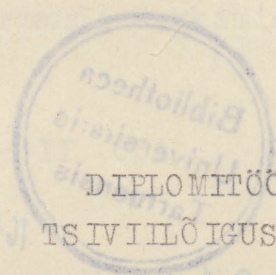


Diplom kinnas
rahuldav.
3. sept. 1940a.

E. V.
TARTU ÜLIKOOLI
ÕIGUSTEADUSKOND
24. juulil 1940.
Nr 133.
TARTU

K A A S O M A N D

KEHTIVAS ÕIGUSES.



A. A.
7776.

stud. jur. ENN SALUVEER
matr. 12830.

TARTU
1940.

Lõpetanud õiguskooli kuu 5. X 1940

S I S U K O R D

I OSA

	Lk	-	d
§ 1. Omandiõiguse mõiste ja sisu...	5.		
§ 2. Kaasomand. Kaasomandi mõiste..	14.		
§ 3. Kaasomandi tekkimiseluseid.....	21.		

II OSA

§ 4. Kaasomanikkude õigusi kaasoman- dile	30.		
a. Kaasomanikkude käsutusõigus	31.		
b. Kaasomaniku kasutusõigus...	48.		
c. Kaasomanike õigusi hagide esitamisel	54.		
§ 5. Kaasomandi lõppemine.....	60.		

KASUSTATUD KIRJANDUS.

1. CARL ERDMANN, System des Privatrechts der Ostseeprovinzen, II Band, Riga, 1891.
2. H. DERNBURG, Pandekten, Berlin, 1902.
3. J. TJUTRUMOV, Graždanskoe pravo, Tartu, 1927.
4. D. GRIMM, Lektsij po dogme rimskavo prava, Riga, 1924.
5. B. BUKOVSKIJ, Svod graždanskih zakonienii gubernii pribaltiskih, Riga, 1914.
6. SINAISKIJ, Osnovo graždanskavo prava, Riga, 1924.
7. RANDA, Das Eigentumsrecht, 1893.

8. " ÕIGUS " 1929.a., 1930.a., 1931.a., E.Eini
ja E. Poomi artiklid.
9. BES.
10. 1936.a. Tsiviilseaduse eelnõu (TSE).
11. Code civil.
12. Itaalia Tsiviilkoodeks.
13. Šveitsi Tsiviilkoodeks.
14. Seaduste Kogu XI köide.
15. TKS.
16. Riigikohtu otsusi 1920.- 1938.a.

I O S A

§ 1. OMANDIÕIGUSE MÕISTE JA SISU.

Omandiõiguse instituut on ürgseid institute rahva õiguskorras. Peaaegu iga rahva juures esineb norme, mis käsitavad omandit. Isegi Nõukogude Vene õiguskorras esineb omandiõiguse norme, kuigi piirataval kujul, kui mujal.

Omandiõiguse instituut, leiab Randa, on aluseks kõlblusele, kultuurile, majanduselule jne.^{1/} Muidugi ei tule arvata, et omandiõiguse instituudi kadumisega hääbuks majandus, kultuur, eetika jne. Seda siiski oletada ei saa. Küll võib aga öelda, et eraomand on

1/ Vrd. Randa, Das Eigenthumsrecht, 1893a. lk. 4.

just see dūnaamiline jõud, mis tõukab inimest majanduslikule tegevusele.

Varemal ajal kohtles nii teooria kui ka seadusandlus omandiõigust kui piiramatut ning kitsendamatu õigust ^{2/}.

Omandiõigus piiramatult ja kitsendamatu esines vaid Rooma ajastul. Kuid ka juba seal esines kitsendusi, mis piirasid nii omaniku käsutus- kui ka kasutusõigust omandi suhtes ^{3/}. Kaasaegne õiguskord kitsendab tunduvalt omaniku käsutus- ka kasutusõigusi omandi suhtes. Seepärast ei saa mõista omandiõigust kui piiramatut ning suvalist õigust asjale. Kuid kõikide õiguste sarjas on omandiõigus siiski kõige täielikum ning piiratuim ^{ma} õigus. Omandiõiguse juures on asi allutatud vahenditult

2/ Vrdl. Code civil § 544, Itaalia Tsiviilseadustik § 436. Mainitud seadustikkudes mõistetakse omandiõigust kui piiramatut õigust asja kasutamiseks ja kasustamiseks.

3/ D. GRIMM, Lektsij po dogme rimskavo prava, Riga, 1924, lhk. 182.

isikule. Seega kuulub ta asiõiguste liiki. Nii on omandiõigus täielikuim asiõigus, mis annab omanikule piiramatu ning kontrollimatu õiguse asjaga käitumiseks n e i s p i i r e s nagu seda õiguskord ette näeb ^{4/}. Ka seadusandlustes on selline omandiõiguse käsitlus rakendamist leidnud. Saksa Tsiviilseaduse § 755 ja 903 määravad, et omanik võib käituda asjaga oma näengu järgi vaid niivõrra, kui seda ei kitsenda seadus ega kolmandate õigused. Samasugusel vaatekohal asub ka Šveitsi tsiviilseadus ^{5/}.

Kaasaegne doktriin ja seadusandlused piiritlevad omandiõigust eitavalt. Jaatav piiritlus poleks ka mõeldav, sest kõiki neid õigusi, mis omanik evib omandi suhtes, on raske seaduses sättida.

4/ Võrdle ka Tjutrjumov, Graždanskoe prava, Tartu, 1927, lk. 165.

5/ Šveitsi Tsiviilseadustik (ZGB) § 641.

Kehtiv eraõigus mõistab ka omandiõiguse all täielist isandust asja üle, kus omanikul on täieline käsutus- kui ka kasutusõigus asja üle ^{6/}. Seda käsutus- kui ka kasutusõigust võidakse kitsendada nii üldsuse kui ka naabrite huves. Kuid neid kitsendusi saab omanikule lugeda kehtivaks niivõrra, kui see on otse ette nähtud, kas seadustes, haldusorganite korraldistes või juriidilistes toimingutes. Segaseid ja kahtlasi kitsendusi tuleb tõlgendada omaniku kasuks ^{7/}.

1936. aasta tsiviilseaduse eelnõu määrab, et omand on õiguskorra piirides täielik õiguslik võim asja üle, eriti õigus oma näengu järgi asja vallata, kasutada, käsutada, õigustamata isikute mõjuavaldusi asjalt kõrvaldada ning asja õigustamata isikutelt tagasi nõuda ^{8/}. Need õigused kuuluvad omanikule niivõrra, kui

6/ Vrd. BES § 707

7/ BES § 708.

8/ 1936.a. Tsiviilseaduse eelnõu (TSE) §895.

seda pole kitsendatud seadusega või teiste isikute õigustega.

Samalaadselt piiritlevad omandiõigust ka teiste maade tsiviilkoodeksid. Nii määrab Prantsuse tsiviilkoodeks, et omandiõigus on õigus asja käsutada ja kasutada piiramatult - de la manière plus absolue (§544). Muidugi ei tule mõelda, et omand ka prantsuse õiguses on sootuks piiramatu. Ei, ka sääl esineb rida kitsendusi nagu mujalgi. Kuid niivõrra, kui omandit pole kitsendatud, on omaniku käsutus- ja kasutusõigus piiramata.

Prof. Sinaiskij toob omandiõiguse piiritlemiseks kolm momenti:

1) omanikul on piiramatu õigus asja vallata, käsutada ja kasutada ning tagasi nõuda kolmandatelt;

2) omandiõigus on kõige vähem kitsendatud õigus ja

3) on täielikuim asiõigus 9/.

Omandiõigus kuulub asiõiguste sarja. Omanik on kaitstud iga kolmanda segamise vastu - ubi meam rem invenio, ibi vindico. Kuid esineb ka selliseid juhte, kus omanikul puudub võimalus rei vindicatiõd suunata kolmandate vastu. Kehtiv eraõigus ei luba seda teha juhul, kui omanik on vallasasja usaldanud kellegile hoiuks, pandiks, laenuks jne. 10/ ning viimane on asja edasi annud kolmandale hääusklikule valdurile. Sellisel juhul tuleb esitada isiklik hagi selle vastu, kellele asi usaldati, kunagi aga mitte kolmanda hääuskliku valduri vastu 11/.

