku suhtes viimasele tekitatud sama kahju eest, vastutavad nad hüvitise maksmise eest solidaarselt (VÕS § 137 lg 1). Seega kaasomanikud hakkavad kolmandale isikule tekitatud kahju eest vastutama solidaarselt, mitte aga vastavalt nende kuuluva osa suurusele.³²

Tulenevalt eeltoodust on kaasomanike huvides põhjalikult kontrollida uue võimaliku kaasomaniku finantstausta ehk tema maksevõimet ning enda huvide kaitseks võimalusel takistada taolise kaasomaniku sattumist nende miniühiskonda vaatama sellele, et nende õiguste kaitseks saab tugineda VÕS § 69 lg-le 2, mis võimaldab solidaarkohustust täitnud võlgnikul (kaasomanikul) nõuda regressinõude alusel kohustuste täitmist ülejäänud võlgnikelt (kaasomanikelt). Võlgnike vastutuse jagamine toimub vastavalt igale võlgnikule (kaasomanikule) langeva osa suurusele kogu kohustusest.³³

³⁰ Rebmann, K., Säcker, F.J., Rixecker, R., *op.cit.*, lk 1498.

³¹ RKTKo 3-2-1-111-04

³² RKTKo 3-2-1-64-06

³³ VÕS I, kom., lk 211.

Ühest küljest annab seaduse säte küll võimaluse saada kantud kulutused hüvitatud, kuid teisest küljest hakkab kulude hüvitamise protsess suure tõenäosusega toimuma läbi kohtu, mis on omakorda kulukas nii ajaliselt kui ka rahaliselt.

Kokkuvõtvalt võib kaasomanike ostueesõiguse instituudi vajaduse pooltargumentidena välja tuua järgmised: kaasomaniku omandamishuvi, kaasomaniku kaitsehuvi, kinnisasja säilitamine tervikuna, kinnisasja vajaliku hoolduse korraldamine, kaasomaniku perekondlikke üksuste tekkimine ja säilitamine. Autori arvates on eeltoodud argumendid piisavalt olulised, et neile anda seadusega kaitset. Esitatud argumendid on välja toodud arvestades ostueesõigust omava isiku õigusi ja huvisid, kuid andes ostueesõigust omavale isikule sellise seadusjärgse garantii, ei saanud seadusandja mööda minna ka kohustatud isiku õigustest ja huvidest.

Eesti Vabariigi põhiseaduse³⁴ (edaspidi PS) § 32 sätestab muu hulgas, et igäihel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Seega kaitstes ostueesõigust omava isiku õigusi, kitsendab seadusandja samal ajal kohustatud isiku põhiõigusi. Omandi kaitse on klassikaline inimõigus.³⁵ Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste konventsioon³⁶ tagab omandi kaitse esimese lisaprotokollis esimeses artiklis. PS ei ava omandi mõiste legaldefiniitsiooni, kuid PS § 32 kaitseala ulatub nii asjadele kui ka rahaliselt hinnatavatele õigustele ja kohustustele³⁷, s.h. ka kinnisasjadele.

Omanik otsustab ise millal, kellele ja millistel tingimustel talle kuuluv omand võõrandada.³⁸ AÕS § 73 lg 2 alusel kitsendab aga seadusandja kaasomanike kinnisasja käsutusõigust. Kaasomanik saab vabalt otsustada, kellele ja millistel tingimustel ta enda kinnisvara müüb, kuid välja valitud ostja ei pruugi saada omandatava vara omanikuks.

Ostueesõigus võib kahjustada ka müüdava kinnisasja väärtust, sest sellisele kinnisasjale on ostja leidmine raskendatud. Müügilepingu sõlmimine venib mitu korda pikemaks, mis võib ostuhuvilisi

³⁴ PS. RT I, 27.04.2011, 2

³⁵ Annus, T. Riigiõigus. Tallinn: Juura 2001, lk 248.

³⁶ Euroopa Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon. Vastu võetud 10.12.1948. RT II 1996, 11/12,34

³⁷ Truuväli, E.-J., jt. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2002, lk 274.

³⁸ Ikkonen, K. Omandipõhiõigus ja selle piirid. *Juridica I/2006*, lk 58.

eemale peletada³⁹ ja see on ka mõistetav, kuna isik satub ebakindlasse olukorda, kus kinnisasja hind on tasutud või notarile hoiustatud, vara valdusõigus on üle antud, kuid selle parendamine on ebasoovituslik enne kahe kuu möödumist. Lõppkokkuvõttes ei saa isik üldse kindel olla, et ta saab omandatud vara omanikuks. Müügilepingu sõlmimine toob nii müüjale kui ka ostjale lisakohustusi ja ka ebamugavusi, mis on seotud ostueesõigust omava isiku teavitamisega.

Vaatamata kõikidele ostueesõiguse teostamisega tekkida võivatele ebamugavustele, on oluline nii müüja kui ka ostja teadlikkus ostueesõiguse olemasolust ja selle õiguslikest tagajärgedest. Enne tehingu sõlmimist saavad pooled hoolikalt läbi mõelda lepingu tingimused ning enda käitumise ostueesõiguse teostamise korral. Ostueesõigusega tekkivaid kahjulikke tagajärgi on võimalik ennetada ning sellega seotud vajalik nõustamine on pooltel tagatud ka notari poolt.

Ostueesõiguse teostamise võimalus ei ole piiramatu ning seaduseandja on kehtestanud müüja kaitseks mitmeid piiranguid. Nii on välistatud ostueesõigus kinke ja tasuta võõrandamise korral, ostueesõigus ei kehti võõrandamisel abikaasale, alanejale sugulasele ja vanemale, samuti kui kinnisasi müüakse sundtäitmise või pankrotimenetluses, ostueesõiguse teostamine välistatakse müügilepingus sisalduva ostja kõrvalkohustuse tõttu. Ostueesõiguse teostamise piiranguid on põhjalikult käsitletud käesoleva töö alapunktis 1.2.

Põhiõiguse riive on põhiseadusega vastuolus, kui see ei sobi edendama riigi poolt seatud eesmärgi saavutamist ega aita sellele kuidagi kaasa.⁴⁰ Nagu eelpool oli öeldud, omab ostueesõiguse teostamine ka teatud piiranguid. Oluline on, et sätestatud piirangud oleksid mõistlikud ja vajalikud, et ostueesõiguse instituut ei muutuks mõttetuks ja ei kaitseks ainult müüja huve. Ostueesõiguse teostamisega riivatakse müüja põhiõigusi ning tekitatakse ostjale hulk ebamugavusi seoses omandiga. Ostueesõigus ei saa olla absoluutne.

³⁹ Brehm, W., Berger, C. Sachenrecht. Tübingen: Mohr Siebeck 2006, lk 232.

⁴⁰ Alexy, R. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. Juridica. Eriväljaanne 2001, lk 39.

Nii müüja kui ka ostja jaoks on tegemist koormatiseaga. Lisaks mõjub ostueesõigus tsiviilkäibele negatiivselt, kahjustades kinnisasja subjektiivset käibeväärtust ning muutes kinnisasja võõrandamise komplitseeritumaks.⁴¹

AÕS § 73 lg-s 2 sätestatud reegli üheks eesmärgiks on kaasomanike arvu vähendamise võimaldamine. Kuigi selline seadusest tulenev ostueesõigus on ühtlasi omandi kui põhiõiguse riiveks, peetakse seda siiski õigustatuks kaasomanike huve silmas pidades.⁴²

Ostueesõiguse instituut kehtib Eestis juba pikka aega ning kogu selle kehtivusaja jooksul ei ole tekkinud vajadust selle tühistamiseks või sätestatud regulatsiooni täielikuks muutmiseks. Vaatamata sellele, et seadusjärgne ostueesõigus on majanduslikus mõttes „esmane ebakindlus“⁴³ ja võib kinnisasja tsiviilkäibele mõjuda negatiivselt, on regulatsioon meie ühiskonnas siiski vajalik ja põhjendatud.

1.2. Kaasomanike ostueesõiguse tekkimine ja kehtivus

VÕS § 244 lg 2 kohaselt tekib ostueesõigus seaduse alusel või tehinguga. Ostueesõigus tekib automaatselt seaduse jõul teatud asjaolude ilmnemisel. Sellised ostueesõigused tulenevad paljudest erinevatest seadustest ja neil on suuri erinevusi ka oma sisu osas.⁴⁴ Tehingu alusel tekkinud ostueesõigusel on võlaõiguslik toime, st vastava ostueesõiguse toime on piiratud ostueesõiguse tekkimise aluseks oleva tehingu teinud isikutega.⁴⁵ Tavaliselt sõlmitakse ostueesõiguse seadmise leping tasulisena ning ostueesõigust omav isik maksab ostueesõiguse kokkuleppe sõlmimise eest teisele lepingupoolele teatud summa.⁴⁶ Kokkuleppe eesmärk võib seisneda lihtsalt omandamisvõimaluse kindlustamise soovis või teenida hoopis teatud kaitse-eesmärke, st üritatakse vältida lepingu eseme omandamist kolmandate isikute poolt.⁴⁷

⁴¹ Paavel-Margna, S., *op.cit.*, lk 435.

⁴² AÕS I, kom., lk 326.

⁴³ Cooter, R., Ulten, T. *Law and Economics* 1988, lk 55.

⁴⁴ Volens, U. *Müügileping*. Tallinn: Äripäeva Kirjastuse AS 2006, lk 160.

⁴⁵ VÕS II, kom., lk 93.

⁴⁶ Medicus, D. *Schuldrecht: ein Studienbuch*. München: Beck 1995, Rn 157.

⁴⁷ Erman, W. *Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. Münster: Ashendorff 1993, § 504, Rn 1.

Kaasomanike ostueesõigus on asjaõigusliku toimega ostueesõigus ning nähtub alati kinnistusraamatust, kuna kinnisasja kaasomand nähtub ise kinnistusraamatust. Vaatamata sellele, et kinnisasja kaasomanikul on oma kaasomandiosa suhtes vaba võõrandamise õigus, kehtib teistele kaasomanikele ostueesõigus. VÕS § 244 lg 3 järgi võib asja suhtes ostueesõigust omav isik ostueesõigust teostada, kui müüja on sõlminud ostjaga müügilepingu, mis tulenevalt AÕS §-st 119 peab olema kinnisasja omandamise korral notariaalselt tõestatud. AÕS §-i 119 järgi eristatakse kinnisomandi tekkimise alusena kahte liiki lepinguid: leping, millega kohustatakse kinnisasja omandamine või võõrandamine ning asjaõigusleping, mille alusel antakse kinnisasja omand ostjale üle. Kinnisasjade müügilepingute pealkirjades saab alati välja lugeda mõlemate lepingute olemasolu, näiteks „Kinnistu mõttelise osa müügileping ja asjaõigusleping“. Taolise lepingu sõlmimine ongi ostueesõiguse teostamise aluseks.

Nimetatud lepinguid võib sõlmida ka üksteisest eraldi, nimelt kõigepealt sõlmivad müüja ja ostja võlaõigusliku müügilepingu, milles lepatakse kokku tehingu kõik olulised tingimused ja asjaõiguslepingu sõlmimise eeldused, ning kokkulepitud tähtajal sõlmitakse juba asjaõigusleping, mis sisaldab ainult viidet sõlmitud võlaõiguslikule lepingule ja asjaõiguslikule kokkuleppele omandi üleandmiseks. Siinkohal tekib küsimus, et milline leping saab olla ostueesõiguse teostamise aluseks. Kas teavitada kohe peale võlaõigusliku lepingu sõlmimist ostueesõigust omavat isikut sõlmitud lepingust või oodata ära asjaõiguslepingu sõlmimine ning esitada viimasele mõlemad lepingud? Vastust sellele küsimusele tuleb otsida lähtudes AÕS § 73 lg-s 2 sätestatust ning tehingu kõikide osapoolte, s.h. ostueesõigust omava isiku huvidest.

Töö autor pooldab P. Pärna seisukohta, et müügilepingu sisuks ei ole omandamine, vaid müümise-ostmine, kuid müüja peab tegema võimalikuks ka omandi ülemineku, st sõlmima asjaõigusliku kokkuleppe ja andma nõusoleku kandeks.⁴⁸ Seega ostueesõiguse teostamise aluseks saab olla ka sõlmitud võlaõiguslik müügileping. Võlaõiguslik müügileping sisaldab kõiki olulisi tingimusi, mis võivad mõjutada ostueesõigust omava isiku otsust ning välistada ostueesõiguse teostamise korral omandi üleandmist ostjale. Riigikohus on oma lahendis⁴⁹ märkinud, et ostueesõigus on müügilepingujärgne õigus, mida saab realiseerida arvates ajast, mil ostueesõigust omavale isikule

⁴⁸ Pärna, P. AÕS, kom., lk 234.

⁴⁹ RKTKo 3-2-1-145-05

on teatatud müügilepingust ja selle tingimustest. Autor on samuti seisukohal, et kui kohustatud isik teavitab ostueesõigust omavat isikut sõlmitud müügilepingust peale asjaõiguslepingu sõlmimist ning esitab viimasele nii võlaõigusliku müügilepingu kui ka asjaõiguslepingu ära kirjad, ei kahjusta ta sellega ostueesõigust omava isiku huvisid ega õigusi.

Vastavalt VÕS §-le 33 saavad müüja ja ostja sõlmida ka eellepingu, millega pooled kohustuvad tulevikus sõlmima lepingu eellepingus kokkulepitud tingimustel, kusjuures eelleping peab olema sõlmitud notariaalselt tõestatud vormis. Praktikas ei ole autor selliseid notariaalseid eellepinguid näinud, kuna selliseid eellepinguid sõlmivad tihti peale kinnisvaramaaklerid, nimetades neid broneerimislepinguteks, mille alusel siis edaspidi müüja ja ostja sõlmivad võlaõigusliku müügilepingu ja asjaõiguslepingu või siis kummagi eraldi.

VÕS § 244 lg 3 sõnastusest tuleneb, et ostueesõigust saab teostada müügilepingu ja ka muu tasulise võõrandamise korral. Seega ei saa ostueesõigust omav isik oma õigust teostada müüja ja ostja vahelise eellepingu korral. Ka Riigikohus⁵⁰ on asunud seisukohale, et kuna eellepingu sisuks on põhilepingu sõlmimine, ei ole eellepingute korral ostueesõigus teostatav.

Ostueesõigust teostada sooviv isik on kohustatud esitama müüjale vastavasisulise tahteavalduse. Seega, kui ostueesõigust omav isik on otsustanud mitte omandada kinnisasja, ei pea ta müüjale loobumisavaldust esitama või mingil muul viisil teda informeerima. Samas ei ole aga ostueesõigusest loobumine välistatud, kuid sellisel juhul tuleb loobumisavaldus esitada notariaalselt tõestatud vormis.⁵¹ Loobumisavalduse esitamiseks on kaks võimalust: kas ostueesõigust omavat isikut kutsutakse müügilepingu juurde ja tehakse loobumise kokkuleppe samas lepingus või siis vormistatakse see peale müügilepingu sõlmimist. Kõige kindlam on kutsuda ostueesõigust omav isik tehingu juurde, mida praktikas üsna harva, kuid ikkagi tehakse. Samas on praktiliselt võimatu kinnisasja kaasomanike paljususe korral neid kõiki korraga ühes kohas ja ühel ajal kokku saada.

⁵⁰ RKTKo 3-2-1-50-99

⁵¹ VÕS II, kom., lk 100.

Selline kokkulepe toob kaasa ostueesõiguse juhtumi tagajärjel tekkinud ostueesõigust omava isiku ja müüja vahelise võlasuhte lõppemise ning ostueesõigust omav isik ei saa seoses toimunud ostueesõiguse juhtumiga enam kehtivalt ostueesõigust teostada.⁵² Autori arvates ei kahjusta selline kokkuleppe ostueesõigust omavate isikute õigusi, vaid vastupidi aitab vältida ostueesõiguse teostamisega seotud probleeme.

Müüja võib ka enne ostjaga müügilepingu sõlmimist pakkuda ostueesõigust omavale isikule võimalust kinnisasi ära osta. Juhul, kui viimane on asjast huvitatud, saab müüja vältida kahe samasisulise müügilepingu tekkimist ning vabastada ennast lepingutest tulenevate kohustuste täitmisest. Samas kui ostueesõigust omav isik loobub pakutud võimalusest ning müüja ja ostja sõlmivad müügilepingu, ei saa siiski tema loobumist käsitleda siduvana enne, kui tekib ostueesõiguse teostamise võimalus.

Ostueesõiguse teostamise aluseks olev tehing peab olema kehtiv – käsutuskeeldu rikkuv tehing, näilik tehing, heade kommete või seadusega vastuolus olev tehing ei anna alust ostueesõiguse teostamiseks.⁵³ Kui ostueesõigus on tühise tehingu alusel siiski teostatud, ei pruugi see olla kohe tühine, kuna müügilepingu tühistatavus ostueesõiguse teostamist ei takista, kuid lepingu tühistamine enne teostamist muudab tühiseks ka ostueesõiguse teostamise.⁵⁴

Ostueesõiguse teostamine on samuti välistatud müüja- või ostjapoolse lepingust taganemise korral. Nagu eelpool mainitud sai, saavad müüja ja ostja kinnisasja müügilepingut vormistada kahes etapis. Kõigepealt sõlmitakse kinnisasja võlaõiguslik leping ning kokkulepitud aja pärast asjaõigusleping. Võlaõiguslikust lepingust tulenevate kohustuste rikkumise korral on osapooltele ette nähtud lepingust taganemise võimalus. Analoogselt tühise tehinguga ei takista lepingust taganemine ostueesõiguse teostamist, kui kumbagi poole taganemisavaldus oli tehtud peale ostueesõiguse teostamist. Nii et kui võõrandamisleping on tühine või tühistatud või sellest on taganatud, siis ostueesõiguse teostamise avaldus ei tekita müügilepingut müüja ja ostueesõigust

⁵² VÕS II, kom., lk 101.

⁵³ Alpmann, J. Schuldrecht BT. Band 1, Kauf- und Werkvertrag. Münster : Alpmann und Schmidt 1995, lk 128.

⁵⁴ Sorgel, H.T. Bürgerliches Gesetzbuch: mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Kohlhammer-Kommentar. Stuttgart: Kohlhammer 1986, § 504, äärenumber 8.

omava isiku vahel. Ostueesõiguse teostamine ei ole piiramatu ning seaduseandja on sätestanud mitmeid aluseid kaasomanike ostueesõiguse teostamise vältimiseks.

1. Ostueesõiguse välistatavus kinkelepingu korral

AÕS § 73 lg 2 kohaselt on eesõigustatud isikul mõttelise osa ostu eesõigus ainult siis, kui kaasomanik müüb talle kuuluva mõttelise osa. VÕS-s on lubatud ostueesõiguse teostamine ka muu tasulise võõrandamistehingu puhul (VÕS § 244 lg 3), seega eelkõige vahetuslepingu puhul, mille reguleerimisel lähtutakse müügilepingu sätetest. See reegel käib ka kinnisasja kaasomandi osa võõrandamise kohta.⁵⁵ AÕS-ga välistatud kõik muud võõrandamise liigid, milledeks on kinkelepingud, tasuta võõrandamise lepingud, müügid sundtäitmise ja pankrotimenetluse korras. Järelikult ei ole kinnisasja kaasomanikel võimalik sekkuda nimetatud lepingutesse ning takistada uue kaasomaniku tekkimist. Piirangud ostueesõiguse teostamisele asja müümisel vastavalt AÕS § 73 lg-le 4 on igati põhjendatud, kuna seadusandja on sellise piirangu sätestamisel lähtunud kodu säilitamise ja kaitse põhimõttest ning kaasomanike sekkumine sellises olukorras poleks kõige õigem.

