

Prof. E. Glushko
akadeemiliseks
16 IV 42
Meer

H. V.
TARTU ÜLIKOOLI
ÕIGUSTEADUSKONN
16 apr. 1942
175
TARTU

Kaasomand
kehtivas õiguses.

Anu Laas diplom tööle
18.4.42
Glushko

Stud.jur.Anu Laas.
matr.nr.8747.

AA

8747

Tartu
1942.

Lõpetanud õigusteaduskonna 4. II 1942. a.

Sisukord.

L osa.

- § 1 Omandiõigus, omandiõiguse mõiste ja analüüs.
- § 2 Kaasomand, kaasomandi mõiste ja sisustik.
- § 3 Kaasomandi tekkimiselused.
- § 4 Kaasomandi lõppemine.

II osa.

- § 5 Kaasomandist tulenevaid õigusi:
 - a) Kaasomaniku käsutusõigus kaasomandi suhtes.
 - b) Kaasomaniku kasutusõigus.
 - c) Kaasomaniku õiguspositsioon hagide esitamisel.

Kasutatud kirjandus:

1. Carl Erdmann, System des Privatrechts der Ostseeprovinzen II Band, Riga, 1891.
2. H. Dernburg, Pandekten, Berlin, 1902.
3. I. Tjutrjumov, Grazdanskoe pravo, Tartu, 1927.
4. D. Grimm, Lektsij po dogme rimskago prava, Riga, 1924.
5. B. Bukovski, Svod grazdanskih uzakonenii gubernii pribaltiskih, Riga, 1914.
6. Sinaiski, Osnovõ grazdanskago prava, Riga, 1924.
7. Juriidiline ajakiri "Õigus" 1929a, 1930a, 1931 a.
8. Tsiivilkohtupidamiseadus (TKS).
9. Balti eraõigus (BES).
10. Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. Aug. 1896 (BGB).
11. 1936 a. Tsiivilseaduse eelnõu (TSE).
12. Nõukogude Vene Tsiivilkoodéks.
13. Code Civil.
14. Itaalia Tsiivilseadus.
15. Šveitsi Tsiivilseadus.
16. Seaduste kogu XI köide.
17. Riigikohtu otsusi 1920 - 1938 a.

I osa.

§ 1 Omandiõigus, omandiõiguse mõiste ja analüüs.

Omandiõiguse instituut on ürgseid instituute kultuur-rahvaste õiguskordades. Niipea, kui hakati andma norme ühiskonnaelu korralduseks, hakkasid tekkima ka normid omandi korraldamiseks. Kaasajal esineb iga rahva õiguskorras norme, mis sätivad omandit. Isegi Nõukogude Vene õiguses esineb omandiõiguse instituut, kuigi piiratud ja isepärasemal kujul kui mujal.¹

Omandiõiguse instituut on aluseks majanduselule, kultuurile ja isegi kõlblusele.²

Muidugi ei tule mõelda, et omandiõiguse instituudi kadumisega hääbuks majandus, kultuur, eetika jne. Küll võib aga arvata, et eraomandi püüdlus on just see dünaamiline ürgjõud, mis tõukab inimest majanduslikule tegevusele.

1. Nõukogude tsiviilõigus jagab omandi: 1) riiklikuks, 2) kooperatiivseks ja 3) isiklikuks omandiks. VNFSV Tsiviilkoodeks §52. Isiklik omand, mida mujal tuntakse eraomandina, moodustab väikese ning piiratud sektori omandiõiguse instituudist.

2. I. Tjutrjumov, Grazdanskoe pravo, Tartu, 1927, lk. 165.

Varemajal ajal evis omandiõigus individuaalset loomujoont. Nii doktriin kui ka seadussandlused kohtlesid omandiõigust kui piiramatut ja kitsendamatu õigust.³

Omandiõigus piiramatult esines vaid Rooma ajastul. Aga ka seal ilmselt varsti rida kitsendusi, mis piirasid omaniku õigusi nii omandi käsutamise kui ka kasutamise suhtes.⁴

Kaasajal aga on ühiskonna huves tublisti piiratud omaniku õigusi omandi suhtes. Seepärast ei tule omandiõiguse all mõelda enam piiramatut ning suvalist õigust omandile. Kuid kõikide teiste õigustega võrreldes on omandiõigus avaraim õigus. Kitsendusi, mis omaniku õigusi piiravad, tuleb arvestada vaid niivõrra, kui see on sõnaselgelt väljendatud normatiivaktis. Kitsenduste kadudes restaureeruvad omaniku õigused ipso iure.