Omandiõigus on täielikuim õigus. Ta kaitseb omanikku omandi suhtes rohkem kui ükski teine õigus. Omanikul on kontrollimatu käsus-
9/ B.ŠINAISKIJ, osnovõ graždanskavo prava, Riga, 1924, a. lk.14.
10/ Tuleb teha vahet laenu ja võla vahel. Laenusuhe tekib siis, kui antakse kasutamiseks asendamatu asi. Siin tuleb tagasi anda sama asi. On aga laenusuhte objektiks fungibiilised asjad, siis tekib võlavahekord.
11/ BES § 923.

tus- ja kasutusõigus oma omandi suhtes. Ainult seadus ja kolmandate õigused võivad seda piirata.

Prof. Sinaiskij eraldab omandiõiguses kaht momenti: individuaalset ja sotsiaalset ^{12/}. Rooma omandiõigus oli rajatud individuaalsele printsiibile. Seal ei tuntud varem ajal omandiõiguse kitsendusi. Kuid juba klassilisel ja helleenilisel ajastul rakendatakse kitsendusi nii üldsuse kui ka naabrite huves. Kaasajal on omandiõigus allutatud paljudele kitsendustele. Neid kitsendusi on rakendatud nii majandusliku käibingu, avaliku korra jne. kaitseks. Individuaalne moment taandub aegajalt sotsiaalse momendi ees. Üldhuvi-
de kaitseks kitsendatakse omandiõigust väga mitmes suunas.

Omandiõiguse sisu pole kunagi permanentne, vaid üha muutuv. Kord on selles ^{12/} B. SINAISKIJ, op.cit., lk. 18.

esikohal sotsiaalne, kord individuaalne moment. Viimasel ajal kaldub omandiõiguses esikohale kerkima üha rohkem ja rohkem sotsiaalne moment. Sinaiski leiab, et omandiõiguses peavad esinema mõlemad momendid ^{13/}.

Rooma õiguse vaate järgi sai omandiõigus olla vaid kehalisele asjale ^{14/}. Kaasajal aga on mõeldav, et omandiõiguse objektiks saavad olla ka kehatud asjad, näiteks - elektrienergia, autoriõigus jne. Kehtiv õiguse otse ei maini, et omandiõiguse objektiks võiksid olla vaid kehalised asjad. BES § 709 määrab, et omandiõiguse esemeks võib olla kõik see, mis seadusega pole eraldatud tsiviilsest käibest. Seega võib omandiõiguse objektiks olla ka kehatud asjad. Kuigi autoriõiguse, leiustete, mustrite, mudelite jne. kohta on antud eriseadus, ei tule sellest veel järeldada, et omandiõiguse esemeks saaks olla vaid kehalised

13/ SINAIŠKIJ, op.cit., lk.18.

14/ GRIMM, op.cit., lk. 181.

asjad. Ka Tsiviilseaduse eelnõu järgi võib olla omandiõiguse objektiks iga asi, mis pole eraldatud käibest ^{15/}. Seega võib omandiõiguse objektiks olla iga ese, mis majandusliku käibingu seisukohalt saab asjaks lugeda.

Omandiõiguses tuleb eraldada eitava ja jaatavat momenti. Jaatav element annab omanikule meelevaldse õiguse asjaga käitumiseks, eitav element aga tähendab omaniku õigust tõrjuda eemale kolmandaid.

15/ TSE § 918.

§ 2. KAASOMAND. KAASOMANDI MÕISTE.

Omandiõigus allutab asja omaniku meelevaldalla alla. Ainult omanikul on omandi suhtes piiramata käsutus- ja kasutusõigus. Mitmele sellise õiguse kuulumine on rasketi kujutletav ühe ja sama eseme suhtes. Juba rooma allikais väidetakse, et ühel ja samal ajal ei saa asi kuuluda korruga mitmele isikule: *duorum in solidum dominium esse non potest* ^{16/}. See võib kuuluda küll mitmele, kuid ideaalsetes, mõttelistes osades - *pro partibus indivisis* ^{17/}. Siin ei kuulu igale omanikule reaalne osa asjast, vaid mõtteline, kujutletav osa.

Teoreetilisi vaadendeid ja seisukohti kaasomandi sisu selgitamisel on väga mitmeid. Bonfante jagab neid 7. liiki ^{18/}.

^{16/}GRIMM, op.cit., lk.184.

^{17/}H.DERNBURG, Pandekten, Berlin, 1902 lk.454.

^{18/}Vt.E.Eini artikkel "Õiguses" 1931.a.lk.98.

1. Asja ideaalse jaotuse teooria
on vanimaid teooriaid kaasomandi sisu selgitamisel. Selle teooria järgi on kaasomand mitme omandiõiguse ja mitme titulaari võistlus. Siin ei käi ükski omandiõigus mitte terve asja kohta, vaid omandiõiguse objektina kuulub igale kaasomanikule osa. Osa pole aga mitte reaalne, vaid ideaalne 19/.

2. Õiguse jaotuse teooria järgi pole igal kaasomanikul õigus mitte asja ideaalsele osale, vaid kogu asja peale. Kaasomandi puhul pole omandiõiguse objektiks mitte asi, vaid õigus. Igale kaasomanikule kuulub osa terveist õigusest, pars dominii, mitte aga pars rei. Seda teooriat pooldavad Dernburg, Scheuler jt.

3. Õiguse ja asja jaotamise teooria
väidab, et igale kaasomanikule kuulub jagamatu,

19/ E. Ein, op.cit., lk. 98.

integraalne omandiõigus tervele asjale. Selle teooria juures on tegemist kaasomandiõiguse ainsusega. Ainult titulaare on palju. Ühe kaasomaniku käitumist kaasomandi suhtes kitsendavad teised kaasomanikud, sest nendele kuulub samasugune õigus^{20/}.

4/ Omandite paljuse ja integraalsuse teooria järgi pole võimalik ei asja ega õiguse jagamine. Nii asi kui ka õigus asjale on jaotamatud. Kuid kaasomandi puhul on omanikke mitu. Seepärast käib nende vahel võistlus. Ühe kaasomaniku käitumisvabadust piirab teise kaasomaniku õigus.

5/ Üks liik teoreetikuid väidavad, et kaasomandi puhul ei kuulu omandiõigus mitte füüsilisele, vaid juriidilisele isikule. Omandiõiguse subjektiks pole siin üksikud kaasomanikud, vaid juriidiline isik.

20/ E. Ein, op.cit., lk. 99.

6. Kollektiivsuse teooria asub seisukohale, et kaasomandi puhul on omandiõiguse subjektiks kaasomanikkude kollektiiv. See teooria on oma loomult lähedane eelmisele, mis väitis, et kaasomandi juures on õigussubjektiks juriidiline isik.

7. Perozzi oma teoorias väidab, et kaasomandi juures on meil tegemist õiguste kompleksiga. Ta leiab, et kaasomandiõigus erineb sootuks omandiõigusest. Kaasomandi juures pole asja omanikud Perozzi järgi isegi kaasomanikkude kollektiivsus.

E. Ein leiab, et kaasomandi juures on subjektide ja õiguste paljus, kuid objekti ainsus. Kaasomanikkude õigused pole sõltuvad üksteisest, vaid täiesti iseseisvad.

Kehtiv eraõigus asub rooma õiguse vaatekohal, mis väitis, et kaasomandi juures kuulub igale kaasomanikule mõtteline osa as-

jast. Iga kaasomanik on mõttelise osa omanik.