Kinkelepingute puhul toimub tasuta võõrandamine ja enamikul kordadel kingitakse kinnisvara enda sugulastele. Tihtipeale on kinkimissoovi põhjuseks vabastada sugulased asjajamisest, mis on seotud pärandi vormistamisega. Seega põhineb kinkeleping emotsionaalsetel kaalutlustel ning ostueesõigust omava isiku sekkumine sellistesse lepingutesse poleks kõige õigem.

Kui aga kinkeleping on sõlmitud eesmärgiga kahjustada ostueesõigust omavat isikut, näiteks kingib müüja talle kuuluva mõttelise osa AÕS § 73 lg-s 4 mitte loetletud isikule, eesmärgiga välistada ostueesõiguse tekkimist, jääb ostueesõigust omaval isikul kaitsevahendiks tugineda TsÜS §-s 89 sätestatud näiliku tehingu sätetele.

Järgmisena analüüsitakse olukorda, kus oma mõttelist osa võõrandada sooviva isiku eesmärgiks ei ole mitte raha saamine, vaid samaväärse eseme vastu saamine. Sellised lepingud nimetatakse vastavalt VÕS §-le 254 vahetuslepinguteks. Vahetuslepingule kohaldatakse müügilepingu sätteid (VÕS § 254 lg 2) ja kinnisasja kaasomanike ostueesõigus vahetuslepingu korral on lubatud.

⁵⁵ AÕS I, kom., lk 327.

Kumbagi vahetuslepingu poolt loetakse talle kuuluva kinnisasja müüjaks ja teisele poolele kuuluva kinnisasja ostjaks – ostuhinna tasumise asemel antakse teineteisele üle aga vahetatavad kinnisvara objektid. Vahetada saab ka erineva väärtusega kinnistuid, sellisel juhul lepitakse vahetuslepingus kokku, millise rahasumma peab madalama väärtusega kinnistu omanik kõrgema väärtusega kinnistu omanikule hüvitisena maksma. Käesoleva töö autori arvates ei ole vahetusleping müügilepinguga ikkagi sarnane ning enda arvamust soovib autor põhjendada alljärgnevalt.

Töötades notari abina on autor pannud tähele, et vahetusleping on üks harvematest lepinguliikidest, mida notari juures sõlmitakse. Paremal juhul sõlmitakse aasta jooksul paar sellist lepingut. Seega kui kaks omanikku pöörduvad sellise sooviga notari poole, järelkult on nende eesmärgiks sõlmida just vahetusleping, mille tulemusel saavad nemad konkreetsete ja nende enda poolt valitud kinnisvara omanikeks. Heaks näiteks on järgmine kaasus. Notari poole pöördusid kaks klienti, kes soovisid sõlmida vahetuslepingut, mille esemeteks olid mõtteline osa kinnistust, mille koosseisus oli paarismaja ja kahekorruseline korter Tallinna kesklinnas. Klientide eesmärgiks ei olnud nende esemete müük ja müügist raha saamine, vaid just vahetus, mille tulemusel igauks saab valitud eluaseme omanikuks.

Vahetuslepingu sõlmimine vabastab isikud järgmistest müügilepingu korral tekkivatest probleemidest: potentsiaalse ostja leidmine, kinnisvara müügilepingu sõlmimine, endale uue kinnisvara leidmine ja uuesti müügilepingu sõlmimine, vahepeal endale elukoha leidmine, juhul, kui tuleb müüdnud kinnisvara vabastada enne, kui on leitud endale uus kodu. Kuna vahetuslepingu korral on kaasomanikel ostueesõiguse teostamine lubatud, siis ostueesõigust omava isiku vastusooritust oleks võimalik hinnata analoogselt kõrvalkohustuse regulatsiooniga.

VÕS § 246 lg 2 kohaselt ei saa ostueesõigust teostada, kui ostjal on lepingust tulenev kõrvalkohustus, mis ei ole rahaliselt hinnatav ja mida ostueesõigust omav isik ei ole võimeline täitma. Sellisel juhul peaks ostueesõigust omav isik hüvitama kohustatud isikule üleandmisele kuulunud asja hariliku väärtuse.⁵⁶

⁵⁶ VÕS II, kom., lk 103.

Ka Riigikohus on oma lahendis⁵⁷ kinnitanud, et vahetuslepingute puhul tuleb ostueesõigust omaval isikul tasuda asja harilik väärtus, mitte aga vahetuslepingus märgitud asja hind. Hariliku väärtuse määramisel tuleb lähtuda TsÜS §-s 65 sätestatust. Arvestades VÕS § 246 lg-s 2 sätestatut, satub kohustatud isik halvemasse positsiooni, kuna isiku eesmärgiks on vahetada enda kinnisvara teise kinnisvara vastu, mitte aga raha saamine.

2. Ostueesõiguse välistatavus VÕS § 251 lg 1 alusel

VÕS § 251 lg 1 alusel ei saa ostueesõigust teostada, kui asi müüakse sundtäitmise või pankrotimenetluse korras, samuti kui asi sundvõõrandatakse. Kuna tegemist on ostueesõiguse üldregulatsiooniga ning AÕS-s selles osas erisätteid ei sisalda, kehtib VÕS § 251 lg-s 1 sätestatud piirang ka kinnisasja kaasomanike ostueesõiguse puhul. Lähtudes nimetatud piirangust saab ostueesõigust teostada üksnes juhul, kui kaasomanik müüb kinnisvara ainult vabatahtlikult.

Täitemenetluse seadustiku⁵⁸ (edaspidi TMS) § 98 lg 5 sätestab, et enampakkumisel ei saa ostueesõigust kasutada. Kui aga kinnisasi müüakse kohtutäituri kontrolli all, siis ei ole ostueesõiguse kasutamine keelatud.⁵⁹ Kinnisasja müümisel kohtutäituri kontrolli all kohaldatakse kõiki tsiviilõiguse asjakohaseid sätteid, kaasa arvatud lepingu vorminõuet. Müük toimub seega notariaalselt tõestatud lepinguga, kus üheks osapoolejaks on kohtutäitur, kes annab võlgnikule müümiseks nõusoleku.⁶⁰

Ostueesõigust ei ole võimalik kasutada, kui kinnisasi müüakse pankrotimenetluses. Sellise müügi korral ei oma tähtsust, kas asi müüakse enampakkumisel või notari juures. Kui asi müüakse pankrotimenetluse korras enampakkumisel, siis sellisele müügile kohaldatakse täitemenetluse seadustikus sätestatut (pankrotiseaduse⁶¹ § 136 lg 1).

Mis puudutab müüki notari juures, siis pankrotimenetluse korras ei ole võimalik pankrotivara müüa pankrotihalduri kontrolli all. Viimane annab lihtsalt nõusoleku müümiseks, sest pankrotihaldur osaleb lepingus kui kinnisasja müüja. Eeltoodust tulenevalt ei kehti

⁵⁷ RKTKo 3-2-1-92-99

⁵⁸ TMS. RT I, 11.04.2014, 11

⁵⁹ RKTKo 3-2-1-131-12

⁶⁰ Alekand, A. Täitemenetlusõigus. Tallinn: Juura 2011, lk 128.

⁶¹ PankrS. RT I, 21.06.2014, 20

pankrotimenetluses ühtegi erandit ja sellise piirangu kehtestamisel on peetud silmas eelkõige pankrotivõlausaldajate huve asja müüa võimalikult kõrge hinna eest.⁶²

Kinnisasja sundvõõrandamine välistab samuti ostueesõiguse teostamise. Kinnisasjade sundvõõrandamine on kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitise eest (kinnisasja sundvõõrandamise seaduse⁶³ § 2 lg 1). Kinnisvara sundvõõrandamise eesmärkidest lähtudes on raske ette kujutada, et sundvõõrandamine võib toimuda ka kinnisasja mõttelise osa suhtes.

Ostueesõiguse teostamise keeld kinnisasja müümisel sundtäitmise või pankrotimenetluse korras on ühest küljest põhjendatud mittevabatahtliku müügi menetluse spetsiifikaga ja teisest küljest asjaoluga, et kaasomanikul on alati võimalik ka ise enampakkumisel osaleda ja saada müügis oleva eseme omanikuks. Samas tuleb enampakkumisel osalemiseks kaasomanikul koguda enampakkumise kohta ka vajalikku informatsiooni, mis võib olla isikule liiga koormav.

Autori arvates võiksid nii kohtutäitur kui ka pankrotihaldur, arvestades võlausaldajate huve, pakkuda kaasomanikele kinnisasja parima pakkuja hinnaga ning anda neile mõistlik aeg järelemõtlemiseks. Selline toiming toetaks ostueesõiguse eesmärke ning ei kahjustaks teiste kaasomanike huve. Kui vaadata ostueesõiguse teostamise piiranguid kinnisasja ostja positsioonist lähtudes, siis koheldakse ostjat tavamüügi ja sundtäitmise või pankrotimenetluse korral ebavõrdselt. Nimelt on ostjal tavapärase müügi korral alati risk omandatud esemest ilma jääda ning enampakkumise korral sellist riski ostjatel ei ole.

Autor on seisukohal, et kinnisvara müügi korral sundtäitmise või pankrotimenetluse käigus peab kaasomanikel olema võimalus eelisjärjekorras osaleda enampakkumistel, kuna selline eesõigus ei kahjusta ei võlgniku ega võlausaldaja õigusi ega huvisid.

⁶² AÕS I, kom., lk 328.

⁶³ KASVS. RT I, 14.02.2013, 4

3. Ostueesõiguse välistatavus AÕS § 73 lg 4 alusel

Õigusnormid jaotatakse üld- ja erinormideks. Põhimõtte „Lex specialis derogat legi generali” kohaselt kohaldatakse üld- ja erinormi vastuolu korral erinormi.⁶⁴

Ostueesõiguse üldnormid on sätestatud VÕS-s. AÕS-s sisalduvad normid on aga üldnormide suhtes erinormid. Ostueesõigust ei saa kasutada asja müümisel müüja alanejale või ülenejale sugulasele või abikaasale (VÕS § 251 lg 2). AÕS § 73 sätestab erinormina, et ostueesõigust ei saa kasutada, kui kinnisasja mõtteline osa võõrandatakse alanejale sugulasele või vanemale. Seega kui kaasomanik võõrandab kinnisasja mõttelise osa enda abikaasale või vanavanemale on teistel kaasomanikel ostueesõigus.

Autoril on jäänud arusaamatuks mis oli seadusandja mõte, sätestades isikute ringi nii erinevalt. Kui lähtuda põhimõttest, et tegemist on kodu kaitsega, siis miks on VÕS-s ja AÕS-s regulatsioonidest välja jäetud sellised veresugulased nagu õde ja vend.

Ostueesõiguse piirangud kehtivad ka Saksa õiguses, kusjuures BGB §-i 115 järgi ei laiene ostueesõigus lisaks ka sellisele müügile, mis toimub tulevast pärimisõigust arvestades seadusjärgsele pärijale. Viimasena tuleb käsitleda isikut, kes oleks seadusjärgne pärija siis, kui pärand avaneks müügilepingu sõlmimisel.⁶⁵ Selline säte jätab kohustatud isiku potentsiaalsetele pärijatele ostueesõiguse olemasolust hoolimata võimaluse asja omandamiseks⁶⁶, kuid samaaegselt koormab ostueesõigust omavat isikut võimaliku pärijateringi väljaselgitamisega.

AÕS § 73 lg-s 4 sätestatud piirang ei kitsenda ebamõistlikult ostueesõigust omavate isikute huve ning kaasomanikele kehtiva ostueesõiguse instituudi eesmärke, sest siinkohal on olulisemad sarnaselt kinkelepingu sõlmimisele müüja emotsionaalsed kaalutlused, sugulus ostjaga ning perekondlik järjepidevus omandisuhetes.⁶⁷

⁶⁴ Narits, R. Õiguse entsüklopeedia. Tallinn: Juura 2007, lk 147.

⁶⁵ Vieweg, K., Werner, A. *op.cit.*, lk 622.

⁶⁶ Westermann, H. Westermann Sachenrecht: ein Lehrbuch. Heidelberg : Müller 1998, lk 881.

⁶⁷ Paavel-Margna, S. *op.cit.*, lk 432.

4. Ostueesõiguse teostamine kõrvalkohustuste olemasolu korral

Kõrvalkohustuse mõistet ei ole seadusandja selge sõnaga sätestanud, kuid arvestades seda, et ostja põhikohustusteks on ostuhinna tasumine ja müügilepingu objekti vastuvõtmine (VÕS § 208 lg 1), siis kõiki ülejäänud kohustusi võib nimetada kõrvalkohustusteks. Kõrvalkohustuste sätted on ostueesõigusega müügi korral reguleeritud VÕS §-ga 246. Riigikohus on oma lahendis⁶⁸ märkinud, et VÕS §-s 246 sätestatud tuleb tõlgendada koosmõjus VÕS § 244 lg-ga 1, milles märgitakse, et ostueesõigus on õigus, mille teostamise korral loetakse ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles müüja ostjaga kokku leppis, kuid sellest ei muutu kehtetuks ostjaga sõlmitud müügileping. Seega saab ostueesõigust omavale isikule tuleneda kohustusi, sh kõrvalkohustusi, üksnes seaduse või lepinguga nõutud vormis sõlmitud müügilepingust, mille suhtes ta ostueesõigust teostab.

Kui kõrvalkohustused on ostueesõigust omava isiku poolt täidetavad, peab ta need täitma, sest ostja õigused ja kohustused, s.h. ka kohustus tasuda tööettevõtulepingu järgi tasumisele kuuluvad summad, lähevad ostueesõigust kasutavale isikule üle samas mahus, nagu need kehtisid esialgsele ostjale.⁶⁹ Kui ostjal on lepingust tulenev kõrvalkohustus, mida ostueesõigust omav isik ei ole võimeline täitma, peab ostueesõigust omav isik kõrvalkohustuse täitmise asemel tasuma selle hariliku väärtuse (VÕS § 246 lg 1). Siia kuuluvad kõik sellised kohustused, mille ostjapoolse täitmise võib kohustuse sisu ja sellega silmas peetavat eesmärki muutmata asendada täitmisega kolmanda isiku poolt ning selline kolmanda isiku poolne täitmise võimalus on kättesaadav ning vastava „hinna” eest omandatav.⁷⁰

Kui aga ostjal on lepingust tulenev kõrvalkohustus, mis ei ole rahaliselt hinnatav ja mida ostueesõigust omav isik ei ole võimeline täitma, siis ostueesõigus pole teostatav (VÕS § 246 lg 2). Kõnealune reegel raskendab kaasomanike ostueesõigusega taotletud eesmärkide saavutamisel, sest võimaldab ostueesõiguse teostamise vältimiseks pahatahtlikult kokku leppida kõrvalkohustuses, mida ostueesõigust omava isik täita ei suuda.⁷¹ Selliseks lisakohustuseks on näiteks ostja kohustus müüjat viimase eluaja jooksul hooldada ja ülal pidada ning lubada tal kasutada elamiseks teatavaid

⁶⁸ RKTko 3-2-1-143-06

⁶⁹ RKTko 3-2-1-132-01

⁷⁰ VÕS II, kom., lk 103.

⁷¹ Paavel-Margna, S. *op.cit.*, lk 433.

kinnistul asuvas hoones paiknevaid ruume.⁷² Kõrvalkohustused võivad tuleneda „muust tasulisest võõrandamislepingust”, milleks on näiteks kinnistu kaasomandi osa üleandmine mitterahalise sissemaksena äriühingule. Mitterahalise sissemaksena üleandmise lepingu poolteks on kinnisvara omanik, kes ühtlasi soovib osa või aktsiaid omandada, ja äriühing kui mitterahalise sissemaks vastuvõtja, kelle osa või aktsia soovitakse emiteerida. Riigikohus on oma lahendis⁷³ leidnud, et osahinguga osa eest mitterahalise sissemaksega tasumisel ei ole üldjuhul ostueesõigust teostada võimalik. Kohus põhjendas oma seisukohta asjaoluga, et osahinguga osa eest mitterahalise sissemaksega tasumisel on mitterahalise sissemaks tegija põhikohustus anda mitterahalise sissemaksese üle osahingule, osahinguga põhikohustus on anda vastu osahinguga osa. Samas ei ole mitterahalise sissemaks suhtes ostueesõigust omaval isikul võimalik seda põhikohustust täita, kuna tal ei ole võimalik müüjale üle anda sama eset ehk sama osahinguga osa, mida algne müüja oleks üle andnud. Riigikohus leidis, et sellises olukorras ei saa mitterahalise sissemaks tegemise kohustust ka asendada. VÕS § 246 lg 1 sätestab, et kui ostjal on lepingust tulenev kõrvalkohustus, mida ostueesõigust omav isik ei ole võimeline täitma, peab ostueesõigust omav isik kõrvalkohustuse täitmise asemel tasuma selle hariliku väärtuse. Riigikohtu hinnangul nimetatud sätte osade eest mitterahalise sissemaks tegemisel aga ei kohaldu, kuna müügihinna tasumise kohustus ei ole kõrval- vaid põhikohustus. Seega ei ole võimalik mitterahalist sissemaksset ka mingi teise väärtusega (nt rahaga) asendada ning seeläbi ostueesõigust teostada.

Olukorras, kus kõrvalkohustus ei ole rahaliselt hinnatav ja täidetav ainult ostja poolt, on oluline välja selgitada, kas kõrvalkohustus ei ole seatud eesmärgiga välistada ostueesõigust omava isiku võimalus ostueesõigust teostada. Ostueesõiguse teostamine ei ole takistatud ja ostueesõigust omav isik ei pea kõrvalkohustust täitma, kui võib eeldada, et müüja ja ostja ei oleks kõrvalkohustuses kokku leppinud, kui ostueesõigust ei oleks olnud. Kui selline olukord leiab aset, siis ei pea ostueesõigust omav isik kõrvalkohustust täitma (VÕS § 246 lg 2) ning hüvitise maksmise kohustust isikul samuti ei ole.⁷⁴

Ostueesõigust omavale isikule saab tuleneda kohustusi (sh kõrvalkohustusi) üksnes seaduse või lepinguga nõutud vormis sõlmitud müügilepingust, mille suhtes ta ostueesõigust teostab, seega

⁷² VÕS II, kom., lk 103.