Omandiõiguse juures on asi allutatud vahenditult omanikule. Seega kuulub ta asiõiguste liiki. Nii tuleb omandiõigust mõista kui täielikuimat asiõigust, mis annab omanikule piiramatut ning kontrollimatut õiguse asjaga käitumiseks neis piires, nagu seda õiguskord ette näeb.⁵

3) Vrd. Code Civil § 544, Itaalia Tsiviilseadustik § 436. Mõlemad seadustikud sätivad omandiõigust kui piiramatut õigust asja käsutamiseks ja kasutamiseks.

4) D. Grimm, Leksii po dogme rimskago prava, Riga 1924, lk. 182.

5) Vrd. ka Tjutrjumov, op. cit, lk. 165.

Rida seadusandlusi sätivad omandiõigust sellaselt. Nii määrab Saksa Tsiviilseaduse § 755 ja 903, et omanik võib käituda asjaga oma näengu järgi vaid niivõrra, kui seda ei kitsenda seadus ega kolmandate õigused. Samalaadselt sätib omandiõigust ka Šveitsi Tsiviilseadus.⁶

Nii kaasaegne doktriin kui ka seadusandlus piiritlevad omandiõigust eitavalt. Jaatav piiritletus poleks ka mõeldav. Ei suuda ju seaduses kunagi loendada neid õigusi, mida omanik evib omandi suhtes.

Kehtiv eraõigus püüab küll omandiõiguse sisu haarata jaatavalt, kuid teeb seda siiski ka üldklausliga, ilma et loendaks üksikasjaliselt kõiki õigusi.⁷

Kehtivgi eraõigus mõistab omandiõiguse all täielist isandust asja üle, kus omanikul on täieline käsutus- kui ka kasutusõigus asjale. Neid õigusi võidakse kitsendada nii üldsuse kui ka naabrite huves. Kuid kitsendusi võidakse lugeda omanikule kehtivaks vaid niivõrd, kui see on otse ette nähtud kas seadustes, haldusorganite korraldistes või õiguslistes toimingutes. Segaseid ning kahtlasi kitsendusi tuleb lugeda omaniku kasuks.⁸

Äsjamainitud viisil piiritleb ka Prantsuse Code Civil omandiõigust. Säälgil leidub säte, mis määrab,

6. Šveitsi Tsiviilseadustik, § 164.

7. Vt. BES § 707.

8. BES § 708.

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 niivõrd, kui omandiõigust pole kitsendatud, on omaniku käsutus- ja kasutusõigus piiramatu.

1936 aasta tsiviilseaduse eelnõu määrab, et omand on õiguskorra piires täielik õiguslik võim asja üle, eriti õigus oma näengu järgi asja vallata, kasutada, käsutada, õigustamata isikute mõjuavaldusi omandi suhtes kõrvaldada ning asja õigustamata isikult tagasi nõuda.⁹

Nii evib sellegi seaduse järgi omanik asja suhtes kõiki õigusi niivõrd, kui seda ei kitsenda seadused ega teiste isikute õigused.

Prof. Sinaiski märgib omandiõiguse piiritlemisel kolme momenti: 1) omanikul on õigus omandit vallata, kasutada ja käsutada ning seda välja nõuda kolmandailt, 2) omandiõigus on kõikide teiste õiguste sarjas kõige vähem kitsendatud õigus ja 3) ta on täielikuim asiõigus.¹⁰

Kuna omandiõigus on asiõigus, seepärast leiab omanik kaitset iga kolmanda ründe vastu. Siin kehtib põhimõte - ubi meam rem invenio, ibi eam vindico.

9. 1936 a. Tsiviilseaduse Eelnõu (TSE) § 895.