BES § 927 sätib, et kui jagamatu asi kuulub mitmele isikule mõttelistes osades, mitte aga määratletud reaalses osades, siis on tegemist kaasomandiga. Nii leiab kehtivgi õigus, et kaasomandi puhul kuulub igale omanikule asjast vaid mõtteline osa. Õigus asjale aga on jagatud omanikkude vahel ^{21/}. Seepärast võibki üks kaasomanik käituda oma näengu kohaselt oma mõttelise osaga. Reaalse osaga käitumisel aga on üldiselt vaja teiste kaasomanikkude nõusolekut.

Kui jagamatu asi kuulub mitmele isikule sellise suhte alusel, et igale omanikule kuulub reaalne osa tervest asjast, siis pole tegemist kaasomandiga ^{22/}. Säärasel juhul on tegemist mitme iseseisva omandiõigusega. Oman-

21/ BES § 927..... tak čto razdeljaetsā liš odno soderžanie prava....

22/ BES § 927 märkus 1.

diõiguse objektiks on siis jagamatu asja reaalne osa, kunagi aga mitte mõtteline osa. Omanikkude käsutus- ja kasutusõigus sääraste reaalosade suhtes ei tule lahendada mitte kaasomandi režiimi kohaselt, vaid üldalustel.

1936.a. Tsiviilseaduse eelnõu määratleb kaasomandit kui omandit, mis kuulub asja suhtes mitmele isikule mõttelistes murdosades ja reaalse jaotuseta ^{23/}.

Kaasomand võib kuuluda kaasomanikkudele mitte võrdsetes osades, vaid ühe osa võib olla suurem kui teisel. Kahtluse korral eeldatakse, et kaasosanikkude osad on võrdsed ^{24/}.

Itaalia (§ 676) ja Austria - (§ 361, 828) eraõigus asub seisukohale, et iga kaasomanik loetakse kolmandate suhtes omanikuks terve omandi suhtes, vaatamata sellele, et talle kuulub vaid osa sellest. Kehtiv õigus, nagu ülal mainitud, pooldab rooma vaaden-

^{23/} TSE § 896.

^{24/} Vrd. DERNBURG, op.cit., lk. 454.

dit, mis loeb kaasomanikku mõttelise osa oma-
nikuks tervele asjale. Seda vaadendit arenda-
sid Windscheid, Brinz, Wächter, Rümelin, Pabe-
donostsev jt. 25/.

25/ Vt. ka Tjutrjumov, op.cit., lk. 172.

§ 3. KAASOMANDI TEKKIMISVIISE.

Kaasomand nagu iga teinegi omand - võib tekkida juriidilise toiminguga, seaduse jne. alusel, mõnikord koguni juhuse tõttu ^{26/}.

Kaasomand võib tekkida eelkõige leppe alusel, näiteks ostetakse ühiselt jagamatu asi. Kaasomanikkude osad ja omavahelised suhted määratakse ära leppes. Omandiõiguse lõplikuks saavutamiseks on vajalik *t r a d i t i o*. See võib toimuda nii kõikide kaasomanikkude kui ka ühe poolt ^{27/}. Kaasomand, mis vastu võetud traditio korral ühe poolt, tuleb lugeda vastuvõetuks ka teiste poolt. Vastuvõtu korral ühe kaasomaniku poolt siirdub vastutus juhu- se eest kõikidele kaasomanikkudele.

Sageli tekib kaasomand ka pärimise

26/ Vrd. DERNBURG, op.cit., lk. 454.

27/ BES § 928.

toimel, olgu seaduse või testamendi alusel. Muidugi ei tule mõelda, et pärija muutub kaasomanikuks pärandi suhtes pärandi avamise momendist (dilatio hereditatis). Kuna kehtivas õiguses on pärimissüsteemis rakendamist leidnud deklaratsiooniprintsiip, siis võib pärija saada kaasomanikuks pärandi suhtes vaid siis, kui ta selleks oma tahet avaldab. Pärimise korral tekib mõtteline õigus tervele pärandile, mitte aga mõnele reaalasjale või osale, arvatud välja juhul, kui korraldustes surma juhul on see otse ette nähtud.

Dernburg leiabki, et vanim ning peamine viis kaasomandi tekkimiseks on pärimine^{28/}.

Ka juhul - casus - ja vis major võivad mõnikord tekitada kaasomandi. Selliste juhtudena võiks tuua confusiot, commixtiot jne. Kui juhuse või väärarata jõu toimel sulavad

28/DERNBURG, op.cit., lk. 454.

kokku kahe omaniku asjad, mida pole võimalik eraldada, tekib kaasomand uue kokkusulanud eseme suhtes.

Kaasomand võib tekkida ka o c c u - p a t i o toimel. Kui kaks isikut üheaegselt vallutavad r e s n u l l i u s e, tekib nende vahel kaasomand okupeeritud asja suhtes^{29/}. Kui, näiteks, kaks jahimeest ühiselt püüavad kinni metslooma, muutub see nende ühisomanduseks. Muidugi peab metslooma okupatsioon olema selline, et selle tagajärjel loom läks okupeerijate valdusse. Metslooma vallutamisest peavad osa võtma tegelikult mõlemad kaasomanikud. Lepivad kala- või jahimehed kokku, et jahisaak kuulub nendele ühiselt ning looma vallutab mõni nendest, pole säärasel juhul tegemist kaasomandiga, mis tekkinud vallutamise toimel. See on leppeline kaasomand. Kaasomand tekib vallutami-

29/ BES § 714.

se toimel vaid siis, kui vallutamise aktist võtavad osa kõik kaasomanikud. Kui, näiteks, üks jahimees haavab looma ning kaotab selle silmist, teine aga oma lasu toimel selle vallutab, kuulub metsloom viimasele, mitte aga mõlemale jahimehele ühisomandina. ^{30/} Vallutusakt peab alati olema niivõrd efektne, et selle toimel läheb vallutatud ese okupandi valdusse. Vallutamiskaktist võivad kaasomanikud osa võtta väga mitmel viisil. Näiteks, ajavad ühed loomi, teised lasevad neid, sooritades seega lõplikult vallutusakti, tuleb okupantideks lugeda mitte neid, kes tegelikult jahilooma lasid, vaid kõiki - ka neid - kes looma ajasid. Jahisaak langeb sellisel juhul kõikide ühisomanduseks, kes looma vallutamisest osa võtsid.

Kaasomand võib tekkida alluvio, avulsio, jões tekkiva saare jne. toimel. Kui näiteks, kevadise suurvee ajal liidetakse tükk 30/ BES § 716.

maad ühisomanduses oleva maatükiga, kuulub see maaomanikkude kaasomandusse. Samuti kuulub alluvio korral u h e kaldaäärsetele omanikkudele ühisomandina, kui maatükk, kuhu uhe toimus, kuulus kaasomandina mitmele isikule.

Jões tekkinud saar jagatakse ära kaldaomanikkude vahel. Kui maatükk, mille juurde kuulub uuest tekkinud saarest osa, kuulub kaasomandina mitmele, siis tekib ka sellele saareosale kaasomand üldalüstel.

Satio ja plantatio korral, kui see sooritatakse ühisomanduses olevale pinnasele, tekib kaasomand istutatud või külvatud esemetele^{31/}.

Lõpuks on mõeldav kaasomandi tekkimine ka igamusvalduse alusel. Nii kohtupraktis kui ka teooria kaldub arvama, et igamusvalduse alusel võidakse omandada mõttelisi osi^{32/}. Kui

31/ Vrd. BES § 771.

32/ Vt. E. Poomi artikkel "Õiguse "1929.a. lk-d 76-81.

mitu isikut on saavutanud igamuse alusel asja mõttelistele osadele omandiõiguse, siis kuulubki asi kaasomandina nendele, kes igamusvaldusega omandasid mõttelised osad asjast. Seepärast on vaja lähemalt käsitada mõttelise osa omandamist igamusvalduse alusel.

Usucapio all mõeldakse omandiõiguse saavutamist asjale valduse järelmina ^{33/}. Lihtne pidamine prekaristina, rentnikuna, üürnikuna jne. ei kaasuta kunagi omandiõigust. Valdamine peab toimuma cum animo domini või cum animo rem sibi habendi. Igamusvalduse rekvisiitideks on res habilis, justus titulus ja asja valdamine teatud aja hääs usus. Et usucapio rekvisiite on asja valdamine, seepärast ei saa igamusvalduse alusel omandada asjade kogumit ^{34/}.