⁷³ RKTKo 3-2-1-121-09

⁷⁴ VÕS II, kom., lk 103.

müüja ja ostja vahel suulises vormis kokkulepitud kõrvalkohustused ei ole ostueesõigust omavale isikule siduvad.⁷⁵

Käesoleva töö alapunktis 1.2. analüüsitud ja seadusega paika pandud piirangute juures soovib töö autor puudutada ka kinnisvara kapitalirendi-tüüpi liisingulepingute sõlmimisega seotud probleematikat. VÕS §-i 361 alusel kohustub liisingulepinguga liisinguandja omandama liisinguvõtja poolt määratud müüjalt teatud eseme (liisinguese) ja andma selle liisinguvõtja kasutusse, liisinguvõtja kohustub aga maksma liisinguese kasutamise eest tasu. Sellest lähtuvalt omandab liisinguandja kinnisasja liisinguvõtja huvides ja ise ei kasuta seda oma tarbeks. Liisinguandja näol on tegemist reeglina finantsasutusega, mille abil on liisinguvõtjal võimalik kinnisvara enda kasutusse saada ja hiljem ka see omandada. Kui müügi- ja liisingulepingute (mõlemad lepingud sõlmitakse notari juures üheaegselt, kuna mõlemad peavad olema notariaalselt tõestatud) esemeks on kinnisasja mõtteline osa, siis kinnisasja teistel kaasomanikel tekib ostueesõiguse teostamise võimalus. Juhul, kui ostueesõigus jääb ostueesõigust omavate isikute poolt teostamata, jääb liisinguandja kinnisasja mõttelise osa omanikuks. Liisinguandja kantakse küll kinnistusraamatusse omanikuna, kuid lähtudes liisingulepingu spetsiifikast ja tingimustest, on liisinguandja nii-öelda vahepealne omanik, kellele liisinguvõtja maksab kinnisasja kasutamise eest kokkulepitud liisingu tasu. Liisingulepingu puhul on liisinguvõtja peamiseks õiguseks liisinguesemeks oleva kinnisasja väljaostmine. Kuna liisingulepinguid sõlmitakse pikemaks perioodiks, siis kinnisasja väljaostmise hetkeks muutub suure tõenäosusega kallimaks liisinguese väärtus, mis omakorda soodustab ostueesõiguse teostamist teiste kaasomanike poolt, kuna viimased saavad kinnisasja omandada liisinguandja ja liisinguvõtja vahel sõlmitud liisingulepingus fikseeritud summa eest. Ostueesõiguse teostamise tulemusel kaotab liisinguvõtja omandiõiguse kogu selle aja jooksul kasutatud kinnisasjale ning võimalusele osta endale samaväärne asi samaväärse hinna eest.

Riigikohus⁷⁶ on avaldanud seisukoha, et PS §-s 32 kasutatud omandi mõiste hõlmab ka kinnisasja ostueesõigust. Sellest järeldub, et kaasomanike ostueesõigus on omandiõigus, mida kaitseb PS § 32 ning kaasomanike ostueesõiguse välistamine liisingulepingute puhul oleks nende omandiõiguse rikkumine.

⁷⁵ RKTko 3-2-1-143-06

⁷⁶ RKTko 3-4-1-1-01

Autor on seisukohal, et ostueesõiguse teostamise lubamine rikub rohkem liisinguvõtja ja tema perekonna omandiõigusi kui kaasomanike, kelle jaoks ei pruugi kinnisasi olla üldse eluvajalik. Tegemist ei ole tavapärase müügilepinguga, mille müüja oleks ostjaga sõlminud, seega autori arvates ei saa liisingulepingut võrdsustada müügilepinguga ning VÕS § 251 tuleb vastavate punktidega täiendada.

1.3. Ostueesõigusest teavitamine ja teavitamiskohustuse rikkumise tagajärjed

Ostueesõigus kujutab endast kahekordset tingimuslikku müügilepingut. Esimeseks tingimuseks on eseme suhtes müügilepingu sõlmimise eseme omaniku ja kolmanda isiku vahel VÕS § 244 lg 3 järgi ning teiseks tingimuseks on ostueesõiguse järgi õigustatud isiku poolt tahteavalduse tegemine ostueesõiguse teostamiseks vastavalt VÕS § 244 lg-le 4.⁷⁷

Üldiselt on võlasuhte puhul iga osaleja enda ülesandeks vajaliku teabe hankimine, kuid teatud juhtudel eeldatakse siiski hea usu põhimõtte kohaselt, et lepingupooled osutavad tehingu tegemise seisukohalt oluliste asjaolude väljaselgitamisel teineteisele kaasabi.⁷⁸ Müüjapoolne teavitamine kolmanda isikuga sõlmitud lepingust peab võimaldama ostueesõigust omaval isikul otsustada, kas ta soovib sellistel tingimustel asja osta või mitte. Praktika aga näitab, et tihtipeale jäävad kaasomanikud ostueesõiguse teostamisest teavitamata, mis on enamikel juhtudel tingitud müügilepingu osapoolte pahatahtlikkusest.

Vastavalt VÕS § 249 lg-le 1 peab müüja ostueesõigust omavale isikule viivitamata teatama ostjaga sõlmitud müügilepingust ja selle sisust. Seadus ei sätesta küll müüja teavitamiskohustust juba müügilepingu sõlmimise kavatsuse puhuks, kuid autor leiab, et regulatsioon, mille alusel saab müüja teavitada ostueesõigust omavat isikut müügilepingust juba enne vastavasisulise lepingu sõlmimist, oleks igati mõistlik ja põhjendatud ning seda eelkõige näiteks kaasomanike poolt ostueesõiguse teostamise juhtudel, kuna aitaks hoida kokku kõigi osaliste aega ja kulusid olukorras, kus saab eeldada, et kaasomanik oma ostueesõigust teostab. Teisest küljest ei pruugi müüja kohe teada kõikidest müügilepingu tingimustest, sest asjaolu, et ostueesõigust omav isik on

⁷⁷ Schlechtriem, P. Võlaõigus. Eriosa. Tallinn: Juura 2000, lk 58.

⁷⁸ Kull, I., Parrest, I. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. Juridica IV/2003, lk 213.

teadlik kinnisasja müügihinnast, ei anna alust arvata, et talle oli piisava põhjalikkusega tutvustatud lepingu sisu.⁷⁹ VÕS § 249 lg 2 järgi peab müüja ostueesõigust omava isiku nõudmisel esitama talle lepingu juhul, kui müügileping on sõlmitud kirjalikus vormis.

VÕS-s § 249 lg 3 lubab lugeda müüja teavitamiskohustuse täidetuks ka siis, kui lepingust ja selle sisust teatab või lepingu esitab ostueesõigust omavale isikule ostja. See on aga ostja õigus, mitte kohustus, ja seega ei vastuta ta ka võimalike mitteteatamise tagajärgede eest ostueesõigust omava isiku ees.

Enamikel juhtudel on aga ostueesõigust omava isiku teavitamine sõlmitavast müügilepingust ostja huvides, kuna teavitamise hetkest alates hakkab kulgema ostueesõiguse teostamise tähtaeg, mis on aluseks ostja kindlusele lepingu täitmise osas. Sellest tulenevalt peaks ostja omaalgatuslikult ostueesõigust omavat isikut ka ise teavitama.

VÕS §-s 250 nimetatud ostueesõiguse teostamise tähtaegade kulgemise algus on seotud VÕS §-s 249 nimetatud teate saamisega, kusjuures ostueesõigust omava isiku teavitamiskohustuse korrektne täitmine müüja poolt ei ole ostueesõiguse teostamise õiguslikuks eelduseks ning ostueesõigust omav isik võib oma õigust teostada ka siis, kui müüja on oma teavitamiskohustust rikkunud.⁸⁰ See puudutab eelkõige olukorda, kus ostueesõigust omav isik saab müügilepingust teada kellegi kolmanda isiku kaudu, näiteks üks kaasomanik saab teise kaasomaniku poolt müügilepingu sõlmimisest teada ühiste tuttavate kaudu. Ka sellisel juhul saab ostueesõigust omav isik teostada oma ostueesõigust. Saksa õiguse kohaselt, kui ostueesõigust omav isik saab ilma müüja teateta teada müügitehingust, ei pane see tähtaega jooksmas, kuna BGB ei tugine mitte teadasaamisele, vaid teatele.⁸¹ Riigikohus on oma lahendis⁸² asunud seisukohale, et juhul kui ostueesõigust omav isik saab müügilepingust ja selle sisust teada kas ise või kellegi kolmanda isiku kaudu, tuleb VÕS §-de 249 ja 250 mõtte kohaselt lugeda ostueesõiguse teostamise tähtajaks mõistlik tähtaeg arvates müügilepingust ja selle sisust teadasaamisest. Seejuures mõistlik tähtaeg ei tohi olla lühem kui VÕS

⁷⁹ Gursky, K.-H., Marotzke, W., Werner, O. J.von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Berlin: Sellier-de Gruyter 1998-2003, lk 578.

⁸⁰ Rebmann, K., Säcker, F.J., Rixecker, R. *op.cit.*, lk 454.

⁸¹ Gursky, K.-H., Marotzke, W., Werner, O., *op.cit.*, lk 579.

⁸² RKTKo 3-2-1-61-08

§-s 250 sätestatud kahekuulisest tähtajast kinnisasjade korral. Seejuures tuleb arvestada, et ostueesõigust omava isiku suhtes on rikutud VÕS §-s 249 ettenähtud teatamise kohustust. Mõistliku tähtaja kindlakstegemisel tuleb arvestada ka asjaolu, et VÕS §-i 249 rikkumine ei anna ostueesõigust omavale isikule õigust tekkinud olukorda pahatahtlikult ära kasutada, nt pärast müügilepingu olulistest tingimustest teadasaamist viivitada hea usu põhimõtet rikkudes ostueesõiguse teostamisega.

Ostueesõiguse teostamisest teavitamise regulatsioon Saksa õiguses on väga sarnane meie omaga ning vastavalt BGB § 1098 lg-le 1 ja § 510 lg-le 1 peab müüja ostueesõigust omavat isikut müügilepingu sisust teavitama. BGB § 1299 lg 1 järgi on ka ostjale antud võimalus ostueesõigust omavat isikut müügilepingust teavitada ja sellega käivitada ostueesõiguse teostamise tähtaja kulgemine.⁸³

Võlaõigusseaduse sätetest ega ka muudest õigusnormidest ei tulene müügilepingust kirjaliku teavitamise kohustust ning seega on põhimõtteliselt lubatav müügilepingust ja selle sisust ka suuline teavitamine. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks on siiski mõistlikum esitada see kirjalikus vormis. Samuti oleks mõistlik lisada teatele kohe ka müügilepingu ärakiri, kuna ostueesõigust omav isik võib seda nõuda vastavalt VÕS § 249 lg-le 2.

Ostueesõigust omavat isikut tuleks teavitada kõikidest lepingutingimustest, et isikul oleks võimalik piisavalt aru saada, millised õigused ja kohustused ta ostueesõiguse teostamisega endale saab. Müüjal on otstarbekas saata müügilepingu ärakiri kas tähtitud postiga või anda see ostueesõigust omavale isikule üle allkirja vastu. Selliselt toimides on tal võimalik hiljem ärakirja edastamist tõendada ning hoida ära ärakirja esitamisest või esitamata jätmisest tekkida võivad vaidlused.⁸⁴ Autori arvates on allkirja vastu üle andmine kõige kindlam teavitamise viis, sest tähtkirjaga teate saatmise korral ei ole müüja ja ostja huvid sajabrotsendilisel tagatud, kuna pole kindel, et just õige adressaat on selle kirja kätte saanud. Siinkohal oleks muidugi võimalik kohaldada TsÜS §-s 69 sisalduvaid sätteid.

⁸³ Müller, K. *op.cit.*, lk 414.

⁸⁴ Eel mets, R., Tü rnpuu, T. Ostueesõigus ja probleeme ostueesõiguse teostamisel. *Juridica X/2001*, lk 694.

Müüjal on ka õigus kohustada kolmandat isikut, näiteks notarit, esitama lepingu ära kiri ostueesõigust omavale isikule, kuna notar seda omaalgatuslikult ei tee. Notariaadimäärustiku⁸⁵ § 35¹ lg 1 p 4 kohaselt on notar tehingus osalejate taotlusel õigustatud ja kohustatud koostama teate müügilepingu sõlmimise ja selle sisu kohta ning edastama selle ostueesõigust omavale isikule. On olemas mõned erandid notari poolt ostueesõigust omavale isikule lepingu ära kirja esitamise osas ja seda eelkõige riigi ja kohaliku omavalitsuse ostueesõiguse teostamise puhkudel, näiteks looduskaitse seaduse⁸⁶ § 16 lg 4 ja muinsuskaitse seaduse⁸⁷ § 27 lg 5 alusel.

Käesoleva töö autor pooldab seisukohta, et seaduse tasandil peaks olema reguleeritud notari kohustus esitada kaasomanikule müügilepingu ära kiri olukorras, kus müüja ei pane notarile sellist kohustust. Selline lahendus välistaks müüja ja ostja pahatahtliku mitteteavitamise võimaluse ning hoiaks kokku ka poolte aega ja kulusid. Notarile sellise kohustuse panemine aitab müüjat ka olukorras, kus ostueesõigust omavat isikut ei ole enam elavate hulgas. Pärijatel on samuti ostueesõigus ning müüjal ei ole teada, kas pärand on vastu võetud või mitte. Pärijate leidmine on vaevaline protsess ja notaril on rohkem võimalusi nende otsimiseks.

Nagu juba eelnevalt öeldud sai, on üldiselt vajaliku teabe hankimine eelkõige iga võlasuhtes osaleja enda ülesanne, kuid hea usu põhimõttest lähtuvalt oleks igati põhjendatud teavitada teist poolt tema huvi püsimise eelduseks olevatest olulistest asjaoludest.

Müüjalt teate saamine ei ole ostueesõiguse teostamise eelduseks. Teatamiskohustus loetakse täidetuks ka siis, kui eelnimetatud kohustuse täidab ka ostja või keegi kolmas isik ning teate edastamiseks võib olla volitatud ka notar. Teade peab andma täieliku ja tõese ülevaate müügitehingu sisust, reeglina tuleks teatamiskohustuse täitmiseks seega esitada koopia müügilepingust, ostueesõigust omavale isikule ei tule siiski avaldada andmeid ostja isiku kohta.

Ebaõigete andmete edastamise korral (nt tegelikult kokkulepitust suurema ostuhinna teatamise korral ostueesõigust omavale isikule) ei saa VÕS §-s 249 sätestatud teatamise kohustust lugeda

⁸⁵ Notariaadimäärustik. RT I, 06.12.2013, 6

⁸⁶ LKS. RT I, 08.07.2014, 20

⁸⁷ MuKS. RT I, 29.06.2014, 42

täidetuks.⁸⁸ Juhul kui müüja eespool nimetatud paragrahvis toodud kohustust ei täida, on praktikas esile kerkinud probleem olukorras, kus ostueesõigust omav isik nõuab lepingu ära kirja notarilt. Vastavalt notariaadiseaduse⁸⁹ §-le 3 on notaril saladuse hoidmise kohustus. Praktikas aga notarid tõlgendavad antud sätteid ilmselt erinevalt, kuna mõned notarid väljastavad ostueesõigust omavale isikule sõlmitud müügilepingu tingimused, teised aga mitte. Saladuse hoidmise kohustusest vabastamise alused on sätestatud notariaadiseaduse § 3 lg-s 4, mille kohaselt on eelkõige õigustatud notari vabastamiseks saladuse hoidmise kohustusest isik, kelle ülesandel notar ametitöingu tegi, või selle isiku õigusjärglane ning selline nõusolek peab olema kirjalikus vormis.

Autor on seisukohal, et ostueesõigust omavale isikule sõlmitud müügilepingu ära kirja väljastamine on ikkagi notariaadiseaduse §-st 3 tulenevate sätete rikkumine. Kuna teavitamiskohustus on seadusega pandud müüjale ning selle õigus on antud ka ostjale, ei tohi notar sellesse sekkuda ilma müügilepingu osapoolte nõusolekuta. Autori arvates võib notar lepingu sõlmimisel küsida poolte nõusolekut ning nõustumise korral fikseerida selle notariaalses müügilepingus. Selline lahendus aitab efektiivsemalt tagada ostueesõigust omava isiku õigusi ning kiirendada ostueesõiguse teostamise protseduuri.

Müügitehingu ära kirja ja sellest väljavõtte saamise võimalus on ostueesõigust omaval isikul vastavalt kinnistusraamatuseaduse⁹⁰ § 74 lg-le 1 kinnistusosakonnas, samas aga ei pruugi asjaõiguslepingu aluseks olev leping kinnistusosakonnale esitatud olla. Nimetatud olukord võib aset leida juhul, kui müügileping ja asjaõigusleping on sõlmitud eraldi dokumentidena.

VÕS §-s 249 sätestatu ignoreerimise korral on tegemist kohustuse rikkumisega, mis annab ostueesõigust omavale isikule õiguse võlaõigusseaduses sätestatud õiguskaitsevahendite kasutamiseks ja eelkõige kahjuhüvitusnõude esitamiseks tuginedes VÕS-i 7. peatükis sätestatule. Seega müüja vastutab ostueesõigust omavale isikule tekitatud kahju eest, mis tekkis seoses teate esitamata jätmise või mitteõigeaegse esitamise tagajärjel. VÕS §-i 108 alusel on ostueesõigust omaval isikul võimalik esitada müüja vastu ka teavitamiskohustuse täitmise nõue, kuid muid VÕS § 101 lg-s 1 toodud õiguskaitsevahendeid ei saa müüja suhtes kohaldada.

⁸⁸ VÕS II, kom., lk 108.

⁸⁹ NotS. RT I, 29.06.2014, 44

⁹⁰ KRS. RT I, 21.06.2014, 32

1.4. Ostueesõiguse teostamisavalduse esitamisega seotud probleemid

1.4.1. Teostamisavalduse tegemise kord ja tähtaeg

Ostueesõiguse teostamiseks on vajalik kolme eelduse täitmine. Esiteks, peab ostueesõigust omava isiku kasuks olema seatud kehtiv ostueesõigus (AÕS § 73 lg 2). Kaasomanike ostueesõigus tuleneb seadusest ning on alati nähtav kinnistusraamatu teises jaos, kuhu kantakse kinnisasja omanikud. Teiseks, peab ostueesõiguse juhtum olema saabunud (VÕS § 244 lg 3). Ostueesõiguse juhtum saabub müüja ja ostja vahelise müügilepingu või muu tasulise võõrandamise lepingu sõlmimisega. Kolmandaks, on ostueesõigust omavale isikule müügilepingu sõlmimisest teatatud (VÕS § 249). Nagu eelnevas alapunktis juba mainitud, teatamise kõige kindlamaks viisiks on kirjalik allkirja vastu teatamine koos lisatud lepingu ära kirjaga.

Kuna nii ostueesõiguse teostamise aluseks olevaid tehinguid kui ka müüja teavitamiskohustust sai analüüsitud käesoleva töö alapunktides 1.2. ja 1.3., soovib autor peatuda esimese eeldusega seotud problemaatika juures. Autor soovib enda praktika näitel tuua arutamiseks välja järgmise olukorra. Isik X oli pöördunud notari poole sooviga saada vastus küsimusele, kas ta saab ostueesõigust kasutada või mitte. Isik X oli saanud teada, et kinnistu üks kaasomanikest oli müünud enda osa kolmandale isikule. Samas oli aga isik X ka enda osa hiljuti müünud, kuid omaniku muutmise kannet ei olnud veel kinnistusraamatusse tehtud, ehk isik X oli veel kinnistu kaasomanik.