10. B. Sinaiski, Osnovõ grazdanskago prava, Riga 1924, lk. 14.

Kaasajal viimatimainitud põhimõtte ei leia rakendamist puhtal kujul. Esineb juhte, kus omanik ei saa siiski suunata rei vindicatiot iga kolmanda vastu. Kehtiv eraõigus ei luba seda teha juhul, kui omanik on vallasasja usaldanud kellegile hoiuks, laenuks, pandiks jne. ning viimane selle edasi annud kolmandale hääusklikule valdajale.¹¹

Omanik ei saa hageda asja sellisel juhul tagasi kolmandalt, vaid peab vahekorra lahendama sellega, kellele ta asja usaldas.¹²

Omandiõigus kaitseb isikut asja suhtes rohkem kui ükski teine õigus. Ainult seadus ja kolmandate õigused võivad omanikku mõnevõrra piirata.

Prof. Sinaiski eraldab omandiõiguse sisus individuaalset ja sotsiaalset momenti.¹³

Roomas rajanes omandiõigus individuaalsel algel. Alul oli sääl omand täiesti meelevaldne ning piiramatu õigus. Kuid aegajalt hakkas juba säälgi omandiõigusse tungima sotsiaalseid algeid. Hakatakse omandiõigust kitsendama nii avalikkudes kui ka naabrite huvides. Nii klassilisel kui ka hellenistlikel ajastul

11. BES § 923.

12. Omanik minetab omandi suhtes rei vindicatio vaid siis, kui ta asja usaldas ning andis vabatahtlikult üle isikule, kes selle edasi andis hääusklikule valdurile. On asi kas vägivaldselt omanikult ära läinud või asja valdur pole hääusklik, siis säilitab omanik rei vindicatio asja valduri vastu.

13. Sinaiski, op. cit, lk. 18.

oli rakendatud omandi suhtes rida kitsendusi.

Kaasajal aga on omandiõigus allutatud väga paljudele kitsendustele. Neid kitsendusi on rakendatud nii avaliku korra, majandusliku käibingu, kultuuri ja tervishoiu huves. Nii on kaasajal individuaalne moment taandunud sotsiaalse momendi ees ning ta näitab edaspidigi arengut selles suunas.

Omandiõiguse sisustik pole permanentne vaid üha muutuv. Ta kõigub individuaalse ja sotsiaalse alge vahel. Sinaiski leiab, et omandiõiguse sisustik peab sisaldama mõlemaid neid momente.¹⁴

Rooma õiguse järgi sai omandiõigus esineda vaid kehalisele asjale.¹⁵

Kaasajal pole see vaade enam mõõduandev-- omandiõiguse objektideks saavad olla ka kehatud asjad, nagu elektrienergia, autoriõigus jne.

Ka kehtiva eraõiguse sätete kohaselt võivad omandiõiguse objektiks olla kehatud asjad. BES § 709 määrab, et omandiõiguse esemeks võib olla kõik see, mis pole eraldatud tsiviilsest käibest. Samal vaatekohal nagu kehtiv eraõigus asub ka tsiviilseaduse eelnõu.¹⁶

Omandiõiguse sisustikus saab eraldada eitava ja jaatavat momenti. Jaatava momendi seisukohalt võib omanik käituda asjaga oma näengu järgi. Eitav moment aga tähendab seda, et omanik võib tõrjuda eemale kõiki neid, kes ta õigusi rikuvad.

14. Sinaiski, op.cit, lk 18.

15. Grimm, op.cit.lk.181.

16. TSE § 918.

§ 2. Kaasomand, kaasomandi mõiste ja sisustik.

Omandiõiguse juures on asi allutatud omaniku meele-
valla alla. Omanikul on meelevaldne õigus käsutada ning
kasutada asja neis piires, nagu seda kehtiv õiguskord lu-
bab. Ühe ja sama eseme suhtes on sellise meelevaldse õigu-
se kujutlemine raske korruga mitmele isikule. Eriti raske
oli see rooma õiguses, kus omandiõigus rajanes individuaal-
sel algel. Nii väidavad rooma allikad, et ühel ja samal ajal
ei saa kuuluda asi korruga mitmele isikule: *duorum in soli-
dum dominium esse non potest.*¹⁷

See võib kuuluda küll mitmele, kuid ideaalsetes,
mõttelistes osades - *pro partibus indivisis.*¹⁸

Omanikule ei kuulu mitte reaalosa asjast vaid
mõtteline, kujutelmaline osa.