Asjade kogum on abstraktsioon, mida ei saa kee-

^{33/} Vrd. Carl ERDMANN, System des Privatrechts, II Band, Riga, 1891, lk. 165 j. j.

^{34/} GRIMM, op.cit., lk. 198.

gi vallata. Vallata võidakse vaid üksikuid asju, mis kuuluvad asjade kogumisse. Siin tekib igamusvaldusega omandiõigus mitte asjade kogumile, vaid üksikutele asjadele. Igamusvalduse alusel oli võimalik omandada ka mõttelisi osi juba rooma õiguse järgi. Rooma õiguse allika-tes väidetakse, et igamuse kaudu on võimalik omandada nii maatükkide reaalseid osi kui ka asjade intellektuaalseid, mõttelisi osi ^{35/}. Kuid asjade osi, mis millegiga polnud piiritletud, ei saanud ka rooma õiguses igamuse kaudu omandada.

Ka kehtiva õiguse järgi on võimalik saavutada igamuse kaudu omandiõigust asja mõttelisele osale.

BES § 633 alusel võidakse asja vallata ka mõttelistes osades. Mõttelise osa val-
35/ L.26 D. de acquir vel amitt.pos.X L.I,2 "Locus certus ex fundo et possideri et per longam possessionem capi potest: et certa pars pro indiviso, quae introducitur vel ex emptione vel ex donatione vel qualitet alia ex causa. Incerta pars autem nec tradi nec usu capi potest".

dus kehtiva õiguse järgi on kõigiti legaalne. Kui keegi valdab mõttelist osa nende tingimuste olelul, mis igamusvaldusega annavad asjale omandiõiguse, siis saabub ka mõttelisele osale igamuse toimel omandiõigus. Selline seisukoht on kõigiti legaalne ning kokkukõlas kehtiva õiguse sisuga. Igamusvalduse instituut ei nõua sugugi, et igamuse korral peaks keegi valdama asja reaalselt. Ta nõuab vaid asja valdamist cum animo domini. Säärane valdus võib olla BES § 633 alusel ka mõttelisele osale. Seepärast ei saa olla ka mingisugust takistust igamusvalduse kaudu mõttelise osa omandamisel.

Valdus kui ka omandiõigus kehtivas õiguses on rajatud rooma õigusele, kus oli võimalik igamuse kaudu saavutada omandiõigust mõttelisele osale. Ka kehtiva igamusinstituudi ajaloolisel vaatlusel jõuame samale tulemusele, et mõttelist osa on võimalik igamuse kaudu oman-

dada^{36/}.

Nagu rooma õiguses nii ka kehtiva õiguskorra järgi ei saa igamusvaldusega omandada kindlaksmääramata osi. Kindlaksmääramata osa ei saa olla kellegi valdusel, seepärast ei saa seda omandada ka igamusvalduse kaudu.

Kaasomandi juures on selline juhus raskesti kujutletav, et mõtteline osa pole määratletav. Juhul, kui kaasomandi juures pole mõtteline osa ära määratud, siis tuleb presumeerida, et igale kaasomanikule kuulub võrdne mõtteline osa. Seega on võimalik kaasomandi juures alati ära määrata osa valdajate arvuga^{37/}. On aga osa määratletav valdajate arvuga, võib selline osa olla valduse objektiks ning sellele on võimalik saavutada omandiõigust igamusega.

36/ Vrd. E. POOM, op.cit., lk-d 78, 79.

37/ Vrd. TSE § 896.

II O S A.

§ 4. KAASOMANIKKUDE ÕIGUSI KAASOMANDILE.

Omandiõigus on teiste õiguste sarjas täielikuim õigus. Ta kindlustab kõige suurema vabaduse omanikule asjaga käitumisel. Omaniku käitumisõigust asja suhtes võivad piirata vaid seadused ja teiste isikute õigused.

Kaasomandi puhul on tegemist mitme omanikuga. Siin kuulub kõigile õigus käitumiseks oma omandi suhtes. Käitumisel aga võib tekkida kollisioone teiste kaasomanikkude õigustega, kus ühe kaasomaniku õigused võivad ristuda teiste õigustega. Niivõrra kui ühe

kaasomaniku käitumine ei riiva teiste õigusi, võib ta omandiga vabalt käituda.

Kaasomanikkude õigusi kaasomandiga käitumisel võime jagada kolmeks: käsutuse-, kasutuse- ja hagide esitamise alal.

a. Kaasomanikkude käsutusõigus.

Käsutusõiguse all mõtleme kaasomaniku õigust sooritada kaasomandi suhtes juriidilisi toimusid. Sedaliiki õiguste hulka kuuluvad ost, müük, panditamine, renditamine, vahetus jne. Osa kasutusõigusega seonduvad toimusid võib kaasomanik sooritada üksinda, kuid esineb ka selliseid, kus on vaja kõikide nõusolekut. Üldreeglina võib iga kaasomanik sooritada toiminguid oma mõttelise osa suhtes teiste kaasomanikkude nõusolekuta. Kuid selliseid toimusid, mis puudutavad kaasomandit kas tervelt või mõnda

asja reaalset osa, saadakse sooritada vaid kõikide kaasomanikkude nõusolekul. BES § 929 määrab, et korraldusi teha kaasomandi suhtes, mis puudutavad asja tervelt või mõnda asja osa, võidakse vaid kõikide kaasomanikkude nõusolekul. Sellised korraldused, mis üks kaasomanik sooritab teiste nõusolekuta, loetakse mitte üksnes kehtetuiks, vaid sooritajal lasub kohustus häästada ka kõik kahjud.

Mainitud sättest ei tule järeldada, et kaasomanik ei saa teha asja suhtes üldse mingisuguseid korraldusi. Kaasomanik võib ette võtta nii terve asja kui ka üksiku osa suhtes teiste nõusolekuta selliseid toiminguid, mis suunatud asja säilitamisele^{38/}. Nii võib üks kaasomanik sooritada kaasomandi suhtes hädavajalike remonte ilma teiste nõusolekuta. Teistel kaas-

38/ Vrd. B. BUKOVSKIJ, Svod graždanskikh uzakonennii gubernii pribaltiiskih, Riga, 1914, lk. 398.

omanikkudel tekib isegi kohustus tasuda remontkulusid sellele, kes remondi sooritas - (BES § 931).

Kuigi BES §§929, 930 loevad kehtetuks kõik need toimingud, mis üks kaasomanik sooritanud kas terve kaasomandi või üksiku osa suhtes, ei saa seda alati rakendada. Kui üks kaasomanik müüb asja hääusklikule ostjale ning annab selle üle, ei tule sellist toimingut igakord lugeda kehtivaks. Siin tuleb teha vahet selle vahel, kas kaasomand on ühele usaldatud ja üle antud või ei. On üks kaasomanik vägivaldse toiminguga saavutanud valduse kaasomandi üle ning selle edasi annud, on säärane akt kehtetu ka siis, kui kolmas oli hääs usus. Kui aga kaasomand on usaldatud teiste poolt ühele ning valdus üle antud, ei saa võõrandusakti, mis viimane sooritanud, lugeda kehtetuks hääuskliku omandaja suhtes ^{39/}. Säärasel juhul võivad

39/ BES § 923.

kaasomanikud hageda kahjude häästamist isikliku hagiga sellelt kaasomanikult, kes kaasomandi võõrandas (BES § 923).

Iga kaasomanik võib oma mõttelist osa võõrandada üldalustel. Kinnisvarade ja laevade mõtteliste osade võõrandamise korral võivad teised kaasomanikud kasutada nii ostueesõigust kui ka väljaostuõigust ^{40/}. Ostueesõigust kui ka väljaostu ei saa nad kasutada siis, kui mõtteline osa võõrandatakse kinkimise, vahetuse või sobituse toimele ^{41/}.