Kinnisasjade puhul kehtib raudne reegel, mille kohaselt kinnisasja omand tekib kinnistusraamatusse kandmisega.⁹¹ Kinnistusraamat annab teavet, kes on kinnisasja omanik, millised piiratud asjaõigused kinnisasja koormavad ja millised on nende asjaõiguste järjekohad.⁹² Sellest lähtuvalt ei olnud isik, kellele oli isik X enda kaasomandiosa müünud, veel kinnistu kaasomanik ning tema suhtes ei kehtinud AÕS § 73 lg-st 2 tulenevad õigused. Isiku X ostueesõiguse teostamise õigus oli tuvastatud, kuid oluline on ka müüjale ostueesõiguse teostamise avalduse õigeaegne kättetoimetamine, nimelt isik X peab olema kinnistusse kantu kaasomanik hetkel, kui müüja saab

⁹¹ Notarite Koda, <http://www.notar.ee/523> (03.10.2014)

⁹² AÕS I, kom., lk 57.

ostueesõiguse teostamise avalduse kätte. Avalduse kättesaamisega tekib isiku X ja müüja vahel samadel tingimustel müügileping ning isik X saab nõuda müüjalt omandi ülekandmist.

VÕS § 244 lg 3 järgi võib asja suhtes ostueesõigust omav isik ostueesõigust teostada, kui müüja on sõlminud ostjaga müügilepingu, mis tulenevalt AÕS §-st 119 peab olema kinnisasja omandamise korral notariaalselt tõestatud. Ostueesõiguse teostamine toimub ostueesõigust omava isiku poolt avalduse tegemisega müüjale (VÕS § 244 lg 4), mis jõustub alates avalduse kättesaamisest müüja poolt (TsÜS § 69 lg 1). Ostueesõiguse puhul kutsub ostueesõigust omav isik ühepoolse ja kehtiva tahteavalduse esitamisega esile müügilepingu tekkimise tema ja müüja vahel tingimustel, milles leppisid kokku müüja ning kolmandast isikust ostja.⁹³

Ostueesõiguse teostamiseks ei piisa sellest, kui ostueesõigust omav isik esitab avalduse notarile.⁹⁴ Õiguskirjanduses siiski leidub arvamusi, et juhul, kui kinnisasi on juba ostja omandis, võib ostueesõigust omav isik esitada avalduse ostueesõiguse teostamise kohta müüja asemel uuele omanikule.⁹⁵ Töö autor ei saa selle arvamusega nõustuda, kuna seaduses on täpselt määratud ostueesõiguse teostamise avalduse adressaat ning avalduse esitamisega tekib müüja ja ostueesõigust omava isiku vahel müügileping, mitte aga ostja ja ostueesõigust omava isiku vahel.

Autori arvates võib ostueesõiguse teostamise avalduse esitada nii müüjale kui ka ostjale, kuna ostjal on õigustatud huvi selle vastu, kas tema poolt omandatud kinnisasja suhtes on ostueesõigus teostatud või mitte. Ostja huvi seisneb kõigepealt omaniku õigustes püsima jäämises, tasutud ostuhinna tagasinõudmises ja omanikuna tehtud võimalike käsutuste kehtivuses.

Ostja teavitamine kaitseb ka kolmandate isikute huve. Nimelt kui ostja saab teada, et tema kinnistu suhtes on ostueesõigus siiski teostatud, siis informeeritud ostja kui heauskne omanik, ei teosta kinnistuga selliseid toiminguid, mille tulemusel võivad olla kahjustatud kolmandate isikute õigused, näiteks kinnisasja edasi võõrandamine, koormamine ning muude kasutuslepingute sõlmimine. Kui esialgne ostja ei tegutse õiguspäraselt, siis vaatamata sellele, et ostueesõiguse teostamise avalduse esitamisega omandab ostueesõigust omav isik kõik ostja õigused ja kohustused, ei ole tema andmed

⁹³ Larenz, K. Lehrbuch des Schuldrechts. Besonderer Teil. Zweiter Band. 1. Handband. 13. Aufl. München, 1986, lk 152.

⁹⁴ RKTKo 3-2-1-115-00

⁹⁵ Tiivel, R. *op.cit.*, lk 310.

kinnisturaamatus nähtavad ning kolmandate isikutele ei ole teada, kas kinnistu kanne on õige või mitte.

Kirjeldatud olukorra lahendamiseks pakub töö autor välja kolm võimalust.

Esiteks võivad müüja ja ostja sõlmitavas müügilepingus kokku leppida müüja kohustuses ostjat viivitamatult teavitada ostueesõiguse teostamisest. Kokkuleppe mittetäitmise korral leppivad kokku koormata müüjat näiteks leppetrahvidega ning informeerida teda kõikidest võimalikest kahju hüvitamise nõuetest, mida ostja saab tema vastu esitada juhul, kui teda teostatud ostueesõigusest õigeaegselt ei teavitata.

Teiseks saab ostueesõigust omav isik teavitamise kohustuse panna otse notarile. Näiteks, kui notarile oleks seadusega pandud ostueesõiguse teostamise avalduse edastamise kohustus, oleks notar saanud avalduse esitada nii müüjale kui ka ostjale. Kuna meie õiguskorras ei ole notarile sellist kohustust pandud, siis praktikas saab notar seda teha ainult ostueesõigust omava isiku nõudmisel.

Kolmandaks probleemi lahenduseks saab olla notari kohustus esitada ostueesõiguse teostamise avaldus kinnistusosakonnale, sõltumata sellest, kas ta peab müüjat ja ostjat teavitama ostueesõiguse teostamise avaldusest või mitte. Esitatud avaldus oleks siis kohe kinnistusregistris nähtav nii ostjale (kinnistusosakond informeerib ostjat koheselt laekunud avaldusest) kui ka kolmandatele isikutele.

BGB § 1099 lg 2 alusel peab kohustatud isik informeerima uut omanikku niipea, kui ostueesõiguse kasutamine on toimunud või välistatud. Kui kohustatud isik rikub teatamiskohustust, võib tal tekkida kohustus hüvitada omanikule seoses sellega tekkinud kahju.⁹⁶

Tulenevalt TsÜS §-st 137 on oluline just nimelt see, et ostueesõiguse teostamise avaldus loetakse õigeaegselt esitatuks üksnes siis, kui see jõuab ostueesõiguse teostamise tähtaja jooksul müüjani. Ostueesõigust võib kinnisasjade suhtes teostada kahe kuu jooksul alates teate kättesaamisest (VÕS

⁹⁶ Rebmann, K., Säcker, F.J., Rixecker, R. *op.cit.*, lk 1524.

§ 250). Sellest järeldub, et kõige ebamõistlikum ostueesõigust omava isiku käitumine võib olla see, kui ta jätab ostueesõiguse teostamise avalduse esitamise viimastele päevadele.

Tähtaegade arvestamisel tuleb lähtuda TsÜS §-dest 134-137. Kindlasti ei hakka ostueesõigust lõpetav tähtaeg kulgema juhul, kui ostueesõigust omavale isikule edastatakse sõlmitud müügilepingu kohta valeinformatsiooni.

Ostueesõiguse teostamiseks sätestatud tähtaja mõte on anda ostueesõigust omavale isikule aega müügilepingu tingimustega tutvumiseks ja oma ostusoovi üle järele mõtlemiseks. Oluline on just nimelt see, et ostueesõigust omaval isikul oleks piisav võimalus kindlaksmääratud tähtaja jooksul oma õiguse kasutamise üle otsustada. VÕS § 244 lg 6 sätestab reegli, et kui käsutustehing tehakse pärast ostueesõiguse teostamise õiguse tekkimist, siis on see tühine osas, milles see piirab või kahjustab ostueesõiguse teostamist. Ostueesõigust omava isiku suhtes on selline lahendus igati õiglane, kuna temal on seadusjärgne õigus oma otsus eespool nimetatud aja jooksul teha.

Puuduliku teavitamise korral ei hakka kulgema ostueesõiguse teostamise tähtaeg. Samas kui teavitamise korral olid jäänud esitamata vähetähtsad lepingutingimused, millede olemasolu ei saa kuidagi ostueesõigust omava isiku otsust mõjutada, tuleb selline teavitamine lugeda täidetuks.

Varasema AÕS-i redaktsiooni § 263 lg 2 järgi võis ostueesõigust omav isik teatamiskohustuse rikkumisel oma õigust teostada ühe aasta jooksul alates kinnistusraamatusse kande tegemise päevast. Uutest VÕS-i ja AÕS-i redaktsioonidest sellist normi enam ei leia. Seega võib ostueesõigust omav isik müüjapoolse teatamiskohustuse rikkumisel igal ajal oma õigust teostada, olles piiratud vaid üldiste nõuete aegumistähtaegadega.

Ajalise piirangu kehtestamine omab nii negatiivseid kui ka positiivseid külge. Piirang on ostueesõigust omavatele isikutele jaoks liiga koormav ja kohustub neid end pidevalt kursis hoidma sellega, kas kinnistusraamatu kanne on vahepeal muutunud või mitte. Samuti annab ajaline piirang müüjale võimaluse vältida ostueesõigust, jättes täitmata teavitamiskohustuse. Ajalise piirangu positiivseks küljeks on asjaolu, et sellise piirangu kehtestamisega saavad ostjad kindlustunde, et juhul, kui määratud tähtaja jooksul nende poolt omandatud kinnisasja suhtes ostueesõigust ei

teostata, jäävad nad omandatud kinnisasja omanikuks ja mitte keegi ei tule kahe aasta pärast ja ei nõua endale omandi üleandmist.

Autor on seisukohal, et ostueesõiguse ajalise piirangu sätestamine on vajalik, kuna selle sätestamine aitab paremini kaitsta osapoolte huve ning tagada efektiivsema õigus- ja käibekindluse. Šveitsi õiguses on näiteks ajaline piirang olemas ning pärast kahe aasta möödumist uue omaniku kandmisest kinnistusraamatusse ei ole võimalik enam mistahes ostueesõigust teostada.⁹⁷

Kaasomanike ostueesõiguse teostamisega kaasnevaid probleeme saavad müüja ja ostja vähendada, kuid selleks peavad olema mõlemad teadlikud ostueesõiguse olemasolust ning sellega kaasnevatest tagajärgedest. Kuna kinnisasja müügilepingule on seadusega kehtestatud notariaalne vorminõue, siis notari poolne nõustamine ning tehingu sõlmimise ja sisu selgitamine on pooltele tagatud. Müügilepingus on võimalik reguleerida, kuidas pooled ostueesõiguse teostamisel edasi käituvad, vajadusel tagada vastav käitumine ka mõne õiguskaitsevahendiga (nt leppetrahv), leppida kokku kulude hüvitamine jne.⁹⁸ Ostueesõiguse teostamisega seotud kahjulikke tagajärgede vähendamiseks oleks mõistlik kinnisvara pakkuda kõigepealt kinnisasja kaasomanikele, siis on müüjale vähemalt teada, kas keegi kaasomanikest tunneb kinnisvara vastu huvi või mitte. Veel üheks ostueesõiguse teostamisega seotud riskide maandamise võimaluseks on sõlmida kõigepealt kinnisasja võlaõiguslik müügileping ning ostueesõiguse mitteteostamisel sõlmida kinnisasja asjaõigusleping.

⁹⁷ Tuor, P. *op.cit.*, lk 723.

⁹⁸ Paavel-Margna, S. *op.cit.*, lk 435.

1.4.2. Teostamisavalduse vorminõue

VÕS § 244 lg-s 5 on sätestatud, et ostueesõiguse teostamise avaldus peab olema samas vormis, milles sõlmiti müügileping, ning tulenevalt TsÜS § 83 lg-st 1 on vormi järgimata jätmise korral avaldus tühine. Näiteks kaasomanike ostueesõiguse teostamise avaldus kinnisomandi müügi korral peab olema notariaalselt tõestatud. BGB §-i 464 alusel ei pea ostueesõiguse teostamise avaldus olema tehtud samas vormis, mis müügileping. Saksa erialakirjanduses on välja toodud, et tulenevalt kinnisasjade puhul kehtivast ostueesõiguse seadmise lepingu notariaalse tõestamise nõudest, puudub vajadus sätestada täiendavaid vorminõudeid teostamisavaldusele.⁹⁹

Riigikohus¹⁰⁰ on ostueesõiguse teostamise avalduse notariaalse kinnitamise osas välja toonud, et ostueesõiguse teostamise avalduse notariaalse tõestamise nõude eesmärgiks on eeskätt hoiatusfunktsiooni täitmine ja avalduse notariaalse tõestamise nõue tagab õigussuhte osaliste kaitse läbimõtlemtu tegevuse eest ning annab osalistele kindlustunde selles, et ostueesõigust omav isik on oma avaldusega seotud. Teostamisavalduse notariaalne vorminõue kahtlemata tagab lepingupoolte parema kaitstuse ning teavitatuse. Autor omab siinkohal seisukohta, et seaduses võiks olla ette nähtud muuhulgas ka notari kohustus teavitada ostueesõigust omavat isikut ostueesõiguse teostamise õiguse olemasolust. Selline lahendus vähendaks omakorda vaidlusi ostueesõiguse teostamisavalduse tähtaegse esitamise teemadel ning suurendaks kindlasti ka isikute õiguskindlust. Tegelikult on ka praktikas välja kujunenud kindel seisukoht, et just notaritel on täita tähtis roll selgitamaks lepingupooltele, millised õigused ja kohustused toob endaga kaasa ostueesõiguse seadmine ja teostamine. Lähtudes oma hoiatusfunktsioonist peab notar hoiatama lepinguosalisi toimingutega kaasneda võivatest kahjulikest tagajärgedest ning tulenevalt nõustamisfunktsioonist selgitama tehinguga kaasnevaid riske ning tegema ettepanekuid nende vältimiseks.¹⁰¹

⁹⁹ Schmidt-Räntsch, J. Das neue Schuldrecht : Einführung - Texte – Materialien. Köln : Bundesanzeiger-Verl., 2002, lk 545.

¹⁰⁰ RKTko 3-2-1-71-05

¹⁰¹ Kaartau, K., Saldu, K. Kinnistu ostu-müügitehing. Notari menetlevad kinnistamisprotsessi etapid ja tehingu täitmise tagamine. Juridica 10/2001, lk 686.

Ostueesõiguse avalduse edastamisel on käsutuse tähendus, tekib müügileping ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel ning seega ühepoolse avaldusega ostueesõiguse teostamise avaldust ostueesõigust omav isik tagasi võtta ei saa.¹⁰² Vastavalt TsÜS §-le 72 saab tahteavaldust tagasi võtta vaid siis, kui tagasivõtmise avaldus jõuab tahteavalduse saajani enne või samal ajal tehtud tahteavaldusega. Küll aga saab ostueesõiguse avaldust tühistada TsÜS-i tehingu tühistamise sätete järgi.

Ostueesõiguse teostamise avaldus ei tohi olla tingimuslik ning ostueesõigust omav isik ei saa ennast siduda ainult lepingu teatud tingimustega või näiteks nõustuda täitma ainult teatud osa lepingust. Ühest küljest on selline piirang arusaadav, kuid teisest küljest tekib küsimus, kas ostueesõigust omava isiku lepinguvabadus ei ole piiratud. Käesoleva töö autor on seisukohal, et müügilepingu sõlmimine kolmanda isikuga avab ainult võimaluse ostueesõiguse teostamiseks, seejärel on ostueesõigust omaval isikul võimalus valida, kas ta kasutab ostueesõiguse teostamise võimalust või ei. Seega, kui ostueesõigust omav isik ei ole nõus müügilepingus sätestatud tingimustega, ei saa keegi teda kohustada ostueesõigust kasutama.

Müüja ja ostja vaheline müügileping võib sisaldada mitu müügiobjekte, millest mõne objekti suhtes kehtib ostueesõigus. Kui ostja ostis asja, mille suhtes kehtib ostueesõigus, koos teiste asjadega ühise hinna eest, peab ostueesõigust omav isik tasuma asjale vastava võrdelise osa ühisest hinnast (VÕS § 247). Selline asja eraldamine võib müüjale tekitada kahjuliku tagajärje, nimelt kui ostja, kellele müüja soovib müüa asjade kogumi, mille hulka kuulub ka ostueesõigusega koormatud asi, kaotaks juhul, kui ta ostueesõigusega koormatud asja ei saa, huvi kogu müügilepingu täitmise vastu ning võiks seetõttu vastavast lepingust taganeda.¹⁰³ Nimetatud olukorra tekkimisel on müüjale seadusega ette nähtud võimalus nõuda, et ostueesõigust omav isik ostaks ka teised müügiobjektiks olevad asjad. Juhul, kui ostueesõigust omav isik ei ole nõus omandama mitu asja, kaotab ta ostueesõiguse teostamise võimalust ka ostueesõigusega koormatud asja suhtes.

¹⁰² Kõve, V., Tampuu, T., *op.cit.*, lk 49.

¹⁰³ VÕS II, kom., lk 104.

L. Pohlak kirjutab oma artiklis,¹⁰⁴ et sooviga teostada ostueesõigust avaldab isik valmisolekut võtta üle kõik ostjaga sõlmitud müügilepingust tulenevad kohustused, mitte üksnes soovi õiguste omandamiseks. Ostueesõigust omav isik ei avalda avalduse esitamisega enam oma valmisolekut, vaid teostamisavalduse esitamisega tekibki ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel müügileping vastavate õiguste ja kohustustega.

¹⁰⁴ Pohlak, L. Nõudeõiguste ja võlgade üleminek seaduse alusel. *Juridica* III/1997, lk 112.