Teoreetilisi vaadendeid ja seisukohti kaasomandi
sisustiku kohta on mitmeid. Bonfante jagab neid 7 liiki:¹⁹

1. Asja ideaalse jaotuse teooria on vanimaid teoo-
riaid kaasomandi sisu selgitamisel. Selle teooria järgi on
kaasomand mitme omandiõiguse ja mitme titulaari võistlus. Siin
ei kuulu omandiõigus terve asja kohta, vaid omandiõiguse ob-
jektina kuulub igale kaasomanikule osa. Osa aga pole reaal-
ne vaid ideaalne.²⁰

17. Vt. Grimm, op. cit, lk. 184.

18. H. Dernburg, Pandekten, Berlin, 1902, lk. 454.

19. E. Ein, Kaasomand, Juriidiline ajakiri "Õigus"

1931 a. lk. 98.

20. E. Ein, kaasomand, Juriidiline ajakiri "Õigus"

1931 a. lk. 98.

2. Õiguse jaotuse teooria järgi pole igal kaasomanikul õigus asja ideaalsele osale, vaid kogu asja peale. Kaasomandi objektiks selle vaadendi järgi pole mitte asi vaid õigus. Igale kaasomanikule kuulub osa tervest õigusest - pars domini, mitte aga pars rei. Seda teooriat pooldavad Dernburg, Schekler j. t.

3. Õiguse ja asja jaotamise teooria väidab, et igale kaasomanikule kuulub jagamatu, integraalne omandiõigus tervele asjale. Selle teooria juures on tegemist kaasomandiõiguse ainsusega. Ainult titulaare on palju. Ühe kaasomaniku käitumist kaasomandi suhtes kitsendavad teised kaasomanikud, kuna neile kuulub samasugune õigus.²¹

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

5. Kaasomandi puhul ei kuulu omandiõigus mitte füüsilistele isikutele, vaid siin tekib juriidiline isik, kes osutub õigussubjektiks.

6. Kollektiivsuse teooria järgi on kaasomandi juures õigussubjektiks mitte üksikud kaasomanikud, vaid kaasomanikkude kollektiiv. Oma loomult on see teooria väga lähedane eelmisele, mis luges õigussubjektiks samuti mitte kaasomanikke, vaid sel puhul tekkivat juriidilist isikut.

7. Perozzi väidab et kaasomandi juures on tegemist õiguste kompleksiga. Ta leiab, et kaasomandiõigus eri-

21. Vrd. ka Ein, op. cit, lk. 99.

neb sootuks omandiõigusest. Kaasomandi puhul pole asja omanikud isegi mitte kaasomanikkude kollektiiv.

Prof. Ein leiab, et kaasomandi juures on subjektide kui ka õiguste paljus, kuid objekti ainsus. Kaasomanikkude õigused pole sugugi sõltuvad üksteisest, vaid on täiesti iseseisvad.

Kaasomandi sisustiku normimisel asub kehtiv õigus samasugusel vaatekohal nagu roomagi õigus. Ka siin ei kuulu kaasomanikule reaalsoa asjast, vaid mõtteline, kujutelmaline osa. Iga kaasomanik on oma mõttelise osa omanik.

BES § 927 määrab, et kaasomandiga on siis tegemist, kui jagamatu asi kuulub mitmele isikule. Sel juhul evib iga kaasomanik mõttelise osa omandiesemest. Õigus asjale on aga jagatud kaasomanikkude vahel.²²

Et kaasomanik on mõttelise osa suhtes täieline omanik, seepärast võib ta ka sellega käituda oma näengu järgi. Reaalse osaga käitumisel aga on vaja teiste kaasomanikkude nõusolekut.

Kui jagamatu asi kuulub mitmele isikule sellise suhte alusel, et igale omanikule kuulub reaalne osa asjast, siis pole kunagi tegemist kaasomandiga.²³ Säärasel puhul on tegemist iseseisva omandiõigusega. Omandiõiguse objektiks pole siin kunagi mõtteline osa, vaid jagamatu asja reaalsoa. Omanikkude käsutus- ja

22. BES § 927--- tak čto razdeljaetsä liš odno soderzanie prava

23. Vt. ka BES § 927 märkus.

kasutusõigust sääraste reaalosade suhtes ei tule lahendada kaasomandi reziimi kohaselt, vaid üldalustel.