Ühele kaasomanikule kuuluvat mõttelist osa võidakse võõrandada ka sundkorras avaliku müügi kaudu.

Kui tegemist on kinnisvaraga, siis võidakse müüa ühe kaasomaniku võlgade katteks ta mõtteline osa. Ei vajatse müüa aga tervet

40/ Vrd. E. Eini artikkel " Õiguses " 1930.a.
lk. 435.

41/ E. Ein, ibid.

kinnisvara ^{42/}. Enne 1934.a. tuli säärasel juhul müügile määrata aga kinnisvara tervelt.

Vallasvara juures aga on olukord teistsugune. Kui kaasomandina mitmele isikule kuuluv vallasvara määratakse enampakkumisele ühe omaniku võlatajate rahuldamiseks, siis on teistel kaasomanikkudel õigus kas rahuldada võlausaldajaid, ostes neilt nõudmised või pakkuda kaasa ja omandada vallasvara avalikul enampakkumisel. Müügi korral jagatakse saadud raha kaasomanikkude vahel ära vastavalt nende osadele. Võlglastele kuuluv summa läheb tema võlausaldajate rahuldamiseks.^{43/} Vallasesemete korral ei saa avalikku müüki sooritada mõttelise osa suhtes nagu see on mõeldav kinnisvara puhul. Siin tuleb määrata müügile kogu vallasese.

Nagu võõrandamine, nii on lubatud kaasomanikule ka mõttelise osa panditamine. Iga

42/ TKS §§ 1886, 1188; BES §3957 (RT 1934, 54).

43/ TKS § 1203; BES § 3957 (RT 1934, 70).

kaasomanik võib oma mõttelist osa koormata võlgadega piiramatult ^{44/}. Mõttelise osa panditamine on mõeldav päämiselt ikka kinnisvarade puhul, kus pantõiguse loomine toimub kinnistusraamatute kaudu. Mõtteliste osade panditamine võib toimuda normaalselt ikka vaid hüpoteegina, kus pole vaja valdust üle anda. Käsipandina mõttelise osa panditamine on raskesti kujutletav. See võib toimuda vaid nii, et üks kaasomanik panditab oma mõttelise osa ning annab teiste nõusolekul terve asja valduse kreditorile. Muidu pole see kujutletav, sest käsipant ei saa tekkida ilma valdust üle andmata.

Käsipantõigus tervele kaasomandises olevale asjale võib tekkida ka nii, et üks kaasomanik, kellele asja valdus on usaldatud teise poolt, panditab selle tervelt kolmandale. Pandivahekord on kõigiti kehtiv terve asja suh-
44/ Vrd. Riigikohtu otsus nr. 79 - 1922.a.

tes, kui kreditor sai selle hääs usus. Teised kaasomanikud ei saa kreditorilt asja tagasi hageda, kuigi panditamine on toimunud nende nõusolekuta ning tahteta ^{45/}. On aga kaasomanik asja valduse saavutanud vägivaldselt teiselt kaasomanikudelt, siis võivad viimased suunata rei vindicatio kreditori vastu ning asja tagasi hageda. Kreditori hää usk valduse saavutamisel ei saa seda õigust kitsendada.

BES § 938 alusel on igal kaasomanikul kontrollimatu käitumisõigus oma mõttelise osa suhtes niivõrra kui seda ei kitsenda teiste kaasomanikkude õigused. Igal kaasomanikul on õigus oma mõttelist osa koormata ka servituutidega niivõrra, kui see ei riiva teiste õigusi. Selliseid servituute, mis koormavad asja tervelt või mõnda reaalselt osa, ei saa üks kaasomanik kunagi luua muidu kui vaid kõikide kaas-

45/ BES § 923.

omanikkude ühisel nõusolekul^{46/}.

Tee, vee- ja karjatamise- ja muid servituute, mis koormavad tervet asja või selle reaalselt osa, ei saa üks kaasomanik kunagi luua teiste nõusolekuta. Kuid ususfructuse loomine võib toimuda ühe kaasomaniku poolt teiste nõusolekuta. Prof. Ein leiab, et kui kaas-omanikul on õigus oma mõttelist osa võõrandada teiste nõusolekuta, siis seda enam peab tal õigus olema seda servituudiga koormata^{47/}.

Rooma õiguse järgi sai iga kaasomanik koormata oma mõttelist osa ususfructusega oma näengu kohaselt teiste kaasomanikkude nõusolekuta^{48/}. Ka kehtiva õiguse järgi on see võimalik. BES § 931 annab kaasomanikule oma mõttelise osa suhtes samasugused õigused, mis kuuluvad omanikule omandi suhtes. Ta võib teha oma

46/ BES § 930.TSE § 898.

47/ Vt. E. Eini artikkel "Õiguses" 1930.a.
lk. 437.

48/ DERNBURG, op.cit., lk. 457.

mõttelise osa suhtes igatliiki korraldusi. Ainult need ei tohi riivata teiste kaasomanikkude õigusi. Ka omanik asja kasutamisel ja käsutamisel ei tohi riivata kolmandate õigusi. Kaasomaniku õigusfäär oma mõttelise osa suhtes on identne iga omaniku õigusega omandi suhtes. Ainult selle vahega, et kaasomanik oma mõttelise osaga käitumisel peab arvestama peale kolmandate ka kaasomanikkude õigustega. Iga kaasomanik võib oma mõttelise osa suhtes sooritada kõiki käsutus- ja kasutusakte, mida seadus otse ei keela. Ususfructuse loomine pole seadusega kaasomanikule keelatud, seepärast on võimalik luua takistamatult mõttelisele osale (BES § 1201) 49/.

Kuigi BES § 930 ja 1257 ilmneb, et servituutide loomine kaasomandises olevale as-

49/ Vrd. BUKOVSKIJ, op.cit., lk. 491.

jale võib toimuda vaid kõikide kaasomanikkude nõusolekul, ei saa sellest veel järeldada, et ka mõttelist osa ei saa servituudiga koormata üks kaasomanik teiste nõusolekuta. Mainitud paragraafe tuleb kohaldada kui lex generalist, mida tuleb rakendada kõikide servituutide kohta.

Tõsi. Osa servituute on selliseid, mis puudutavad asja kas tervelt või mõnda reaalset osa. Neid muidugi ei saa luua muidu, kui vaid kõikide kaasomanikkude nõusolekul. Kuid BES § 938 annab kaasomanikule oma mõttelise osa suhtes piiramatu korraldusõiguse niivõrra kui see ei riiva teiste kaasomanikkude õigusi. Et ususfructuse loomine mõttelisele osale teiste kaasomanikkude õigusi ei riiva, siis ei saa lugeda vilikasustusõiguse loomist mõttelisele osale ühe kaasomaniku poolt kehtetuks. Rooma allikates lausub Ulpianus : I, 17

ad Ed. I 5 § 2 D. 7, 6: " Si partis fundi ususfructus constituatur, potest de eo in rem agi." Prof. Ein leiab, et pars fundi all on mõeldud maatüki mõttelist osa 50/. Viimati mainitud seisukohta jagab ka Saksa BGB art. 747 ja kehtiva eraõiguse § 1257.

Nii tuleb tunnustada, et kehtiva õiguskorra järgi võib iga kaasomanik luua vilikasustusõigust oma mõttelisele osale teiste nõusolekuta.

Veel enam ususfructuse õiguse loomine teiste nõusolekuta on mõeldav mitte üksnes asja mõttelisele osale, vaid selline õigus peaks kuuluma igale kaasomanikule ka viljade suhtes.

BES § 934 ja TSE § 900 alusel kuulub vili, mis saabub kaasomandises olevast asjast, kaasomanikele vastavalt kellegi osale. Sellisele viljale võidakse luua ususfructust teiste kaasomanikkude nõusolekuta. Viljaosa, mis 50/ E. Eini artikkel " Õiguses " 1930.a. lk. 438.

kellegile kaasomanikest kuulub, polegi enam kaasomand, vaid iga kaasomaniku eriomand. Kuid selleks ta muutub vaid eraldamise momendist. Seepärast, kui luuakse ususfructuse õigus viljadele, mis pole veel eraldatud - on tegemist ikka veel kaasomandiga juriidiliselt.