2. KAASOMANIKE OSTUEEÕIGUSE TEOSTAMISEGA TEKKIVAD ÕIGUSSUHTED JA ISIKUTE ÕIGUSTE KAITSE

2.1. Ostueesõigust omava isiku ja müüja vaheline õigussuhe

Nagu eelnevalt juba mainitud, tekib ostueesõiguse teostamise korral ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel sama sisuga müügileping, mis lepiti kokku müüja ja ostja vahelises müügilepingus. Järelikult kehtivad ostueesõigust omava isiku jaoks täpselt samad tingimused, tähtajad ja kõrvalkohustused, mis esialgse lepingu kohaselt ostja jaoks kehtisid. Põhimõtte kohta, et ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel tekib müügileping täpselt samadel tingimustel, sätestab seadus ka mõned erandid:

- ostueesõigust omava isiku suhtes ei kehti müüja ja ostja kokkulepe, mille kohaselt müügileping kehtib üksnes siis, kui ostueesõigust ei teostata või millega jäetakse müüjale ostueesõiguse teostamise juhuks lepingust taganemise õigus (VÕS § 245);
- kui müügilepingus sisalduva kõrvalkohustuse täimine on ostueesõigust omava isiku poolt võimatu, võib ta täitmise asemel tasuda selle hariliku väärtuse. Teatud kõrvalkohustustest on ostueesõigust omav isik üldse vabastatud (VÕS § 246);
- müüja ja ostja vahelised kokkulepped ostuhinna tasumise ajatamise kohta võivad mitte kehtida ostueesõigust omava isiku suhtes (VÕS § 248). Juhul, kui müügilepingus oli kokku lepitud, et ostja ei pea ostuhinda tasuma lepingu sõlmimisel, vaid hiljem, on ostueesõigust omaval isikul sama õigus, kui ta annab ajatatava summa eest tagatise. Vajadus tagatise andmiseks tuleneb asjaolust, et müüja ei saa olla kindel ostueesõigust omava isiku maksevõimes.¹⁰⁵

Ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel tekkinud müügilepingu alusel on ostueesõigust omaval isikul õigus nõuda müüjalt müügilepingu täitmist, mis seisneb lepingu eseme ning selle omandiõiguse üleandmises. Ostueesõigust omavale isikule üleantav lepingu ese peab vastama lepingutingimustele. Vastasel korral on ostueesõigust omaval isikul õigus kasutada kõiki ostja õiguskaitsevahendeid. Müügilepingu tekkimisega omandab ostueesõigust omav isik kohustuse maksta müüjale lepingu eseme ostuhinna ning samuti täita muid kõrvalkohustusi, mis olid müügilepinguga ostjale kohustuseks pandud. Juhul, kui müüja ja ostja müügilepingus on

¹⁰⁵ Schulze, R. Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar. Baden-Baden : Nomos 2003, §§ 466-468, Rn 1.

fikseeritud turhinnast kõrgem ostuhind eesmärgiga takistada ostueesõiguse teostamist, saab siis ostueesõigust omav isik tugineda TsÜS §-le 89.¹⁰⁶ Kui müüja ja ostja vaheline müügileping osutub tühiseks selle näilikuse tõttu, saaks ostueesõigust sellisel juhul teostada varjatud tehingu suhtes, kui varjatud tehing kehtiks.¹⁰⁷

Lisaks tuleb ostueesõigust omaval isikul kanda kulud, mis on seotud tema ja müüja vahel tekkinud müügilepingu täitmisega. Nimetatud kulud jagunevad ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel samamoodi, nagu jagati vastavad kulud algses müügilepingus ostja ja müüja vahel.¹⁰⁸

2.2. Müüja ja ostja vaheline õigussuhe

Ostueesõiguse teostamine ei muuda kehtetuks müüja ja ostja vahel sõlmitud müügilepingut ega sellest tulenevaid kohustusi (VÕS § 244 lg 1). Ka müüja ja ostja vaheliste suhete reguleerimisel on ette nähtud erand, mis puudutab osapoolte vahel sõlmitud või sõlmitava käsutustehingu kehtivust. Nimelt, ostueesõiguse teostamise puhul loetakse sõlmitud käsutustehing kehtetuks või kui käsutustehing ei ole veel sõlmitud, muutub selle teostamine võimatuks.¹⁰⁹ Sellest lähtuvalt ei suuda müüja täita endapoolset kohustust, mis seisneb kinnisasja omandiõiguse ülekandmises ostjale. Sellise kohustuse rikkumine toob kaasa müügilepingu olulise rikkumise, mille tagajärjel on ostjal võimalik müügilepingust taganeda vastavalt VÕS §-de 116 ja 117 lg 1 alusel.

Nagu juba öeldud, muutub ostueesõiguse teostamise korral müüja ja ostja vaheline kinnisasja käsutustehing tühiseks ja taastub sellele eelnenud olukord, ehk omanikuks on jälle müüja, vaatamata sellele, et kinnistusraamatusse on omanikuna kantud ostja. Omandiõiguse kaotamise tagajärjel on ostjal õigus müüjalt ostuhinda tagasi nõuda. Müüja ja ostja vahel sõlmitud müügilepingut müüja täita ei saa, mis siis saab ostja poolt kantud kuludega? Ostja ei saa selliste kulude hüvitamist nõuda ostueesõigust omavalt isikult ega keelduda ostueesõigusega koormatud vara ostueesõigust omavale isikule välja andmast. Vastavate kulude hüvitamine toimub müüja ja

¹⁰⁶ RKTko 3-2-1-24-04

¹⁰⁷ VÕS II, kom., lk 95.

¹⁰⁸ *Ibid.*, lk 96.

¹⁰⁹ *Ibid.*, lk 98.

ostja vahelises suhtes.¹¹⁰ Kui müüja ja ostja ei lisanud müügilepingusse kulude jaotuse regulatsiooni ostueesõiguse teostamise korral, siis saab ostja kantud kulude hüvitamist nõuda müüjal vastavalt VÕS §-le 115.

Jätkates kulutuste hüvitamise teemat, peab läbi vaatama ka müügilepingu esemega seotud kulutuste hüvitamise võimaluse. Kui müüja saab lepingu eseme tagasi paremas seisus, kui see oli esialgse müügilepingu sõlmimisel ostjale üle andes, on ostjal õigus nõuda lepingu esemele tehtud kulutuste hüvitamist vastavalt TsÜS § 63 lg-le 1 ja VÕS § 191 lg-le 2. Oluline on ka silmas pidada VÕS § 1042 lg-s 1 sätestatut. Nimelt võetakse rikastumise ulatuse kindlakstegemisel aluseks aeg, mil isik, kelle esemele kulutusi tehti, saab oma eseme tagasi või saab muul viisil eseme väärtuse suurenemist kasutama hakata. Ostueesõiguse teostamise tulemusel tuleb müüjal sama lepingu ese võõrandada ostueesõigust omavale isikule, seega ei saa müüja eset ise kasutada ega selle arvel rikastuda. Autori arvates peab ostjal olema võimalus esitada kulutuste hüvitamise nõue ostueesõigust omavale isikule, kuna esemele tehtud kulutused ei puuduta müüjat.

Olukord võib olla ka vastupidine, kus lepingu esemeks olev kinnisasi ei vasta enam lepingu tingimustele ehk sellel väärtus on ostja tegevuse tõttu vähenenud. Sellisel juhul on ostueesõigust omaval isikul õigus müüjalt nõuda ostuhinna alandamist, kuna asi ei vasta müügilepingus kokku lepitud tingimustele, ning müüja omakorda saab kahju hüvitamist nõuda ostjalt vastavalt VÕS § 189 lg-le 4.

2.3. Ostueesõigust omava isiku ja ostja vaheline õigussuhe

Ostueesõigust omaval isiku ja ostja vahel reeglina ostueesõiguse teostamisel võlasuhet ei teki, st ostueesõigust omaval isikul puuduvad nõuded esialgse ostja vastu ja vastupidi.¹¹¹ Olukord muutub oluliselt, kui müüja on jõudnud kinnisasja omandiõiguse üle anda ostjale. Sellisel juhul muutub käsutustehing tühiseks ning müüja saab uuesti kinnisasja omanikuks. Kui ostja kantakse omanikuna kinnistusraamatusse, siis ostueesõigust omaval isikul tekib õigus nõuda ostjalt

¹¹⁰ VÕS II, kom., lk 100.

¹¹¹ RKTko 3-2-1-13-06

nõusolekut kinnistusraamatu kande parandamiseks, sest müüja ja ostueesõigust omava isiku vahel sõlmitud asjaõiguslepingust ei piisa. Ostjal on õigus nõuda müüjalt enne omapoolse nõusoleku andmist kande parandamiseks ostja poolt müüjale tasutud ostuhinna tagastamist.¹¹² Seega juhul, kui ostjale on ostuhind tasutud, on ta kohustatud võimaldama ostueesõigust omavale isikule omandi üleandmise vaatamata muudele võimalikele kuludele, mis kuuluvad ka ostuhinna kõrval hüvitamisele.

Ostueesõigust omaval isikul tekib ka vindikatsiooninõude esitamise õigus vastavalt AÕS §-le 80, mille alusel saab ostueesõigust omav isik nõuda kinnisasja väljaandmist. Ostja ei saa vastavalt AÕS §-le 88 ostueesõigust omavalt isikult nõuda kulutuste hüvitamist, mis tekkisid talle seoses müüjaga müügilepingu sõlmimise ja täitmisega ning mis ostueesõiguse teostamisega kaotasid oma mõtte.¹¹³

2.4. Ostueesõiguse teostamisel esineda võivad riskid

Üheks võimalikuks riskiks on müüja võimetus täita samaaegselt oma lepingust tulenevaid kohustusi nii ostja kui ka ostueesõigust omava isiku ees. Kuna müüja saab täita ainult ühte lepingut, siis teise lepingu mittetäitmisega kaasneb müüja vastutus hüvitada kahju.

Kui ostueesõigust omav isik teeb nõuetekohase avalduse ostueesõiguse teostamiseks ning tasub müüjale lepingu eseme ostuhinna, tuleb talle lepingu eseme valdus ja omand üle anda. Ostueesõiguse teostamisega muutub kehtetuks esialgne eseme käsutustehing müüja ja ostja vahel ning taastub käsutuse eelne olukord, ehk müüja on taas lepingu eseme omanik. Kui müüja on jõudnud asja omandi üle anda ostjale, siis ostueesõigust omava isiku kinnistusraamatusse omanikuna sissekandmiseks on vajalik ostja nõusolek. Seega peab asjaõiguslepingu sõlmimiseks olema tagatud nii müüja kui ka ostja kohalolek.

¹¹² Pärna, P. The Law of Property Act – Cornerstone of the Civil Law Reform. *Juridica international* 6/2001, lk 97-99.

¹¹³ VÕS II, kom., lk 98.

Ostueesõiguse teostamisel satub ostja väga ebamugavasse olukorda. Ostueesõiguse teostamisel tekib ostjal müüja suhtes nõue ostuhinna tagastamise osas. Ostja võib sattuda olukorda, kus lepingu ese on ostueesõigust omavale isikule võõrandatud ning müüjal ei ole enam rahalisi vahendeid ostja nõuete rahuldamiseks. Kui juhtub aga, et ostueesõigust omav isik loobub ostueesõigusest, siis müüjalt tuleb saada jällegi nõusolek ostja omandi kande taastamiseks. Kõige lihtsam oleks, kui ostja saaks ostueesõigust omava isikuga sõlmida vajalikud kokkulepped nii kinnistusraamatu kande parandamiseks kui ka ostuhinna hüvitamiseks. Selline võimalus on aga välistatud, kuna ostja ja õigustatud isiku vahel puudub lepinguline suhe ning kinnistusraamatu kande on muutunud ka valeks, seega ostja ei saa asja käsutada.

Ostueesõiguse teostamisega võib tekkida probleeme juhul, kui ostueesõigust omav isik on peale ostueesõiguse teostamise avalduse esitamist surnud. Ostueesõiguse üleantavuse piirangud ei välista VÕS § 244 lg 1 alusel tekkinud müügilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleminekut pärijale.¹¹⁴

Kehtiv seadusandlus ei reguleeri kulutuste hüvitamist ostueesõiguse teostamise korral. Seoses sellega tekib küsimus, kas ja kellelt saab ostja nõuda lepingu vormistamise ja sõlmimisega ning lepingu eseme parendamisega seotud kulude hüvitamist.

Käesoleva alapunkti raames peab arutama ka olukorda, kus ostueesõiguse teostamise avaldus on esitatud, kuid müüja ja ostja vaheline leping muutub tühiseks. Kaasomanike ostueesõigus tekib seaduse alusel. Järelikult, kui müügileping on müüja ja ostja vahelise kokkuleppe või muu seadusega ettenähtud alusel tühistatud, siis pole ka eeldusi ostueesõiguse teostamiseks, sest ostueesõiguse aluseks olevat lepingut ei eksiteeri, järelikult ei saa müüja ja ostueesõigust omava isiku vahel müügilepingut tekkida. Seetõttu ei tohiks praktilises elus probleemi esineda, sest tühise müügilepingu korral, ei tekita ostueesõiguse teostamise avaldus müügilepingut müüja ja ostueesõigust omava isiku vahel.

Praktikas on ostueesõiguse raskendamiseks üritatud ostueesõigusega koormatud esemeid vahetult enne ostueesõiguse tekkimise aluseks oleva müügilepingu sõlmimist koormata (sageli ostjaga

¹¹⁴ VÕS II, kom., lk 122.

seotud isiku kasuks) piiratud asjaõigusega lootuses, et ostueesõigust omav isik, kes peab vastavad õigused üle võtma, loobub seetõttu ostueesõiguse teostamisest.¹¹⁵ Riigikohus on oma lahendis¹¹⁶ avaldanud seisukohta, et kui sellised tehingud on tehtud ilmse eesmärgiga välistada ostueesõiguse teostamise või seda piirata, siis sellised käsutustehingud võivad oma eesmärgi tõttu olla vastuolus heade kommetega ja seetõttu tühised.

2.5. Isikute õiguste kaitse võimalused

Eelnevas alapunktis tõi autor välja erinevaid riske, mis võivad tekkida ostueesõiguse teostamise tagajärjel. Selles alapunktis soovib autor analüüsida võimalusi nimetatud riskide maandamiseks või hoopis nende vältimiseks.

Kaasomanike seadusjärgne ostueesõigus on nähtav kinnistusraamatust, kuhu kantakse ka tehingulise ostueesõiguse kohta käivad märked. Enne lepingu sõlmimist peaks ostja kontrollima kinnistusraamatu seisut, et veenduda, kas kinnisasja suhtes kehtib ostueesõigus või mitte. Ostueesõiguse teostamise tagajärjel tekib ostjal müüja suhtes ostuhinna tagastamise nõue. Selleks, et vältida müügihinna edasi-tagasi ülekandmist, võivad müüja ja ostja kokku leppida, et müügihind hoiustatakse notari deposiitkontol ning notar edastab hoiustatud rahasumma müüjale kahe kuu möödudes lepingu sõlmimisest. Sellisel juhul peab aga ostja veenduma, et müüja informeerib õigeaegselt ostueesõigust omavat isikut toimunud tehingust, või siis võtab ostja informeerimise kohustuse enda peale. Ostueesõigust omava isiku mitteõigeaegne teavitamine võib ostueesõiguse teostamise tähtpäeva edasi lükata, müüja aga saab deponeeritud raha kätte lepingus kokkulepitud tähtaja möödumisel. Ostja peab arvestama sellega, et juhul, kui ostueesõigust omav isik teostab ostueesõigust, siis peab ostja lõpuks kohtu kaudu nõudma müüjalt tasutud ostuhinda tagasi.¹¹⁷

Selleks, et vältida kirjeldatud olukordi, on kõige mõistlikum sõlmida müüja, ostja ja ostueesõigust omava isiku vahel kolmepoolne kokkuleppe, mille alusel müüja kohustust täidab ostueesõigust

¹¹⁵ VÕS II, kom., lk 99.

¹¹⁶ RKTko 3-2-1-13-06

¹¹⁷ Paal, K. Kinnisasja võõrandamise tehingutest. Eesti Majanduse Teataja 12/2002, lk 26.

omav isik. Vaatamata Riigikohtu¹¹⁸ seisukohale, et notari kontole ostuhinna tasumist ostueesõigust omava isiku poolt ei saa üldjuhul lugeda ostuhinna tasumiseks, on autor arvamisel, et ostueesõigust omava isiku poolt ostusumma deponeerimine on oluline, sest sellega saavad olla tagatud rahasummade kandmised nii müüjale kui ka ostjale. Deposiidi ülekandmine kaitseb ostja õigusi ning vastavalt AÕS §-le 261 ei ole tal õigust keelduda ostueesõigust omava isiku omanikuna kinnistusraamatusse kandmiseks nõusoleku andmisest.

Kõigi osapoolte kohale kutsumine võib praktikas olla problemaatiline, siis oleks üheks võimaluseks üksteistele volitused anda. Näiteks müüja ja ostja saavad müügilepingu sõlmimisel läbi mõelda ka volituste vormistamise võimaluse juhul, kui ostueesõiguse juhtum aset leiab. Volitamine ei tekita pooltele negatiivseid tagajärgi, kuna volitatu piire saab volikirjaga täpselt paika panna.

Kui ostueesõigust omav isik viivitab ostuhinna tasumisega ja ei ilmu notari juurde omandi ümbervormistamiseks, saab müüja taganeda ostueesõigust omava isikuga sõlmitud lepingust seoses viimase poolse lepingu rikkumisega (VÕS § 101 lg 4). Kui ostueesõigust omav isik ei ole enam huvitatud asja omandamisest ja müüja taganeb ostueesõiguse teostamise tagajärel tekkinud müügilepingust, peavad müüja ja ostja ikkagi sõlmima asjaõiguslepingu ostjale omandi ülekandmiseks. Seaduse kohaselt on ostja kanne muutunud valeks ning autori arvates ei tohiks olukorda sinnapaika jätta. Asjaõiguslepingu sõlmimise asemel võivad pooled näiteks esitada kinnistusosakonnale notariaalselt tõestatud avalduse, millega tunnistavad sõlmitud asjaõiguslepingu kehtivaks.

Üheks riskiks on müüja võimetus täita samaaegselt oma lepingust tulenevaid kohustusi nii ostja kui ka ostueesõigust omava isiku ees. Sellist olukord saab müüja vältida, sõlmides ostjaga lepingust taganemise osas kokkuleppe. Taganemine tähendab seda, et müüja vabaneb kohustusest kinnisasja omand ostjale üle anda ja ostja aga vabaneb kohustusest kinnisasja eest tasumise kohustusest. Müüja ja ostja võivad müügilepingus ette näha müüja õiguse taganeda ostjaga sõlmitud lepingust juhul, kui ostueesõigust omav isik kasutab ostueesõigust. Oluline siin silmas pidada, et müüjal ja ostjal ei ole võimalik sõlmida sellist taganemise kokkuleppet, mis kehtiks ka

¹¹⁸ RKTko 3-2-1-13-06

ostueesõigust omava isiku suhtes. Taganemisõiguse korral on müüjal lihtsam ennast ostjaga sõlmitud lepingust tulenevatest kohustustest vabaks saada.¹¹⁹ Selline õigus ei kahjusta ostueesõigust omava isiku huve, kuna vastavalt VÕS § 245 p-le 2 ei kehti see tema suhtes. Taganemisõigus on vajalik seetõttu, et müüja ja ostja vahel sõlmitud leping ei muutu ostueesõiguse teostamisega automaatselt kehtetuks ning müüja kohustused ostja ees jäävad kehtima. Kuna müüja saab täita ainult ühe lepingu, siis teise lepingu mittetäitmisega kaasneb müüjal vastutus hüvitada kahju. Siinkohal ei ole küsimus selles, kas täitmine on võimalik, vaid oluline on, kes on täitmise takistuse eest vastutav. Kui vastutav on võlgnik, siis peab ta hüvitama võlausaldajale mittetäitmisest tekkinud kahju. Kui täitmise takistust ei saa kummalegi poolele süüks panna, vabanevad vastutusest mõlemad.¹²⁰ Müüja saab enda vastutust välistada, sõlmides ostjaga esialgu võlaõigusliku müügilepingu ning ostueesõiguse teostamise tähtaja möödumisel asjaõiguslepingu. Taganemise korral peavad müüja ja ostja tagastama üksteisele üleantu. Ostjal on õigus tagasi saada makstud ostuhind ning nõuda esemele tehtud parenduste hüvitamist vastavalt VÕS §-le 191.

Samuti oleks lepingust taganemine vajalik ka olukorras, kus ostueesõigust omav isik on peale ostueesõiguse teostamise avalduse esitamist surnud ning tema pärijad ei ole veel pärandit vastu võtnud. Selline olukord võib oluliselt kahjustada ostjat, kes on omandi kätte saanud, kuid arvestades ostueesõiguse teostamist ei saa seda käsutada, kuna ostueesõiguse teostamise avalduse esitamisega on ta kaotanud omandile õiguse.