1936 a. Tsiviilseaduse eelnõu normib kaasomandit kui omandit, mis kuulub mitmele isikule mõttelistes murdosades ning reaalse jaotuseta.²⁴

Kaasomand ei vajatse kuuluda kaasomanikkudele võrdsetes osades, vaid need võivad olla ebauhtlased. Ühe osa võib olla suurem, teise oma aga väiksem. Kahtluse puhul tuleb aga eeldada, et osad on võrdsed.²⁵

Saksa tsiviilseadus kaasomandist otsest mõistet ei anna. Tsiviilseaduse § 1008 määrab vaid, et kui omandiõigus kuulub mitmele isikule ühele ning samale asjale, tulevad rakendamisele sätted, mis normivad kaasomandit.²⁶ Õigusliku efekti poolest on kaasomand saksa- gi õiguses üldjoontes sama kui meie ja ka teiste maa- de tsiviilõigustes.

Itaalia (§ 676) ja Austria (§361,828) eraõigus asub seisukohale, et iga kaasomanik loetakse kolmandate suhtes omanikuks tervele omandile, vaatamata sellele, et talle kuulub vaid osa sellest. Kehtiv õigus

24. TSE § 896.

25. Vrd. ka Dernburg, op. cit, lk. 454.

26. Vt. Bürgerliches Gesetzbuch, vom 18. Aug. 1896, § 1008.

pooldab Rooma vaadendit, mis loeb kaasomanikku mõt-
telise osa omanikuks tervele asjale. Doktriinis aren-
davad seda vaadendit Windscheid, Brinz, Rümelin, Pobe-
donostsev j.t.²⁷

§ 3. Kaasomandi tekkimisalused.

Kaasomand kuulub omandiõiguse hulka. Seepärast
tekib ta samadel alustel nagu omandiõiguski. Pääle
selle aga võib ta tekkida ka erialustel. Nii võib
kaasomandiõigus tekkida juriidilise toiminguga, seadu-
se, igamuse, juhuse jne alusel.²⁸

Elkõige võib kaasomand tekkida leppel. Lep-
pes võidakse ära määrata kaasomanikkude osad ning
käitumisõigused kaasomandi suhtes. Omandiõiguse lõp-
likuks saavutamiseks on muidugi vaja traditio, nagu
üldiselt. Tradeerida võidakse nii ühele kaasomanikule
kui ka kõikidele.²⁹ Kaasomand, mis on vastu võetud
ühe kaasomaniku poolt, loetakse võetuks vastu ka teis-
te poolt. Traditio momendist siirdub vastutus juhuse
eest kõikidele kaasomanikkudele.

Sageli tekib kaasomand ka pärimise toimel,
olgu seaduse, testamendi või pärimisleppe alusel. Muidugi ei

27. Vt. Tjutrjumov, op. cit, lk. 172.

28. Vrd. Dernburg, op. cit, lk. 454 ja BGB § 925 jj.

29. BES § 928.

tule mõelda, et pärija muutub pärandi suhtes kaasomanikuks pärandi avamise momendist. See saab tekkida ikkavaid pärandi vastuvõtuga, mil pärija avaldab tahet pärijaks saada. Õiguskordades, kus kehtib loobumisprintsip, tekib kaasomand pärandi avamisega (Prantsusmaa, Saksa-maa). Dernburg leiabki, et vanim ning peamine viis kaasomandi tekkimiseks oli pärimine.³⁰

Ka juhused - casus - ja vis maior võivad mõnikord kaasomandi tekkimise põhjusteks olla. Selliste juhtude sarjast tuleks mainida confusiot, commixtiot jne.

Kui juhuse või vääramata jõu toimele liituvad mitme omaniku asjad, mida pole võimalik lahutada, siis tekib liitunud eseme suhtes kaasomand.

Edasi võib kaasomand tekkida ka ocupatio toimele. Kui kaks või enam isikut vallutavad metslooma, tekib saagi suhtes kaasomand. Muidugi peab sellisel juhul olema ocupatio akt sooritatud kõikide kaasomanikkude poolt.

Kui aga jahimehed lepivad kokku, et saak kuulub neile ühiselt, üks või osa neist sooritab vallutamise akti, siis muidugi on tegemist leppelise kaasomandiga.