Vastandina ususfructusele, ei saa üks kaasomanik teiste nõusolekuta luua habitatio õigust ühisomanduses olevale esemele. Eeldab ju habitatio asja reaalsel kasutamist. Kaasomanikul pole endal reaalsel õigust asjale, seepärast ei saa ta seda loovutada ka kellegile teisele. Küll võivad teised kaasomanikud anda mõnele neist sellise õiguse ^{51/}. Muidugi peab see toimuma kõikide kaasomanikkude nõusolekul.

Prof. Ein leiab, et kaasomanikul on õigus luua kruntrenti jagamatu osa suhtes ^{52/}.

51/ Vrd. E. Ein "Õigus" 1930.a. lk. 442.

52/ E. Ein, op.cit., lk. 443.

Seda seisukohta ei saa siiski tunnustada. On ju kruntrent samasugune suhe nagu habitatio- gi, mis eeldab asja reaalsel kasutamist. Seda ei saa üks kaasomanik luua teiste nõusolekuta.

Ühel kaasomanikul pole õigust teiste nõusolekuta anda asja kolmandaile precariumiks või pruuklaenuks. Nii pecarium kui ka pruuklaen on reaalsed lepped, mis tekivad asja üleandmisega. Ühel kaasomanikul puudub õigus teiste nõusolekuta anda asja valdust kolmandaile. Seepärast ei saa ka üks kaasomanik teiste soovita luua kolmandatega kaasomandi suhtes ei precariumi ega ka pruuklaenu vahetada. Ju- hul, aga kui kokkuleppel teiste kaasomanikkudega kuulub asja valdus ühele, on täiesti mõeldav, et üks kaasomanik annab asja kolmandaile kas pruuklaenuks või precariumiks. Muidu võidakse kaasomandit anda laenuks või precariumiks vaid kõikide kaasomanikkude ühisel tahtel.

Mautlaenu- ehk võlasuhe saab olla vaid fungibiilsete esemete suhtes. Need aga on jaotatud osadesse vastavalt kellegi mõttelisemale osale. Seepärast, kui üks kaasomanik annab ühisomandi eseme laenuks kolmandale; on see küll kehtetu teiste kaasomanikkude suhtes, kuid selle kaasomaniku osa suhtes, kes asja laenuks andis, jääb võlasuhe kehtivaks ^{53/}. On aga kaasomanikkude omavahelise leppega asja valdus antud ühele, siis on viimase poolt loodud võlasuhe kõigiti kehtiv tervele kaasomandiobjektile.

Ka hoiule andmine eeldab asjaga reaalsel käitumist. Seepärast võivad kaasomanikud seda sooritada ühiselt ^{54/}. Nagu eelmistelgi juhtudel, on ka hoiuleppe puhul hoiuvahekord kehtiv, kui asja on annud hoiuks üks kaasomanik, kellele asja valdus oli üle antud

53/ BES § 3646.

54/ BES § 3806.

teiste kaasomanikkude poolt. Igal kaasomanikul aga on õigus jagatavate esemete hoiu korral välja nõuda oma osa. Kuid ka jagamatu asja korral on kaasomanikul õigus nõuda hoiuobjekti välja. Hoiuleppest tekkinud kulude ja kahjude eest vastutavad kaasomanikud solidaarselt. Kui aga mitu isikut võtavad asja hoiuks ühiselt, siis vastutavad nad ringkäendusena.

Rendisuhte loomine tervele asjale või mõnele osale eeldab samuti valduse üleandmist, reaalselt käitumist. Asja tervelt võib üks kaasomanik renditada siis, kui talle kuulub terve asja kasutamine. Näiteks, pärimise korral on Liivimaal lastega lesel kinnisvara kasutusõigus kuni surmani. Sellisel juhul võib lesk kinnisvara alati teiste pärijate nõusolekuta kolmandaile renditada. Ühte reaalosa võib kaasomanik renditada ka siis, kui asi on reaalselt jaotatav. Renditamise korral peab ren-

ditav osa vastama kaasomaniku mõttelisele osale. Niivõrra, kui see on suurem, on rendisuhe kehtetu.

Mõttelise osa renditamisel on teoreetikute arvamused lahkuminevad. Ühed leiavad, et mõttelist osa ei saa kaasomanik renditada, teised (Ein) aga väidavad, et see osutub võimalikuks. Näib, et viimast vaadendit tuleks siiski pooldada.

BES § 938 alusel võib kaasomanik oma mõttelise osa suhtes sooritada kõiki korraldusakte oma näengu järgi niivõrra, kui seda otse seadus ei keela ega see riiva teiste kaasomanikkude õigusi. Kaasomanikule kuulub oma mõttelise osa suhtes kõik õigused nagu omanikulegi oma omandi suhtes. Omaniku õigussfääri muude õiguste kõrval kuulub ka asja renditamine. Et mõttelise osa renditamine riivaks teiste õigusi, seda siiski väita ei saa. Jäeb jä-

rele vaadelda, kas rendisuhet käsitavad normid keelavad mõttelise osa renditamise. BES § 4025 järgi võib rendisuhte sisuks olla eseme kasutamine. Ka mõttelise osa kasutamine on mõeldav rendivahekorra alusel. Seega ei saa järeldada, et rendisuhet korraldavad sätted keelaksid mõtteliste osade renditamise.

Kuna mõttelise osa renditamine pole otse seadusega keelatud, ei riiva omanikkude õigusi, siis tuleks tunnustada, et BES § 938 alusel kuulub igale kaasomanikule õigus oma mõttelist osa renditada teiste kaasomanikkude nõusolekuta ^{55/}. Nii võib üks kaasomanik teiste nõusolekuta renditada oma mõttelist osa nii kaasomanikele kui ka kolmandaile.

Mõttelise osa renditamisest ei tohi aga kunagi järeldada, et selle alusel tekiks

55/ Vrd. E. Ein, "ÕIGUS" 1930.a. lk- 445,451.

rentnikul õigus kasutada mõnda reaalosa kaasomandist. Säärast õigust ei saavuta kunagi mõttelise osa rentnik.

Mõttelise osa renditamine tegelikkuses on harv nähe ning raskesti teostatav. Kuid võib ~~siiski~~ esineda juhte, kus see siiski võib esineda.

Üürilepe on suguluslepe rendileppega. Tema suhtes tuleks rakendada samasuguseid põhimõtteid nagu rendileppe juures.

b. Kaasomaniku kasutusõigus.

Kaasomaniku kasutusõiguse sfäär kaasomandi suhtes on hulga kitsam kui käsutus ehk korraldusõiguste sfäär. Kasutamine eeldab reaalsel käitumist asja suhtes. Neid aga saab kaasomanik sooritada ikka vaid teiste nõusolekul.

1936.a. Tsiviilseaduse eelnõu järgi kuulub igale kaasomanikule asja kasutusõigus, kuivõrd see ei riiva teiste kaasomanikkude kasutamist 56/. Sellest tuleb järeldada, et TSE järgi võib iga kaasomanik kasutada ka reaalse osa asjast, kui sellest ei saabu kahju teistele, näiteks, kasutab üks kaasomanikest oma mõttelisele osale vastavat reaalosa kaasomandisse kuuluvast maast. Teised ei saa sellist kasutamist tunnustada kehtetuks. Nad võivad taotleda vaid kaasomandi lõpetamist.

Kehtiv õigus sellist sätet ei sisalda. Seepärast tuleb asuda seisukohale, et kehtiva õiguse järgi võib asja reaalosa kasutamine toimuda vaid kõikide kaasomanikkude nõusolekul 57/. Selline olukord aga võib halvasti mõjuda asja majandamisele. Seepärast mõned õi-

56/ TSE § 900.