Praktikas soovivad tihtipeale müüja ja ostja sõlmitavas müügilepingus sõlmida ka kokkulepet, mille alusel ei ole võimalik pooltel üksteise vastu esitada mingeid kahju hüvitamise nõudeid juhul, kui ostueesõigust omav isik kasutab ostueesõigust. Müüja jaoks võib kahju hüvitamise nõue siiski tähtsust omada, sest kui kinnistu valdus enne kahe kuu möödumist esialgsele ostjale üle läheb ja viimane kinnistul omal äranägemisel toimetama hakkab, võib see kaasa tuua ostueesõigusega isiku õiguste rikkumise ja temapoolse kahjunõude müüja suhtes. Et müüja kahju eest üksi vastutama ei jääks, tulekski jätta temale õigus esitada algse ostja vastu kahjunõue.¹²¹

¹¹⁹ Väli, V., Mander, S. Tsiviilõigus Euroliiduga ühinemisel. Tallinn: Estada Kirjastus 2004, lk 336-339.

¹²⁰ Zweigert, K., Kötz, H. An Introduction to Comparative Law. Oxford: Clarendon Press 1992, lk 523-529.

¹²¹ Aavakivi, I-E., Ostueesõigust tasub silmas pidada. <http://apilv.ee/2012/02/kinnisasja-ostueesõigust-tasub-silmas-pidada> (22.12.14)

Võib tekkida olukord, kus müüjal ei ole enam alles ostja poolt tasutud rahasummat, kuid olukorra lahendamiseks saab müüja ostuhinda nõuda ostueesõigust omava isiku käest vastavalt nende vahel tekkinud lepingule. Kui juhtub, et müüja tegutseb pahauskselt, tekib ostjal risk jääda oma rahast ilma.

Olukord oleks ostjale kasulik, kui nõutava ostuhinna oleks talle tasunud ostueesõigust omav isik otse. Selline võimalus on välistatud, kuna ostueesõigust omava isiku ja ostja vahel puuduvad mistahes lepingulised suhted. Lisaks sellele ei saa ostueesõigust omav isik kinnisasja omanikuks, kuna ostueesõiguse teostamise tulemusel on ostja kui omaniku kanne muutunud tühiseks ning ostjal ei ole õigust kinnisasja käsutamiseks.

Selleks, et vältida ülalpool kirjeldatud olukordi, kutsutakse notari juurde müüja, ostja ja ostueesõigust omav isik ning sõlmitakse nende vahel kolmepoolne kokkulepe. Probleemiks võib jääda muidugi see, et kui keegi osapooltest tahtlikult ei ilmu kohale, jääb kokkulepe sõlmimata ning olukord lahendamata.

Võib ette tulla ka olukordi, kus ostueesõigust omav isik on ümber mõelnud ja ei ilmu nimetatud kokkuleppe sõlmimisele. Sellisel juhul jääb müüja ja ostja vahel sõlmitud müügileping kehtima, kuid asjaõiguslepingut ei saa enam automaatselt kehtivaks muuta, sest peale ostueesõiguse teostamise avalduse esitamist on kinnistusraamatu kanne muutunud ebaõigeks ning müüja ja ostja peavad uuesti sõlmima asjaõiguslepingu kinnisasja omandi ülekandmiseks müüjalt ostjale. Kui kõik lepingu pooled ei ole huvitatud ostueesõiguse teostamise tagajärel tekkinud olukorra lahendamisest, võib tekkida väga keeruline olukord, mille lahendamiseks tuleb huvitatud isikutel pöörduda kohtu poole.

Kinnisasja võõrandamisega seotud notariaalsed toimingud on vastavalt notari tasu seadusele¹²² tasulised ning müüjal ja ostjal tekivad alati kulud seoses notari tasu ja riigilõivuga. Selliste kulude kandmist VÕS-i ei reguleeri, kuid nende hüvitamisest võivad nii müüja kui ostja huvitatud olla.

¹²² NotTS. RT I, 29.06.2014, 47

Praktika näitab, et suurem osa müügilepingutest sisalduvad kulude kandmise osas järgmised kokkulepped: müügiga seotud notari tasu tasuvad müüja ja ostja võrdsetes osades ning riigilõivu uue omaniku kande tegemise eest tasub ostja.

Autori arvates on see väga loogiline ja aus kulude jaotus poolte vahel ning sellist kokkuleppet tuleb samuti lugeda lepingu üheks tingimuseks. Kuna müüja ja ostueesõigust omava isiku vahel tekib samadel tingimustel müügileping, milles müüja ostjaga kokku leppis, tuleb ka kulud jagada vastavalt sellele samale müügilepingule, ehk müügiga seotud kulud lähevad müüja ja ostueesõigust omava isiku vahel pooleks ja riigilõivu uue omaniku kande tegemise eest tasub ostueesõigust omav isik.

3. OSTUEESÕIGUSE TEOSTAMINE MITME KAASOMANIKU POOLT

3.1. Ühise ostueesõiguse teostamise problemaatika

Ostueesõiguse puhul eristatakse ühist ostueesõigust ja mitme isiku eraldi ostueesõigust samale asjale. Kui ostueesõigus kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud seda teostada üksnes ühiselt täies ulatuses (VÕS § 252 lg 1). Kui ostueesõigus on ühe ostueesõigust omava isiku jaoks lõppenud või kui ta loobub oma õiguse teostamisest, on ülejäänutel õigus teostada ostueesõigust täies ulatuses. Kui ostueesõigus kuulub mitmele isikule eraldi ja nad soovivad seda teostada, heidetakse nende vahel liisku, kui seadusest või poolte kokkuleppest ei tulene teisiti (VÕS § 252 lg 2). Iga kord vajab otsustamist, kas tegemist on mitmele isikule ühiselt või mitmele isikule eraldi kuuluva ostueesõigusega. Kui vastust sellele küsimusele ei anna ka ostueesõiguse seadmise aluseks olev seadus või tehing, tuleb lähtuda reeglist, et tegemist on ühise ostueesõigusega, kui mitme isiku ostueesõigus on tekkinud sama õigussuhte tulemusena, ning mitmele isikule eraldi kuuluva ostueesõigusega, kui ostueesõigused on tekkinud erinevate seaduste või lepingute alusel.

Ühine ostueesõigus on võrreldes eraldi ostueesõigusega õiglasem, kuna annab kõigile ostueesõigust omavatele isikutele võrdset võimalust saada ostueesõiguse esemeks oleva kinnisasja omanikeks. Ostueesõiguse teostamise osas on aga eraldi teostatav ostueesõigus vähem problemaatiline kui ühine ostueesõigus.

VÕS § 252 lg 3 kohaselt eelistatakse seaduse alusel omandatud ostueesõigust tehinguga seatud ostueesõigusele. Seaduse alusel tekib ühine ostueesõigus, kui seaduses on konkreetselt sätestatud, et ostueesõigus teostatakse ühiselt.¹²³ Kui kinnistusraamatusse on kantud mitu ostueesõigust, siis see isik, kelle ostueesõigus asub kõrgemal järjekohal, saab ostueesõigust kasutada esimesena. Järjekorras madalamal olevat ostueesõigust on võimalik teostada siis, kui järjekorras kõrgemal olevat ostueesõigust ei teostata.¹²⁴

¹²³ Pärna, P., AÕS, kom., lk 413-414.

¹²⁴ Müller, K. *op.cit.*, lk 416.

Kaasomanike ostueesõiguse teostamisel võib tekkida olukord, kus kinnisasi kuulub rohkem kui kahele kaasomanikule ning ostueesõiguse teostamiseks on õigustatud üheaegselt mitu isikut. Asjaõigusseaduses ei ole sätestatud, kas kaasomanikud saavad asjaõigusest tulenevalt ostueesõigust teostada ainult ühiselt või peaksid nad seda tegema hoopis eraldi. VÕS ei sätesta samuti, kumb ostueesõigus, kas ühine või eraldi, on eelduslik. Kaasomanike näol on vastavalt AÕS §-dele 71 ja 72 tegemist võrdsete isikutega ning seaduse eesmärgiks on tagada kaasomanikele võrdne kohtlemine. Liisu heitmise korral, mille tulemusel saab ostueesõigust teostada ainult üks kaasomanik, aga ei koheldaks kaasomanikke võrdselt. Õiguskirjanduses¹²⁵ on toodud seisukoht, et ostueesõigus kuulub kaasomanikele ühiselt, mille kohaselt võivad nad teostada ostueesõigust üksnes ühiselt. Samas on aga VÕS § 252 dispositiivne, kuid sellest kõrvalekalduv kokkulepe eeldab kõigi teatava asja suhtes tehingu või seaduse alusel ostueesõigust omavate isikute vahelist kokkulepet.¹²⁶ Ka paljud notarid on seisukohal, et ostueesõiguse ühine teostamine võib kaasomanike vahelisi suhteid ning kinnisasja osadeks jaotamist veelgi keerulisemaks muuta. Seega ostueesõiguse teostamise viis (ühine või eraldi) sõltub suures osas kinnisasja esemest ehk sellest, kas tegemist on suure maatükiga, mille saavad kaasomanikud tulevikus ära jagada, või on tegemist ühiselamu toa või korteriga. Kuna seaduse alusel ei ole välistatud kaasomanike puhul eraldi ostueesõigus, siis on alati võimalik kaasomanikel sõlmida kokkulepe selle kohta, kes ostueesõigust kasutab.

Autor on seisukohal, et kaasomanikud, kes on esitanud ostueesõiguse teostamise avalduse peaksid ostueesõigust teostama ühiselt. Kui kaasomanikud saavad liisku heita, ei kohtleks sellises olukorras kaasomanikke võrdselt.

Saksa õiguse kohaselt peaks kaasomanike ostueesõigus olema vahendiks, mis võimaldaks koormatud kaasomandiosa selle müümise korral liita õigustatud kaasomandiosaga ühtseks kasutusüksuseks.¹²⁷ Ka saksa õigusteadlane K. Müller on seisukohal, et mitme isiku kasuks seatud ostueesõiguse korral tuleb lähtuda varaühisuse põhimõttest.¹²⁸

¹²⁵ AÕS I, kom., lk 327; Pärna, P. AÕS, kom., lk 414.

¹²⁶ VÕS II, kom., lk 112.

¹²⁷ Westermann, H. *op.cit.*, lk 880.

¹²⁸ Müller, K. *op.cit.*, lk 411.

Šveitsi õiguses ei ole sätestatud, kas kaasomanikud saavad ostueesõigust teostada eraldi või ühiselt. Õigusteadlane P. Tuor on aga selgitanud, et kaasomanikud saavad oma ostueesõigust teostada ühiselt.¹²⁹ Ka ZGB-i artikkel 683 sätestab, et kui mitu ostueesõigust omavat isikut oma õigused kasutavad, siis liidetakse igaihele osa kaasomandist.

Pärimisseaduse¹³⁰ § 149 lg 1 alusel on kaaspärijatel ostueesõigus, kui üks kaaspärijatest müüb oma osa pärandvara ühisusest kolmandale isikule. H. Bronx selgitab, et kaaspärijate ostueesõiguse eesmärgiks on võõraste isikute soovimatu pärijate ühisusse tungimise ning ühisuse liigse võõrandumise takistamine.¹³¹ Kui ühisusse lisanduks keegi kolmas isik, teeks see pärandvara ühisuse valitsemise ja ka jagamise kaaspärijate vahel keerulisemaks. Kolmandaks isikuks tuleb lugeda isikut, kes pole pärimisjärgluses kaaspärijaks nimetatud.¹³² Kaaspärijad teostavad ostueesõigust ühiselt, mis on ka igati põhjendatud. Olukorras, kus kaaspärijatel oleks võimalik liisku heita, tekiks situatsioon, kus ühel kaaspärijal mõju pärandvara ühisuses suureneks, mis oluliselt muudaks kaaspärijate omavahelisi suhteid pärandvara valitsemisel ja kasutamisel. Analoogia järgi kehtib kaaspärijate ühine ostueesõigus ka olukorras, kus kinnisasja kaasomanik võõrandab enda osa kolmandale isikule ning teistel kaasomanikel, s.h. ka kaaspärijate ühisusel kui kaasomanikul, tekib kinnisasja suhtes ostueesõigus. Ka Saksa õiguse kohaselt ei saa ostueesõigust teostada ainult üks kaaspärija, vaid ostueesõigust saavad nad teostada ühiselt.¹³³

Järgmisena vaadeldakse lähemalt kaasomanike ühise ostueesõiguse teostamist ning sellega seotud probleematikat. Ostueesõiguse teostamise korral tekib müüja ja ostueesõigust omava isiku vahel müügileping samadel tingimustel, kui oli sõlmitud ostjaga. Vaatamata sellele, et ostueesõigust võib teostada ka mitu isikut, tekib müüja ja ostueesõigust teostavate isikute vahel ikkagi üks müügileping, kuna ostueesõigus kuulub isikutele ühiselt, mitte aga igale eraldi. Seega on oluline, et kõik ühist ostueesõigust omavad isikud oleksid teadlikud müügilepingu sõlmimisest ja selle olulistest tingimustest.

¹²⁹ Tuor, P. *op.cit.*, lk 723.

¹³⁰ PärS. RT I 2008, 7, 52

¹³¹ Brox, H. *Pärimisõigus*. Tallinn: Juura 2003, lk 232.

¹³² Gursky, K.-H., Marotzke, W., Werner, O. *op.cit.*, lk 571, 574.

¹³³ Büttner, E., Gottwald, P., Schwab, D. *Family and Succession Law in Germany*. München: Beck 2001, lk 160-161.

Ühise ostueesõiguse teostamise korral on müüjal kohustus saata toimunud müügilepingu kohta teade kõigile ostueesõigust omavatele isikutele ning teatis müügitehingu toimumise kohta peab jõudma iga ühist ostueesõigust omava isikuni. Üheks ühise ostueesõiguse näiteks tuleb pidada abikaasadele kuuluvat ühist ostueesõigust. Abikaasad, kelle ühisvara hulgas on kinnistu mõtteline osa (st nad mõlemad on kinnistu kaasomanikud), ei pea esitama ostueesõiguse teostamise avaldust koos ning üks või mõlemad abikaasad võivad ka ostueesõiguse teostamisest loobuda. VÕS § 249 lg-s 1 on sätestatud kohustus teavitada kõiki ostueesõigust omavaid isikuid ning õigusaktides ei ole sätestatud eeldust, et abikaasadest kaasomanike korral saaks omistada ühe abikaasa teavitamise/teadmise müügilepingust teisele abikaasale.¹³⁴ Sellest järeldeb, et kui müügist teavitamise kohustus on täidetud ühele ostueesõigust omavale kaasomanikust abikaasale, ei ole teavitamise kohustus automaatselt täidetud ka teise kaasomanikust abikaasa suhtes. Riigikohtu seisukoht on selge olukorras, kus mõlemad abikaasad on kinnistusraamatusse kantud ühisomanikena. Kuid võib ette tulla olukordi, kus on kinnistusraamatusse kantud ainult üks abikaasast (ühe abikaasa nimele oli võimalik kinnisvara registreerida enne 01.07.2010.a. kehtinud perekonnaseaduse¹³⁵ alusel). Sellest järeldeb, et müüja huvides oleks ostueesõigust omava isiku müügitehingu teavitamisel küsida ka tema perekonnaseisu ning abikaasa olemasolul teavitada ka viimast ostueesõiguse teostamise võimalusest. Autori arvates, peab müüja teavitamiskohustuse rikkumine olema siiski välistatud juhul, kui müüjal ei õnnestu kinnistusraamatusse kantud kaasomaniku abikaasat ostueesõigusest informeerida. Sellest tulenevalt peab ka mitteteavitatud abikaasa oma nõuded esitama mitte müüja vaid enda abikaasa vastu.

Ostueesõiguse teostamise tähtaja suhtes kehtib VÕS §-s 250 sätestatud üldreegel, mille järgi hakkab nimetatud tähtaeg kulgema alates müügilepingu teate kättesaamisest. Sellest järeldeb, et kui kaasomanikud saavad müügilepingu teate erinevatel aegadel kätte, siis ka ostueesõiguse teostamise tähtaeg lõpeb erinevatel aegadel ehk igal kaasomanikul on oma ostueesõiguse teostamise tähtaeg. Ka saksa õiguskirjanduses lähtutakse seisukohast, et ostueesõiguse teostamise tähtaeg jookseb iga ostueesõigust omava isiku kohta eraldi ja algab iga isiku jaoks lepingu sisu

¹³⁴ RKTko 3-2-1-61-08

¹³⁵ PKS. RT I 2009, 60, 395

kohta teate kättesaamisega.¹³⁶ Probleem tekib siis, kui üks ostueesõigust omav isik saab teatise müügilepingu sõlmimisest kätte, teine aga mitte või kui mõne kaasomaniku suhtes ei ole müüja teavitamiskohustust korrektselt täitnud. Võimalike vaidluste vältimiseks peab müüja püüdma esitada teateid ostueesõigust omavatele isikutele võimalikult üheaegselt. Vastasel juhul võib tekkida olukord, kus esimesena oma avalduse ära teinud kaasomanikud peavad ootama nii-öelda viimaseid kaasomanikke, millal neid teavitatakse ning millal nemad oma avaldused ära teevad. Ka ostja seisukohast ei ole selline ootamine õigustatud, kuna tema staatus omandatud kinnisasja omanikuna on kogu selle aja jooksul ebakindel, mis omakorda takistab kinnisasja vaba kasutamist ja käsutamist.

Arvestades ühise ostueesõiguse eesmärke ja selle iseloomu, on autor seisukohal, et ühist ostueesõigust omavatel isikutel peab olema ka ühine ostueesõiguse teostamise tähtaeg, mis hakkaks kulgema hetkest, millal viimane kaasomanik saab müügilepingu tingimustest teada. Kusjuures teavitamiskohustuse tuleb panna notarile, mitte müüjale, kes võib teavitamisprotsessi venitada väga pikaks. Praktikast võib juhtuda, et mõnda ostueesõigust omavat isikut ei ole võimalik leida ja teda müügilepingust teavitada. Tekkinud olukord ei tohiks takistada ühise ostueesõiguse teostamist ning autori arvates tuleb lähtuda hetkest, millal viimane ostueesõigust omavatest isikutest müügilepingu tingimustest teada sai.

Ühist ostueesõigust omavad isikud ei pea esitama ostueesõiguse teostamise avaldust koos. Eraldi avalduste esitamine müügilepingu järgi tervikuna ostueesõiguse kasutamiseks tähendab ühist ostueesõiguse teostamist.

Ühise ostueesõiguse korral võib tekkida olukord, mil ostueesõigust soovib teostada vaid üks kaasomanik. Ühise ostueesõiguse korral ei saa teostada ostueesõigust kinnisasja erineva osa suhtes, seega ei ole ühine ostueesõigus jagatav. Ka Riigikohus on leidnud, et mitmele isikule ühiselt kuuluva ostueesõiguse teostamine on lubatud vaid kogu võõrandatava asja suhtes.¹³⁷ See tähendab, et ei ole võimalik, et üks ostueesõigust omav isik esitab avalduse müüdavast mõttelisest osas ühele mõttelisele osale, teina aga ülejäänud mõttelisele osale. Meie õiguskorras ei tohi sellist probleemi

¹³⁶ Gursky, K.-H., Marotzke, W., Werner, O. J., *op.cit.*, lk 578.