Kaasomand võib tekkida alluvio, avulsio, jões tekkiva saare (insula in flumine nata) jne. toimele. Kui näiteks kevadise suurvee ajal liidetakse tükk maad ühisomanduses oleva maatükiga, kuulub see maaomanikkude kaasomandisse. Samal viisil tekib alluvio puhul kaasomand, kui maa, kuhu liiv uhutakse, on mitme isiku ühisomand.

30. Vt. Dernburg, op. cit, lk. 454.

Jões tekkiva saare puhul võib kaasomand tekkida siis, kui kaldaäärne maatükk, kuhu külge saar kuulub, on kaasomand.

Satio kui ka plantatio korral, kui see sooritatakse ühisomanduses olevale pinnale, tekib kaasomand külvatud või istutatud taimede suhtes.³¹

Lõpuks saab kaasomandiõigus tekkida ka igamuse alusel. Nii doktriin kui ka kohtupraktika kaldub tunnustama, et kaasomandiõigus nagu tavalinegi omandiõigus võib tekkida igamuse alusel.³²

Kui mitu isikut on saavutanud asja justus tituluse alusel ning vallanud seda bona fide teatud aja, siis kuulub see nendele kaasomandina.

Et saavutada usucapio toimel kaasomandiõigust asjale, tuleb seda vallata.³³ Asja pidamine rentnikuna, üürnikuna või prekaristina sellist õigust ei kaasuta. Valdamine peab toimuma kas cum animo domini või cum animo rem sibi habendi.

Kuna usucapio nõuab ilmtingimata asja valdamist, seetõttu ei ole võimalik igamusega saavutada omandiõigust asjade kogumile.³⁴ Asjade kogum on vaid abstraktsioon, mida keegi ei saa vallata. Küll võidakse

31. Vrd. BES § 771.

32. VT. ka E. Poomi artikkel Juriidilises ajakirjas "Õigus" 1929 a. lk. 76 - 81.

33. Vrd. Carl Erdmann, System des Privatrechts, Riga 1891, lk. 165 j. j.

34. Grimm, op. cit, lk. 198.

igamusvalduse alusel saavutada omandiõigust üksikutele esemetele, mis kuuluvad asjade kogumisse.

Igamusvalduse alusel oli võimalik saavutada omandiõigust mõttelistele osadele ka rooma õiguse järgi. Rooma õiguse allikates väidetakse, et igamuse kaudu on võimalik omandada nii maatükkide reaalseid³⁵ osi kui ka asjade intellektuaalseid, mõttelisi osi. Kuid asjade osi, mis polnud piiratud millegagi, ei saanud ka rooma õiguses igamuse kaudu omandada.

Kehtiva õiguse sisu järgi on võimalik saavutada omandiõigust igamuse kaudu asja mõttelistele osadele.

BES § 633 alusel võidakse asja vallata ka mõttelistes osades. Mõttelise osa valdamine on kehtiva õiguse järgi kõigiti legaalne. Seepärast, kui keegi valdab mõttelist osa samade tingimuste alusel, mis igamusvaldusega annab asjale omandiõiguse, siis saabub ka mõttelisele osale igamusvaldusega omandiõigus. Igamusvalduse instituut ei nõua sugugi, et igamuse korral peaks keegi valdama asja realselt. Ta nõuab vaid asja valdamist cum animo domini. Säärane valdus võib olla

35. L 26 D de acquir vel amitt. pos. X L. I 2
"Locus certus ex fundo et possidere et per longam
possessionem capi potest: et certa pars pro indiviso,
quae introductur vel ex emptione vel qualiter alia ex
causa. Incerta pars autem nec tradi nec usu capi potest".

BES § 633 alusel ka mõttelisele osale. Seetõttu ei saa olla ka mingisugust takistust igamusvalduse kaudu mõttelise osa omandamisel.

Valdus kui ka omandiõigus kehtivas õiguses rajaneb rooma õigusele. Rooma õiguses aga oli võimalik saavutada igamusvaldusega omandiõigust mõttelistele osadele. Selleltki vaatekohalt lähtudes tuleb asuda seisukohale, et kehtiva õiguse sisu järgi saab igamusvaldusega omandada mõttelisi osi.³⁶

Nagu rooma nii ka kehtivas õiguses ei saa igamusvaldusega omandada kindlaksmääramata osi. Kindlaksmääramata osa ei saa olla kellegi valduses, seetõttu pole võimalik omandada seda ka igamusvaldusega.