57/ Vrd. Tjutrjumov, op.cit., lk. 173.

guskorrad annavad võimaluse küsimust otsustada häälteenamusega ^{58/}. Kehtiv seadus sellist võimalust ette ei näe. Häälteenamusega küsimuse otsustamise võib toimuda vaid siis, kui selleks oli kaasomanikkude vahel erilepe ^{59/}. Nii vajab asja valitsemisse ja valdamisse puutuvate küsimuste otsustamine kõikide kaasomanikkude nõusolekut.

Tulud ja juurdekasvud, mis saabuavad kaasomandiga olevast asjast, siirduvad kaasomanikkudele vastavalt nende osadele. Samal määral on nad vastutavad ka kõikide kahjude ja kulude eest, mis seonduvad kaasomandiga (BES § 933). Prof. Tjutrjumov leiabki, et asja tulukuse küsimuses võrdub mõtteline osa reaalosaga ^{60/}. Viljad, mis saabuavad kaasomandist, kuuluvad kaasomanikkudele vastavalt kellegi mõttelisele osale (BES § 934); on aga vili jagamatu, tekib ka sellele kaasomand, näiteks ühisomanduses olevale hobusele sünnib varss.

Kui kaasomand oma loomult on selline, et ka

58/ Šveitsi Tsiviils §647 järgi võidakse käsutusküsimust lahendada ka häälteenamusega.

59/ Vrd. ERDMANN, op.cit., lk. 24.

60/ Vt. Tjutrjumov, op.cit., lk. 174.

kaasomandit on võimalik jagada, siis saab seda kasutada ka jagatult, nagu mets, kruusaauk jne. Iga kaasomanik võib kaasomandi- eset kasutada vastavalt oma osale ^{61/}. Kuigi BES § 935, venekeelne tekst, mis seda küsimust sätib, väljendab, et: " Sovokupnoe poljzovanie občei sobstvennosti dopuskajetsjä ", ei tule sellest aru saada nii, et selliseid esemeid saab kasutada vaid ühiselt. Sel juhul oleks paragr. lõpposa ilmselt ristunud esimese osaga. Lõpposa kõneldakse üksikute osade kasutamisest, kuna paragr. algus räägib ühisest kasutamisest. Seadusandja on siin mõelnud ikka jagatud kasutamist ^{62/}. See oleks normi loogiline sisu ^{63/}.

Mainitud normi saksakeelne tekst räägib: " der Gemeinschaftliche Gebrauch ", mis sa-

61/ BES § 935.

62/ Ka Erdmann on sellele küsimusele juhtinud tähelepanu ning asunud seisukohale, et siin tuleb mõelda ikka jagatud kasutamist, op. cit., lk. 25.

63/ Vrd. B.Bukovskij, op.cit., lk. 401, 402.

muti tähendab ühiskasutamist. Näib, et viga pole tekkinud tõlkimisel, vaid juba koostamisel.

Kui ühisomandusse kuulub sein, siis kasutab kumbki pool seda külge, mis ulatab tema maale ja selles ulatuses, et see ei tekita kahju seinale. Muudatusi seinas ei saa üks kaasomanikest ette võtta muidu, kui vaid kõiki- de nõusolekul (BES § 936). Seina või müüri korrashoiu kulud kannavad kaasomanikud vastavaltki kasutamise ulatusele. Eestimaa linnaõiguse järgi võib üks kaasomanikest teiste nõusolekuta ühisseina ehitada kõrgemaks ja pikemaks, kuid see võib toimuda ehitaja isiklikul kulul.

Kaasomanikud kannavad kõik kohustused ja naturaalkoormused, mis lasuvad kaasomandil vastavalt oma mõttelisele osale. Kolmandate ees on kaasomanikkude vastutus solidaarne. Kui, näiteks, ühisomanduses olev vabriku korstent variseb halva ehituse tõttu, on kaasomani-

kud vastutavad kahjude eest solidaarselt. Omavahelisi vahekordi võivad nad teostada regressi korras.

Vastutuse küsimuse juures tuleb eraldada need juhud, kus kahju põhineb mõne kaasomaniku süül, mille eest ei saa teisi vastutavaks pidada. Sellistel juhtudel ei vastuta kaasomanikud solidaarselt, vaid igäüks vastutab oma süü ulatuses eraldi; näiteks, sõidab üks kaasomanik ühisomandusse kuuluva autoga ettevaatamatult, tekitades kahju kolmandaile, siis sellise kahju eest on vastutav sõitja kaasomanik üksinda.

Kasutamisel peavad kaasomanikud käituma hääperemehelikult. Nii kolmandate ees kui ka omavahel, on kaasomanikud vastutavad doluse, culpa lata ja levise eest.

Üldiselt eeldab kaasomand arusaamist ja leplikku meelt. Kaasomandi valdamine ja ka-

sutamine on mõeldav ikka vaid siis, kui osalised teotsevad leplikult. Leplikkuse puududes muutub kaasomandi kasutamine küsitavaks ning paljudel juhtudel koguni võimatuks. Isegi sääl, kus seadus lubab lahuskasutamist, nagu mets, kruusaauk, jne., võib kasutamine muutuda raskeks või koguni küsitavaks. Arusaamatused kaasomanikkude vahel viivad tavaliselt kaasomandi likvideerimisele.

c. Kaasomanike õigusi hagide esitamisel.

Omandiõigus kui täielikem õigus pakub omanikule kaitset kõikide segajate vastu. Iga omanik võib oma asja tagasi hageda kolmandailt, arvatud välja juhul, kus rakendamisele tuleb põhimõte: „Hand muss Hand wahren“. Viimasel juhul tulevad vahekorrad lahendada isik-

liku hagiga.

Kaasomandi juures on olukord keerukam. Kuulub ju kaasomanikule omandiõiguse alusel mitte terve asi ega reaalosa asjast, vaid mõtteline õigus. Mõttelise osa hagemine, näiteks, rei vindicatioga oleks mõeldamatu. On ju rei vindicatio suunatud asja tegasisaamisele, seega reaalsele käitumisele asja suhtes. Ka actio negatoria on samasugune lugu. Esitatakse ju negatoria in rem actio sel juhul, kui omandiõigust on rikutud. Rikkumine võib seista ka asja reaalsete õiguste alal, näiteks käib üle teise maa.

Kui asuda seisukohale, et kaasomanik saab hagiga kaitsta vaid oma mõttelist osa, ei saa aga esitada selliseid hagnosisid, mis suunatud terve asja tagasisaamisele või terve asja kaitsele, muutuksid kaasomaniku õigused efektiivsiks õiguseks. Oma mõttelist osa saab kaasoma-

nik sageli kaitseda vaid terve asja kaudu. See-
pärast lubabki kehtiv õigus kaasomanikul esita-
da hagi terve kaasomandi suhtes teiste nõusole-
kuta.

Iga kaasomanik võib teiste nõusole-
kuta esitada rei vindicatio kolmandate vastu,
kes vägivaldselt on haaranud kaasomandi valdu-
se. Teiste nõusolekut selleks vaja pole. Isegi
siis võib üks kaasomanik rei vindicatioga asja
kolmandailt tagasi hageda, kui haaramisega on
nõus olnud osa kaasomanikke. Ainult siis ei
saa teised kaasomanikud esitada rei vindica-
tiot kolmandate vastu, kui kaasomandiese oli
leppel vallata antud ühe kaasomaniku kätte ning
viimase poolt on see edasi antud kolmandaile.
Sel juhul peavad kaasomanikud omaid suhted kor-
raldama sellega, kellele asi oli usaldatud, isik-
liku haviga. Mainitud printsiibid pole raken-
datavad juhtudel, nende varade suhtes, kus keh-

tib üleandmisel kinnistusraamatu süsteem, nagu kinnisvarade puhul.

On mõeldav rei vindicatio esitamine ühe kaasomaniku poolt ka sel juhul, kui asi oligi erileppega antud valdamiseks ühele kaasomanikule. Kui kolmas on vägivaldselt valduse haaranud kas ühelt kaasomanikult või kõikidelt, võib iga kaasomanik esineda rei vindicatioga kolmanda vastu ning asja tagasi hageda. Hagemine toimub samadel printsiipidel nagu sooritab seda iga omanikki oma omandi suhtes.