¹³⁷ RKTko 3-2-1-38-04

tekkida, kuna ostueesõiguse teostamise avalduse tõestamise kohustus lasub notaril, kes olles õiguse asjatundja ei tohiks tõestada avaldusi, mille sisuks on ostueesõiguse osaline teostamine.

VÕS § 252 lg 1 ls 2 järgi on ülejäänutel õigus teostada ostueesõigust ühiselt täies ulatuses, kui ostueesõigus on ühe ostueesõigust omava isiku jaoks lõppenud või kui üks ostueesõigust omavatest isikutest loobub oma õiguste teostamisest. Üks ostueesõigust omavatest isikutest võib teha avalduse üksinda omandamiseks juhul, kui ostueesõigus on teiste ühist õigust omavate isikute suhtes loobumise või õiguse mitteteostamise läbi ammendunud.¹³⁸ Kui näiteks teised kaasomanikud on teinud tagasivõetamatu ostueesõigusest loobumise avalduse, saab üks ostueesõigust teostada sooviv kaasomanik seda teostada. Samas kui ostueesõiguse teostamisest loobumise avaldusi esitatud pole, võib tulenevalt TsÜS §-st 68 teiste ostueesõigust omavate isikute loobumine seisneda ka vaikimises. Autor peab vajalikuks märkida siinkohal ka seda, et mõne ostueesõigust omava isiku loobumine ostueesõiguse teostamisest ei lõpeta veel kogu ühist ostueesõigust.

Kõige õigem ongi see, kui ostueesõigust omavad isikud esitavad ühise ostueesõiguse teostamise avalduse terve ostueesõiguse eseme suhtes. Praktikas aga esitavad ostueesõigust omavad isikud avaldused üldjuhul eraldi ning peale ostueesõiguse teostamise tähtaja möödumist käsitletakse neid ühe avaldusena. Näiteks kui üks kaasomanik esitab ostueesõiguse avalduse ühe notari juures ning teine teise notari juures, eesmärgiga sõlmida müüjaga eraldiseisvat müügilepingut terve ostueesõiguse eseme suhtes, ei jõustu eraldi kumbki müügileping.¹³⁹

On oluline, et kõik ühist ostueesõigust omavad isikud oleksid õigeaegselt teavitatud müügilepingu sõlmimisest ja selle sisust. Igale ostueesõigust omavale isikule on oluline teatavaks teha müügilepingu kõik olulised tingimused (müüdava eseme hind ja selle maksetingimused, müüdava eseme kvaliteet, vastutust puudutavad kokkulepped ja muud kõrvalkohustused), kuna see annab igale ostueesõigust omavale isikule võimaluse otsustada, kas ta soovib ühist ostueesõigust teostada või mitte. Autori arvates peavad ostueesõiguse teostamisest huvitatud kaasomanikud tegema ka

¹³⁸ Rebmann, K., Säcker, F.J., Rixecker, R., *op.cit.*, lk 468.

¹³⁹ *Ibid.*, lk 468.

omapoolseid pingutusi, et teada saada müügilepingu tingimustest olukorras, kus nendeni on jõudnud informatsioon müügitehingu toimumisest.

3.2. Õiguste ja kohustuste jagunemine ostueesõigust teostanud kaasomanike vahel

Ühise ostueesõiguse teostamise korral tekib müüja ja ostueesõigust omavate isikute vahel müügileping. Sellest tulenevalt on ostueesõigust omavatel isikutel kohustus tasuda ostuhind ning täita ka muid lepingulisi kohustusi, müüjal on aga kohustus anda eseme omand ja valdus selleks ostueesõigust omavatele isikutele.

Ostja ostuhinna tasumise kohustuse täitmise osas on ühist ostueesõigust teostanud isikud müüja suhtes solidaarvõlgnikud.¹⁴⁰ VÕS § 65 lg 1 kohaselt võib müüja nõuda igäihelt neist ostuhinna tasumist täies ulatuses.¹⁴¹ Ostueesõigust teostanud isikud ei pea ostuhinda maksma ühiselt. Igaüks saab nimetatud kohustust müüja eest täita. Kui juhtub nii, et üks ostueesõigust omav isik rahuldab kogu müüja nõude, siis sellisel juhul on määrav, kas ostueesõiguse ese jaguneb ostueesõigust omavate isikute vahel võrdseteks osadeks või vastavalt nendele kuuluvate osade suurustele. Juhul, kui ostueesõigust omava isiku poolt kohustuse täitmiseks müüjale tasutud müügihind ületab ostueesõigust omavale isikule langeva osa suurust kogu kohustusest, tekib tal vastavas ulatuses tagasinõudeõigus ülejäänud ostueesõigust teostanud isikute suhtes.¹⁴² Kui aga üks ostueesõigust omavatest isikutest maksab kogu ostuhinna ära, ei saa müüja teistelt enam ostuhinna tasumist nõuda.¹⁴³ Olukorras, kus ostueesõigust omavad isikud on ostuhinna tasunud vastavalt nendele kuuluvatele osadele, üks nendest on aga tasumisega viivitanud, ei saa müüja nõuda viivist kõigilt ostueesõigust omavate isikutelt, vaid ainult sellelt, kes oma ostuhinna osa tasumisega viivituses on.¹⁴⁴ Lisaks ostuhinnale peavad ostueesõigust omavad isikud tasuma ka muud kulutused, mida

¹⁴⁰ VÕS II, kom., lk 111.

¹⁴¹ RKTk 3-2-1-37-08

¹⁴² VÕS I, kom., lk 204, lk 210-211.

¹⁴³ *Ibid.*, lk 204.

¹⁴⁴ Riigikohus on oma otsuses 3-2-1-111-04 kinnitanud, et viivist saab nõuda üksnes sellelt solidaarvõlgnikult, kes on täitmise viivituses.

ostja on eseme omandamiseks teinud ning nimetatud kulutuste tasumise eest vastutavad ostueesõigust omavad isikud solidaarselt.¹⁴⁵

Ühise ostueesõiguse teostamise korral on VÕS § 72 järgi ostueesõigust teostanud isikud müügilepingu esemeks oleva vara üleandmise nõude (st ostja lepingu täitmise nõude) suhtes ühisvõlausaldajad, st müüja võib täita oma üleandmiskohustuse nende suhtes üksnes ühiselt. Kui ostueesõigust teostavad mitu ostueesõigust omavat isikut ning ostuhind on ostueesõigust omavate isikute poolt õigeaegselt ja nõuetekohaselt tasutud, võivad nad ostueesõiguse objektiks oleva vara üleandmist nõuda üksnes ühiselt. See tähendab seda, et kui müüja ja ostueesõigust omavad isikud sõlmivad eseme suhtes asjaõiguslepingu, on iga ostueesõigust omava isiku osalemine selles tehingus kohustuslik, sest hiljem tagantjäreli asjaõiguslepingut sõlmida ei saa. Seega ei ole müüjal võimalik ühise ostueesõiguse teostamisel ostueesõigust omavatele isikutele omandit üle kanda seni, kuni müüjale on teatatud omandatava eseme jaotamise tingimused.

Ühise ostueesõiguse puhul võivad ostueesõigust omavad isikud sattuda eseme vastuvõtuviivitusse siis, kui nende poolt omandatavad kinnisasja osad ei ole kindlaks määratud ning ei ole ka teada, kuidas tuleb kaasomand nende vahel jagada kas võrdselt või vastavalt kaasomanike kuuluvate osade suurusele. Ühise ostueesõiguse teostajad saavad ostueesõiguse objektiks oleva vara üleandmist nõuda üksnes ühiselt. See kehtib ka olukorras, kus kogu ostuhinna on müüjale tasunud ainult üks ostueesõigust omavatest isikutest.¹⁴⁶ Järelikult saab ka müüja täita oma üleandmiskohustust nende suhtes üksnes ühiselt.¹⁴⁷

Ühise ostueesõiguse korral tekib ostueesõigust omavatel isikutel müüdava kinnisasja osa suhtes ühine omand (AÕS § 70 lg 1). Asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaande autor P.Pärna, on selgitanud, et kui mitu ostueesõiguslast teostavad oma õigust, siis muutuvad nad kinnisasja ühisteks omanikeks.¹⁴⁸ Ühise omandi kohaldamisel tuleb lähtuda kaasomandi sätetest (AÕS § 70

¹⁴⁵ Gursky, K.-H., Marotzke, W., Werner, O., *op.cit.*, lk 580.

¹⁴⁶ VÕS II, kom., lk 111.

¹⁴⁷ RKTko 3-2-1-37-08

¹⁴⁸ Pärna, P. AÕS, kom., lk 414.

lg 3). Ühise ostueesõiguse korral ostueesõigust teostanud isikuid kanda kinnistusraamatusse omandatava mõttelise osas suhtes kaasomanikena.¹⁴⁹

Seaduses ei ole täpselt sätestatud, kuidas tuleb ostueesõigust omavate isikute vahel omandatava kaasomandi osa jagada, kas võrdselt või proportsionaalselt nende seniste kaasomandi osadega. Autor on seisukohal, et tuleb lähtuda eelkõige AÕS § 71 lg-s 1 sätestatust. Nimelt on kaasomanike osad võrdsed, kui seaduses või tehinguga ei ole sätestatud teisiti. Samas ei ole AÕS § 71 lg-s 1 toodud norm imperatiivne ning kaasomanikud võivad leppida kokku ka teistmoodi, näiteks vastavalt ostuhinna tasumise proportsioonidele. Seega kui ostueesõigust omavad isikud ei suuda kokku leppida omandatava osa jagamises, tuleb osa jagada ostueesõigust omavate isikute vahel võrdselt. Asjaõigusseaduse kommentaaride autorid on seisukohal, et kui kaasomanikud ei lepi kokku teisiti, peaksid nende osad omandatud osa suhtes olema samas proportsioonis, nagu need olid seni, ühtlasi peaksid nad ka samas proportsioonis kandma ostuga seonduvaid kulud.¹⁵⁰

Selline jaotus võimaldab säilitada kaasomanike senist võimujaotust kuna omandatava osa võrdse jagamise korral sattuvad väiksema mõttelise osa kaasomanikud paremasse olukorda. Šveitsi õiguses lähtutakse samadest põhimõtetest ning ühise ostueesõiguse korral lisatakse ostueesõigust omavatele isikutele osa vastavalt neile seni kuulunud osa suurusele.¹⁵¹

Arvestades ostueesõiguse olemust ja kaasomanike võrdse kohtlemise põhimõtet, pooldab autor võlaõigusseaduse kommentaaride autorite poolt välja toodud kaasomandi osa jagamise võimalust, nimelt omandatava kaasomandi jagamisel tuleb arvesse võtta ostueesõigust omavate isikute sisesuhet, eelkõige vastavalt igäihe panusele ostuhinna tasumisel ning kui omavahelisest kokkuleppest, ostueesõiguse teostamisel kantud kulutustest, ostueesõigust omavate isikute sisesuhtest või ostueesõigust ettenägeva tehingu või seaduse eesmärgist ei tulene muud, on iga ostueesõigust teostanud isiku osad võrdsed.¹⁵²

¹⁴⁹ VÕS II, kom., lk 111.

¹⁵⁰ AÕS I, kom., lk 327.

¹⁵¹ Tuor, P., *op.cit.*, lk 724.

¹⁵² VÕS II, kom., lk 111.

Ühise ostueesõiguse teostamise korral muutuvad probleemaatiliseks ostueesõigust omavate isikute omavahelised sisesuhted. Seadusega ei ole reguleeritud, kuidas peavad ostueesõigust teostavad isikud jagama omavahel ostuhinna maksmist ja muid kohustusi ning kuidas nende vahel jaguneb omandatav ese. Samuti ei reguleeri seadus seda, kuidas saab müüja omandit üle kanda, kui ostueesõigust omavad isikud ei jõua omandatava eseme jagamises kokkuleppele. Kehtiva regulatsiooni kohaselt ei saa vastust ka küsimusele, kuidas lepingu ese ostueesõigust omavate isikute vahel jagada: kas võrdselt või proportsionaalselt ostueesõigust omava isiku senisele kaasomandi osale. Siinkohal on oluline arvesse võtta seda, kui palju on iga ostueesõigust omav isik panustanud ostuhinna tasumisse. See isik, kes on esitanud ostueesõiguse teostamise avalduse, kuid pole ostuhinda tasunud, peab kaasomandi osast ilma jääma, kuna ei täitnud temale lepinguga pandud kohustust. Autor on seisukohal, et seaduses võiksid eksisteerida eraldi sätteid, mis reguleeriksid ühise ostueesõiguse teostamist.

Kokkuvõte

Ostueesõigus on õigus, mille teostamise korral loetakse ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles müüja ostjaga kokku leppis. Ostueesõiguse teostamine ei muuda kehtetuks ostjaga sõlmitud müügilepingu ega sellest tulenevaid kohustusi.

Ostueesõiguse instituuti tunti juba keskajal ning õiguse ajaloo on see läbinud pika arengutee. Ostueesõigus pärineb germaani õigusest ning erinevatel aegadel on ostueesõiguse sisu ja tähtsus olnud erinevad. Kaasomanike ostueesõigus on Eesti tsiviilõiguses eksisteerinud juba pikka aega, kuna kaasomanike ostueesõiguse sätted sisaldasid nii BES-is kui TsK-is. Alates 1993. a reguleerib ostueesõiguse seadmist ja teostamist asjaõigusseadus, mille väljatöötamisel lähtuti suures osas 1940. a tsiviilseadustiku eelnõust. Asjaõigusseaduse näol oli tegemist tõelise läbimurdega Eesti eraõiguses. Seaduse eesmärgiks oli pakkuda välja lahendusi omandisuhtete reguleerimiseks, mis tagaksid õigluse ja õiguste kaitse, kindlustades samaaegselt isikliku vabaduse.

Ostueesõigus ei ole omane mitte ainult Eesti õiguskorrale. AÕS-s sätestatud kaasomanike ostueesõiguse instituudi eeskujuks tuleb pidada BES-s ja ZGB-s sätestatud kaasomanike ostueesõigust.

Käesoleva magistritöö raames on autor andnud ülevaate kaasomanike ostueesõigust reguleeriva ja praegusel ajal kehtiva õiguse efektiivsusest ning avastanud ka võimalikud puudused kehtestatud sätete rakendamisel. Selleks olid analüüsitud ostueesõiguse instituudi üldpõhimõtted, ostueesõiguse regulatsioonist tulenevad isikutevaheliste suhete probleemkohad ja võimalikud lahendused probleemide vältimiseks.

Kaasomanike ostueesõiguse eesmärkide analüüsimisel on autor kaalunud ostueesõiguse instituudi vajalikkuse poolt- ja vastuargumente, lähtudes nii ostueesõigust omava isiku kui ka müüja ja ostja huvidest. Autor on jõudnud järeldusele, et ostueesõiguse instituudi eesmärkideks on kinnisasja terviklikkuse säilitamine, kolmandate isikute kinnisasjast eemal hoidmine, kinnisasja vajaliku hoolduse korraldamine ning isiku perekondlike üksuste tekkimine ja säilitamine. Nimetatud eesmärkide kaitsmine kitsendab aga kaasomanike kinnisasja käsutusõigust. Müügitehingu

sõlmimisega tekitavad müüja ja ostja endale täiendavaid kohustusi ning ostjale lisaks ka ebakindlust omandatud kinnisasja omandiõiguse suhtes. Ostueesõigus võib kahjustada ka müüdava kinnisasja väärtust, sest sellisele kinnisasjale on ostja leidmine raskendatud.

Ostueesõiguse teostamise võimalus ei ole aga piiramatult ning seadusandja on kehtestanud müüja kaitseks mitmeid piiranguid. Sätestatud piirangud on asjakohased ja vajalikud, kuid autori arvates peab kinnisvara müügi korral sundtäitmise või pankrotimenetluse käigus olema kaasomanikel võimalus eelisjärjekorras osaleda enampakkumistel, kuna selline eesõigus ei kahjusta ei võlgniku ega võlausaldaja õigusi ega huvisid. Autor on ka seisukohal, et piiranguid sätestavat seaduse sätet on vaja täiendada lisapunktiga, millega saab olla ostueesõigus välistatud nii vahetuslepingute kui ka liisingulepingute korral. Autoril on jäänud arusaamatuks, mis ole seaduseandja mõte, sätestades AÕS § 73 lg-s 4 ja VÕS § 251 lg-s 2 isikute ringi nii erinevalt ja miks nimetatud regulatsioonidest on välja jäetud sellised veresugulased nagu õde ja vend.

Ostueesõiguse instituut kehtib Eestis juba pikka aega ning kogu selle kehtivusaja jooksul ei ole tekkinud vajadust selle tühistamiseks või sätestatud regulatsiooni täielikuks muutmiseks. Arvestades ostueesõiguse regulatsiooni kõiki poolt- ja vastuargumente, on autor jõudnud järeldusele, et kaasomanike ostueesõiguse regulatsioon on meie ühiskonnas vajalik ja igati põhjendatud.

Selleks, et kaasomanike ostueesõiguse regulatsioon oleks praktikas efektiivne, ei piisa üksnes järeldusest ostueesõiguse regulatsiooni vajalikkuse ja põhjendatuse kohta, vaid see peab olema selge, arusaadav ja ilma lünkadeta. Ostueesõiguse regulatsioon on tavainimese jaoks küllaltki raskesti mõistetav. Seega on töö autor seisukohal, et siinkohal tuleb rõhutada notarite rolli toimingute õiguslike tagajärgede selgitamisel ja lepingute kujundamisel.

Kaasomanike ostueesõiguse regulatsiooni osas teostatud analüüsi tulemusel võib autor väita, et ostueesõiguse teostamine tekitab probleeme kõigile kolmele osapoolle ning toob esile järgmised kehtiva seaduse olulised probleemkohad:

1. Teavitamiskohustuse regulatsioon on ebaefektiivne. Kehtiva regulatsiooni järgi on kaasomanike teavitamiskohustus pandud müüjale ning tihtipeale jätab müüja enda kohustuse kas täitmata või täidab mittenõuetekohaselt. Igati kooskõlas kehtiva õiguskorraga oleks see, kui seaduse tasandil

oleks reguleeritud notari kohustus esitada kaasomanikule müügilepingu äraakiri ostueesõiguse teostamiseks. Selline lahendus välistaks müüja ja ostja pahatahtliku mitteteavitamise võimaluse ning hoiaks kokku ka poolte aega ja kulusid;

2. Seaduse alusel tuleb ostueesõiguse teostamisavaldus esitada müüjale. Autori arvates võiks ostueesõiguse teostamise avalduse esitada nii müüjale kui ka ostjale, kuna ostjal on õigustatud huvi selle vastu, kas tema poolt omandatud kinnisasja suhtes on ostueesõigust teostatud või mitte. Ostja huvi seisneb kõigepealt omanikuõiguste püsima jäämises, tasutud ostuhinna tagasi nõudmises ja omanikuna tehtud võimalike käsutuste kehtivuses. Ostueesõigust omava isiku huvide parema kaitse tagamiseks oleks vaja panna notarile kohustuseks ostueesõiguse teostamise avalduse esitamine kinnistusosakonnale, sõltumata sellest, kas notar peab müüjat ja ostjat teavitama ostueesõiguse teostamise avaldusest või mitte. Esitatud avaldus oleks siis kohe kinnistusregistris nähtav nii ostjale (kinnistusosakond informeerib ostjat koheselt laekunud avaldusest) kui ka kolmandatele isikutele;

3. Ostueesõiguse teostamisel puudub ajaline piirang. Käesoleval ajal kehtiva regulatsiooni tagajärjel on ostueesõigust omaval isikul võimalus ostueesõigust kasutada ka aastate pärast peale müügilepingu sõlmimist. Autor on seisukohal, et ostueesõiguse ajalise piirangu sätestamine on vajalik, kuna see aitab paremini kaitsta osapoolte huve ning tagada efektiivsema õigus- ja käibekindluse;

4. Müüjal ei ole võimalik ostjaga sõlmitud müügilepingust taganeda. VÕS § 244 lg 6 ja AÕS § 257 lg 3 kindlustavad ostueesõigust omava isiku kinnisasja omanikuks saamise võimaluse, kuid ei anna alust müüjale ostjaga sõlmitud müügilepingust taganeda. Olukorda saab lahendada, kui müüja ja ostja lisavad müügilepingusse kokkulepe müüja õiguse kohta lepingust ühepoolset taganeda juhul, kui ostueesõigust teostatakse. Kui müüja ja ostja sõlmivad esialgu kinnisasja võlaõigusliku müügilepingu, siis tuleb lepingusse lisada kohustus sõlmida asjaõigusleping alles siis, kui on selge, et ostueesõigust omav isik oma õigust ei teosta. Lepingust taganemise kokkulepe peab sisaldama kokkuleppeid selle kohta, milliseid kahjusid ja kulusid on müüja kohustatud ostjale hüvitama. Olukorras, kus lepinguga jõutakse üle anda ostjale kinnisasja omand, tuleb kokku leppida ka selles, et taganemisel kohustuvad müüja ja ostja sõlmima asjaõiguslepingu omandi

üleandmiseks müüjale ning et ostja kohustub ka lepingu eseme valduse üle andma müüjale. Müüja omakorda kohustub tagastama ostjale kõik müügilepingu alusel müüjale tasutud summad;

5. Seadus ei reguleeri kulutuste hüvitamist ostueesõiguse teostamise korral. Kehtiv regulatsioon reguleerib ostuhinna tasumist, kuid lahtiseks on jäetud kulutuste hüvitamine. Seaduses peab olema üheselt sätestatud, millistel alustel ja mida täpsemalt saaks kahjustatud pool ostueesõiguse teostamise korral nõuda;

6. Ostueesõigus kuulub mitmele ostueesõigust omavatele isikutele ühiselt. Seadus ei reguleeri kuidas saab müüja omandit üle kanda, kui ostueesõigust omavad isikud ei jõua omandatava eseme jagamises kokkuleppele. Seadusega ei ole reguleeritud, kuidas peavad ostueesõigust omavad isikud jagama omavahel ostuhinna maksmise ja muude kohustuste täitmise ning kuidas jaguneb nende vahel omandatav ese. Kehtiva regulatsiooni alusel ei saa vastust ka küsimusele, kuidas jagada lepingu ese ostueesõigust omavate isikute vahel: kas võrdselt või proportsionaalselt ostueesõigust omava isiku senisele kaasomandi osale. Töö autor on seisukohal, et kinnisasja kaasomanike ühise ostueesõiguse teostamiseks peavad eksiteerima eraldi sätted, et oleks kindel arusaam sellest, millise tähtaja jooksul peavad ühised ostueesõigust omava isikud avaldused esitama ning kuidas eset ostueesõigust omavate isikute vahel jagada. Kindlasti vajab reguleerimist ka avalduse esitamise ajalise piirangu küsimus, et vältida olukordi, kus ühele ostueesõigust omavale isikule on kinnisasja omand üle antud, teine aga alles saab ostueesõigusest teada.

Arvestades ülaltoodud probleeme ja kaasomanike ostueesõiguse eesmärke, peab seaduseandja põhjalikult analüüsima kehtivat regulatsiooni ning sätestama õigusselgemaid ja efektiivsemaid norme, tagades kõikidele osapooltele õiglase tulemi ostueesõiguse teostamise järgselt. Käesoleva töö hüpotees leidis tõestamist.

AKTUELLE PROBLEME BEI DER AUSÜBUNG DES VORKAUFSRECHTES DER MITEIGENTÜMER DER IMMOBILIE

Der Forschungsobjekt der vorliegenden Masterarbeit ist die Ausübung des Vorkaufsrechtes der Miteigentümer der Immobilie, die besonderen Bestimmungen von deren Regelung im Vermögensgesetz festgelegt sind. Das Vorkaufsrecht kann wie folgend definiert werden: Aus rechtlicher Sicht wird der Berechtigter der Eigentümer des Gegenstandes nach dem Verkauf des Gegenstandes vom ehemaligen Eigentümer. Falls ein Miteigentümer der Immobilie seinen Pflichtteil an einen Dritten übertragen muss, übernimmt er nach dem Abschluss des Kaufvertrags eine Verpflichtung, den anderen Miteigentümer über die Transaktion zu informieren. Die mündlich erteilte Information ist nicht ausreichend, d. h. die Bedingungen des unterzeichneten Kaufvertrags sollen dem Miteigentümer vorgelegt werden.

Das Vorkaufsrechtsinstitut war im Mittelalter bekannt und seine Entwicklung hat einen langen Weg durch die Rechtsgeschichte gemacht. Vorkaufsrecht kommt aus dem germanischen Recht und zu verschiedenen Zeiten war sein Inhalt sowie seine Bedeutung sehr unterschiedlich. Das Vorkaufsrecht der Miteigentümer hat schon lange in estnischem Privatrecht existiert, da die Bestimmungen des Vorkaufsrechtes der Miteigentümer sowohl in baltischem Privatrecht als auch im Bürgerlichen Gesetzbuchs der Estnischen SSR darlegt wurden. Seit 1993 regelt Vermögensrecht die Festlegung und Ausübung des Vorkaufsrechtes; ersteres basiert zum großen Teil auf den Entwurf des Bürgerlichen Gesetzbuchs aus dem Jahre 1940. Vermögensrecht war ein echter Durchbruch für estnisches Privatrecht. Der Zweck dieses Rechts war es, der Gesellschaft solche Lösungen für die Regelung der Eigenkapitalquote anbieten zu können, die Gerechtigkeit und Schutz der Rechte bei gleichzeitiger persönlicher Freiheit gewährleisten würden.

Die Wahl des Themas der Masterarbeit sowie deren Aktualität basieren auf der Tatsache, dass der Autor die Probleme des Vorkaufsrechtes sowie die verschiedenen Interpretationen der das Vorkaufsrecht umfassenden Bestimmungen durch die Praxis erkannt hat. Die Wahl des Themas der Masterarbeit basiert auch auf der Tatsache, dass das Vorkaufsrecht der Miteigentümer zuvor untersucht worden ist, aber relativ wenig und nicht sehr gründlich. Das gewählte Thema ist darum wichtig, weil das Vorkaufsrecht das Wichtigste angeht – das Recht auf Eigentum. Das Recht auf

Eigentum ist das ultimative persönliche Recht auf Eigentum, das nur durch Gesetz oder durch die Rechte von Dritten eingeschränkt werden kann.

Die folgenden Ziele wurden in dieser Arbeit festgelegt:

1. Festzustellen, wie die Regelung des Vorkaufsrechts der Miteigentümer in unserem aktuellen Rechtssystem dargelegt ist;
2. Die Rationalität und Effizienz der Regelung des Vorkaufsrechts der Miteigentümer zu bewerten;
3. Zu analysieren, ob die bestehende Regelung ausreichend ist oder ob das gültige Recht ergänzt oder verändert werden soll;
4. Die Problembereiche im Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht der Miteigentümer zu analysieren sowie mögliche Lösungen anzubieten;
5. Festzustellen, welche Rechtsverteidigungsmittel im Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht der Miteigentümer im Falle von potentiellen Schwierigkeiten verwendet werden können.

Während der Analyse der Ziele des Vorkaufsrechts hat der Autor die Argumente für und gegen die Notwendigkeit des Vorkaufsrechtsinstituts erwägt, basierend auf die Interessen des Berechtigters sowie des Verkäufers und des Käufers. Der Autor ist zu einer Schlussfolgerung gekommen, dass das Ziel des Vorkaufsrechtsinstituts das Folgende umfasst: die Erhaltung der Integrität der Immobilie, der Schutz der Immobilie vor Dritten, die Regelung der Instandhaltung der Immobilie, das Auftreten und die Erhaltung der persönlichen Familieneinheiten. Der Schutz der obengenannten Ziele schränkt aber das Verfügungsrecht der Miteigentümer der Immobilie bzw. der Miteigentümer ist nicht frei zu bescheiden, an wen und unter welchen Bedingungen seine Immobilie zu verkaufen. Eine Verkaufstransaktion bedeutet Nebenhaftungen für den Verkäufer und den Käufer sowie Unsicherheit in Bezug auf den Besitz der Immobilie für den Käufer. Vorkaufsrecht kann auch den Wert der Immobilie beeinflussen, weil es sich schwierig gestalten kann, einen Käufer zu finden.

Fso dass die Regelung des Vorkaufsrechts der Miteigentümer auch im praktischen Leben wirksam sein könnte, reicht nur eine Schlussfolgerung über die Notwendigkeit und Angemessenheit der Regelung nicht aus, sondern soll solche Regelung verständlich und ohne Lücken sein. Im zweiten Kapitel dieser Masterarbeit werden die wichtigsten Probleme des Vorkaufsrechts der Miteigentümer analysiert und mögliche Lösungen werden angeboten.

Als Ergebnis der Analyse der Regelung des Vorkaufsrechts der Miteigentümer können die folgenden wesentlichen Problembereiche des aktuellen Gesetzes hervorgehoben werden: Die Ineffizienz der Regelung der Mitteilungspflicht; die Vorlegung der Parteien des Ausübungsantrags des Vorkaufsrechts; die Möglichkeit der zeitlich unbegrenzten Ausübung des Vorkaufsrechts; die Kostenerstattung bei der Ausübung des Vorkaufsrechts; die Ausübung des Vorkaufsrechts von mehreren Miteigentümern.

Unter Berücksichtigung der obengenannten Probleme und Ziele des Vorkaufsrechts der Miteigentümer soll der Gesetzgeber eine gründliche Analyse der bestehenden Regelungen durchführen sowie effektive und klare Rechtsnormen darlegen, um gerechte Ergebnisse nach der Ausübung des Vorkaufsrechts für alle Beteiligten zu gewährleisten.

In der vorliegenden Masterarbeit wird von der Hypothese ausgegangen, dass das Gesetz die wichtigsten Probleme der Regelung des Vorkaufsrechts der Miteigentümer nicht vollständig und eindeutig regelt sowie dass die gültige Regelung des Vorkaufsrechts klarere Regeln fordert, mit denen es möglich wäre, einen wirksamen Schutz der Rechte der Parteien anzubieten. Als Ergebnis der Untersuchung wurde die Hypothese bestätigt.

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Alekand, A. Täitemenetlusõigus. Tallinn: Juura 2011
2. Alpmann, J. Schuldrecht BT. Band 1, Kauf- und Werkvertrag. Münster: Alpmann und Schmidt 1995
3. Alexy, R. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. Juridica. Eriväljaanne 2001
4. Anepaio, T. jt. Sissejuhatus õigusteadusesse. Tallinn: Juura 2004
6. Annus, T. Riigiõigus. Tallinn: Juura 2001
7. Brehm, W., Berger, C. Sachenrecht. Tübingen: Mohr Siebeck 2006
8. Brox, H. Pärimisõigus. Tallinn: Juura 2003
9. Büttner, E., Gottwald, P., Schwab, D. Family and Succession Law in Germany. München: 2001
10. Cooter, R., Ulten, T. Law and Economics 1988
11. Dessemontet, F., Ansay, T. Introduction to Swiss law. The Hague; Kluwer Law International; Frederick, MD: Sold and distributed in North, Central and South America by Aspen Publishers 2004
12. Eelmets, R., Türnpuu, T. Ostueesõigus ja probleeme ostueesõiguse teostamisel. Juridica X/2001
13. Erman, W. Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Münster: Ashendorff 1993
14. Gursky, K.-H., Marotzke, W., Werner, O. J.von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Berlin: Sellier-de Gruyter 1998-2003
15. Hübner, R. A History of Germanic Private Law. The Lawbook Exchange, LTD. Union, New Jersey 2000, <https://archive.org/stream/ahistorygermani00philgoog#page/n3/mode/2up> (04.10.14)
16. Ikkonen, K. Omandiõigus ja selle piirid. Juridica I/2006
17. Ilus, E. Rooma eraõiguse alused. Tallinn: Ilo 2000

18. Kaartau, K., Saldu, K. Kinnistu ostu-müügitehing. Notari menetlevad kinnistamisprotsessi etapid ja tehingu täitmise tagamine. *Juridica X/2001*
19. Kull, I., Parrest, I. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. *Juridica IV/2003*
20. Kull, I. Transfer of title in Estonian law. Transfer of title concerning movables. Part 1, Introduction Estonian, Italy, Poland, Portugal, Scotland, Slovenia, Spain. J.M.Rainer, J.Filip-Fröschl. Lang: Frankfurt am Main 2006
21. Kõve, V. Tampuu, T. Õppematerjal kohtunikele 2003. Eraõiguse põhiprobleeme. Tartu: Eesti Õiguskeskus 2004
22. Larenz, K. Lehrbuch des Schuldrechts. München 1986
23. Medicus, D. Schuldrecht: ein Studienbuch. München: Beck 1995
24. Müller, K. Sachenrecht. Köln: Heymann 1993
25. Narits, R. Õiguse entsüklopeedia. Tallinn: Juura 2007
26. Paal, K. Kinnisasja võõrandamise tehingutest. *Eesti Majanduse Teataja 12/2002*
27. Paavel-Margna, S. Kaasomanike ostueesõiguse instituudi põhjendatus kehtivas õiguskorras. *Juridica VI/2011*
28. Pohlak, L. Nõudeõiguste ja võlgade üleminek seaduse alusel. *Juridica III/1997*
29. Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004
30. Pärna, P. The Law of Property Act – Cornerstone of the Civil Law reform. *Juridica international 6/2001*
31. Rebmann, K., Säcker, F.J., Rixecker, R. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. München: C.H. Beck 1993
32. Sorgel, H.T. Bürgerliches Gesetzbuch: mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Kohlhammer-Kommentar. Stuttgart: Kohlhammer 1986

33. Schlechtriem, P. Võlaõigus. Eriosa. Tallinn: Juura 2000
34. Schmidt-Räntsch, J. Das neue Schuldrecht : Einführung - Texte – Materialien. Köln: Bundesanzeiger-Verl., 2002
35. Schulze, R. Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar. Baden-Baden : Nomos 2003
36. Schuring, K. Das Vorkaufsrecht in Privatrecht. Köln 1975
37. Tiivel, R. Asjaõigus. Loengukonspekt. Tallinn: Juura 2003
38. Tolstov, L. Ostueesõiguse teostamine kinnisasja suhtes. Ehitaja 2006
39. Truuväli, E-J., jt. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2002
40. Tuor, P. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch. Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag 1995
41. Uluots, J. Seletuskiri tsiviilseadustiku 1936.a. eelnõu juurde. Tartu 1936
42. Varul, P jt. Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014
43. Varul, P. jt. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006
44. Varul, P. jt. Võlaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007
45. Vieweg, K., Werner, A. Sachenrecht. Köln: Carl Heymanns Verlag 2005
46. Volens, U. Müügileping. Tallinn: Äripäeva Kirjastuse AS 2006
47. Vutt, A. Ostuõigus. Juridica IV/1993
48. Väli, V., Mander, S. Tsiviilõigus Euroliiduga ühinemisel. Tallinn: Estada Kirjastus 2004
49. Westermann, H. Westermann Sachenrecht: ein Lehrbuch. Heidelberg: Müller 1998
50. Zweigert, K. Kötz, H. An Introduction to comparative Law. Oxford: Clarendon Press 1992

KASUTATUD NORMATIIVAKTID

51. Asjaõigusseadus. RT I, 08.07.2014, 7
52. Baltimaa Eraseadus. Eesti keelde kirjtanud Kollegia Assessor J.R. Rezold ja cand.jur. K.Hellat. Tallinn 1900

53. Eesti NSV tsiviilkoodeks, 12.06.1964, Tallinn: Eesti Raamat, 1988
54. Euroopa Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon. Vastu võetud 10.12.1948. RT II 1996, 11/12, 34
55. Kinnisasja sundvõõrandamise seadus. RT I, 14.02.2013, 4
56. Kinnistusraamatuseadus. RT I, 21.06.2014, 32
57. Looduskaitse seadus. RT I, 08.07.2014, 20
58. Muinsuskaitse seadus. RT I, 29.06.2014, 42
59. Notariaadimäärustik. RT I, 06.12.2013, 6
60. Notariaadiseadus. RT I, 29.06.2014, 44
61. Notari tasu seadus. RT I, 29.06.2014, 47
62. Pankrotiseadus. RT I, 21.06.2014, 20
63. Perekonnaseadus. RT I, 2009, 60, 395
64. Pärimisseadus. RT I, 29.06.2014, 9
65. Põhiseadus. RT I, 27.04.2011, 2
66. Saksa Tsiviilseadustik (BGB). Tõlge eesti keeles. Tallinn: Juura 2001
67. Schweizerisches Zivilgesetzbuch. <http://www.gesetze.ch/inh/inhsub210.htm> (03.10.2014)
68. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 13.03.2014, 103
69. Täitemenetluse seadustik RT I, 11.04.2014, 11
70. Võlaõigusseadus. RT I, 11.04.2014, 13
71. Võlaõigusseadus ja sellega seonduvate seaduste muutmise seadus. RT I 2003, 78, 523

KASUTATUD KOHTULAHENDID

72. RKTko 3-2-1-13-06

- 73. RKTko 3-2-1-111-04
- 74. RKTko 3-2-1-64-06
- 75. RKTko 3-2-1-145-05
- 76. RKTko 3-2-1-50-99
- 77. RKTko 3-2-1-92-99
- 78. RKTko 3-2-1-131-12
- 79. RKTko 3-2-1-143-06
- 80. RKTko 3-2-1-132-01
- 81. RKTko 3-2-1-121-09
- 82. RKTko 3-4-1-1-01
- 83. RKTko 3-2-1-115-00
- 84. RKTko 3-2-1-71-05
- 85. RKTko 3-2-1-38-04
- 86. RKTko 3-2-1-61-08
- 87. RKTko 3-2-1-37-08
- 88. RKTko 3-2-1-24-04

KASUTATUD MUUD ALLIKAD

89. Aavakivi, I-E., Ostueesõigust tasub silmas pidada. <http://apilv.ee/2012/02/kinnisasja-ostueesoi-gust-tasub-silmas-pidada> (22.12.14)

90. Notarite Koda. <http://www.notar.ee/523> (03.10.2014)

91. Võlaõigusseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seaduse seletuskiri.

http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=032650005 (03.10.2014)