Kui üks kaasomanik renditab või üüritab kaasomandises oleva eseme kas tervelt või osaliselt kolmandaile, võib iga kaasomanik taotleda sellise isiku väljatõstmist. Kaasomanik ei taotle siin leppe tühistamist, mille üks kaasomanikest on sõlminud üürnikuga või rentnikuga, vaid lihtsalt väljatõstmist. Viibib ju siin kolmas isik õigusliku aluseta vara valduses

selle kaasomaniku suhtes, kes taotleb väljatõstmist. Temale pole kohuslik lepe, mille on sõlminud üks kaasomanikest teiste nõusolekuta.

Siin aga tekib küsimus, kas on võimalik esitada rei vindicatiõd kaasomaniku enda vastu, kes haaranud asja terve valduse või osasellest?

Kui lähtuda BES § 929, 930 ja 938 sisust, siis võiks järeldada, et kaasomaniku selline käitumine, kus ta haarab asjavalduse kas tervelt või osaliselt, on seaduspäratu ning kehtetu. Kuid teiselt poolt aga poleks mõeldav, et üks kaasomanik sootuks tõrjutakse eemale asja valdusest, kuna teised võivad seda samal ajal teha. Näib, et ühe kaasomaniku vastu ei võiks lubada rei vindicatio esitamist, sest ka nendele, kes hagiga esinevad, ei kuulu ei asi tervelt ega ka reaalses osades. Tüliküsimuse tekkimise korral kaasomanikkude vahel tu-

leks taotleda kaasomandi lõpetamist kas jaga-
mise või mõnel muul teel.

Actio negatoria esitamisel tuleb toi-
mida üldiselt samadel põhimõtetel nagu ülal
mainitud. Seepärast ei hakka seda üksikasja-
liselt vaatlema.

inglise keele õpetaja, kes
kord ka ühisele asutusele, mis
diisiga lõppeda võranda, mis
likult või puudkorras, isik
kudel üldiselt ja teinud
Eelle loandatud jahtude võib
da spetsiaal jahtudel. Seda
tamine ja remondi korral
se.

inglise keele õpetaja, kes
sõnaga võtta ette kogu
lihtsate jahtude, mis

§ 5. KAASOMANDI LÖPPEMINE.

Omandiõigus asjale lõpeb eelkõige asja hääbumisega, asja siirdumisega res extra commerciumi liiki, tingimuse saabumisega, mõnikord ka tähtaja saabumisega. Edasi võib omandiõigus lõppeda vöörandamisega, olgu vabatahtlikult või sundkorras, isiku surmaga jne. Kõikidel ülalmainitud juhtudel lõpeb ka kaasomand. Pääle loendatud juhtude võib kaasomand lõppeda spetsiaaljuhtudel. Siia hulka kuuluvad jaotamine ja remondi korral omandiõiguse minetamine.

Igal kaasomanikul on õigus teiste nõusolekuta võtta ette kaasomandi juures hädavajalikku remonti ^{64/}. Remondikulused kohustuvad

64/ BES § 931.

kaasomanikud kandma igaks vastavalt mõtteli-
sele osale. Kui kaasomanikud keelduvad kulude
tasumisest ega õienda seda nelja kuu kestel,
siis minetavad nad omandiõiguse asjale. Kaas-
omand muutub ex lege selle omaks, kes sooritas
remondi ^{65/}. Remontijal aga jääb võimalus ha-
geda kaasomanikult tegelikke remontkulusid, kui
ta ei soovi nende osi endale jätta.

Eestimaa linnaõiguse järgi võib üks kaas-
omanik ehitada vajaduse korral tulemüüri naab-
ruses olevate majade vahele. Kui naaber ehitus-
kuludest osa ei võta, tekib müürile omandiõi-
gus ainuüksi ehitajale. Naabril aga jääb õi-
gus tähtaegse aasta vältel pool ehituskuludest
tasuda ning muutuda müürile kaasomanikuks -
(BES § 932 märkus).

Tavaline kaasomandi lõppemine toimub ja-
65/ BES § 932.

gamisega ^{66/}. BES § 940 alusel pole keegi kohustatud olema kaasomanikuks ühises omandis. Kui teisiti pole kokku lepitud, võib iga kaasomanik taotleda kaasomandi jagamist (BES § 940). 1936.a. Tsiviilseaduse eelnõu määrab, et lõpetamist ei või nõuda ebasoodsal ajal ^{67/}.

Rooma õiguses võidi taotleda jagamist vastavalt kaasomandi loomule kas 1) actio pro socioga, 2) actio familiae erciscundaega, 3) actio finium regundorumiga või 4) actio communi dividundoga ^{68/}.

Kui kaasomandi jagamises on kaasomanikud oma vahel kokku leppinud ning see lepe vastab seadusnõuetele, siis kinnitab kohus leppe ning eraldab kaasomanikele vastava reaalosa kaasomandist ^{69/}. Siinjuures võib kohus vastavalt

66/ Vrd. TSE § 903.

67/ TSE § 903.

68/ Vt. Grimm, op.cit., lk. 184.

69/ BES § 941.

tarvidusele luua igasuguseid servituute. Kui reaalne asja jaotamine pole võimalik, võib asja anda ühele, kohustades teistele osade eest tasuma jne. Üldse peab kohus kaasomandi jaotamisel arvestama sellega, et jaotamise toimet omand ei kannataks suurt majanduslist kahju. Maaomandite Kaitseseaduse alusel pole võimalik kinnisvarasid, mis asuvad väljaspool linna administratiivpiire jagada kohtu näengu järgi 70/. Mainitud seaduse § 2 määrab ära, kuisuureks peab jääma see kinnik, mille küljest osi eraldatakse ning kuisuured peavad olema eraldatavad üksused. Neid ei saada muuta ei kaasomanikkude endavahelise leppega ega ka kohtu suva kohaselt. Nii ei saada talundeid leppel jagada kaasomanikkude vahel vastu mainitud seaduse sätteid.

Kui kaasomandina kuulub mitmele isikule

70/ Maaomandite kaitseseadus RT 1938, 36, 324.
Seaduste Kogu XI köide, lk. 181.

pärand, siis toimub selle jaotamine jaoskonna-kohtuniku osavõtul vastavalt BES § 2685 ja järgnevaile sättele ^{71/}.

Vara jagamine kohtu poolt on konstitutiivse loomuga toiming. Siin luuakse sootuks uusi õigusi, ei kinnitata aga neid, mis juba eksisteerisid nagu see esineb hagimenetluse man. Vara jaotamine kohtus toimub hoiumenetluse korras.

Kaasomand lõpeb ka sel juhul, kui teised kaasomanikud loovutavad omad osad ühele .

Jaotamist saadakse sooritada vaid ikkaselliste esemete man, mis oma loomult on jaotatavad. Kui aga ese seda pole, näiteks hobune, siis ei saa jaotamist muidu sooritada, kui vaid kas avaliku müügi korras või ühele kaasomanikule üleandmise korras, kohustusega teistele osad välja maksta ^{72/}. Avaliku müügi kor-

71/ Vt. BES § 941 märkus.

72/ Vrd. ka Sveitsi tsiviilkoodeks art. 651.

ral toimub vaid müügist saadud summa jaotamine vastavalt igäihe mõttelisele osale.

Iga kaasomaniku õigus kaasomandile võib lõppeda mõttelise osa võõrandamisega. Juhul, kui kaasomanik võõrandab oma mõttelise osa kolmandale, siis on teistel kaasomanikkudel nii ostueesõigus kui ka väljaostuõigus ^{73/}. See õigus puudub kaasomanikul, kui tegemist on pärandamisega, kinkimisega või vahetusega. Tagasiost peab toimuma selle hinna eest, mis kolmas on tegelikult tasunud.

73/ Tjutrjumov, op.cit., lk. 173.