Kaasomandi juures on selline juhus raskesti kujutletav, et mõtteline osa pole määratletav. Juhul, kui kaasomandi juures pole mõtteline osa ära määratud, 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 alati olla valduse objektiks ning sellele võib saavutada omandiõigust igamussega.

36. Vrd. ka Poom, op. cit, lk. 78, 79.

37. Vt. TSE § 896.

§ 4. Kaasomandi lõppemine.

Omandiõigus asjale lõpeb eelkõige asja hääbumisega, asja siirdumisega res extra commerciumi liiki, tingimuse saabumisega, mõnikord ka tähtaja saabumisega.

Edasi võib omandiõigus lõppeda asja vöörandamisega, olgu suvaliselt 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 hädavajalikke remonte.³⁸ Remontkulusid kohustuvad kaasomanikud kandma igauks vastavalt oma mõttelisele osale. Kui kaasomanikud keelduvad kulutusi tasumast, mis tekkinud ühisomandi hädavajalikust remondist, ega tasu seda nelja kuu vältel, siis minetavad nad omandiõiguse oma mõttelisele osale. Kaasomand muutub ex lege selle omaks, kes sooritas remondi.³⁹ Remontijal aga on võimalus hageda kaasomanikelt tegelikke remontkulusid, kui ta ei soovi jätta endale nende mõttelisi osi.

Eestimaa linnaõiguse järgi võib üks kaasomanik ehitada vajaduse korral tulemüüri naabruses olevate ma-

38.BES §931.

39.BES §932.

jade vahele. Kui naaber ehituskuludest osa ei võta, tekib omandiõigus müürile ainuüksi ehitajal. Naabril aga jääb õigus tähtaegse aasta kestel tasuda pool ehituskuludest ning sel viisil muutuda kaasomanikuks.⁴⁰

Tavaline kaasomandi lõppemine toimub jagamisega.⁴¹ BES § 940 alusel pole keegi kohustatud olema kaasomanikuks ühisomandis. Kui pole teisiti kokku lepitud, võib iga kaasomanik taotleda kaasomandi jagamist.⁴² Tsiviilseaduse eelnõu keelab ühisomandi jagamise ebasoodsal ajal.⁴³

Rooma õiguses võidi taotleda jagamist vastavalt kaasomandi loomule, kas: 1) actio pro socioga, 2) actio familiae erciscundae, 3) actio finium regundorum või 4) actio communi dividundoga.⁴⁴

Kui kaasomandi jagamises on kaasomanikud kokku leppinud oma vahel, siis kinnitab kohus leppe ning eraldab kaasomanikule vastava reaalse kaasomandi.⁴⁵ Siinjuures võib kohus vastavalt tarvidusele luua igasuguseid servituute. Juhul, kui asja reaalne jaotamine pole võimalik, võib kohus asja anda ühele kaasomanikule omandiks, kohustades teistele osad välja maksma.

40. Vt. BES § 932 märkus.

41. Vrd. ka TSE § 903.

42. BES § 940.

43. TSE § 903.

44. Vt. Grimm, op. cit, lk. 184.

45. BES § 941.

Üldse tuleb kaasomandi jaotamisel arvestada sellega, et omand ei kannataks suurt majanduslist kahju. Maaomandeid, mis asenevad väljaspool linna halduspiire ei saa kohus jaotada oma näengu järgi.⁴⁶ Mainitud seaduse §2 määrab ära, kuisuureks peab jääma see kinnik, mille küljest osi eraldatakse ning kui suured peavad olema eraldatud üksused. Neid nõudeid ei saa muuta ei kaasomanikud omavahelise leppega ega ka kohus oma soovangu järgi.

Kui kaasomandina kuulub mitmele isikule pärand, siis toimub selle jaotamine vastavalt BES § 2685 ja järgnevate sätetele.⁴⁷

Vara jagamine kohtu poolt on konstitutiivse loomuga akt. Siin luuakse sootuks uut liiki õigusi, ei kinnitata aga neid, mis juba olelevad nagu see omane väljamõistu hagide man. Vara jaotamine kohtus toimub hoiumenetlusega.

Kaasomand lõpeb ka sel juhul, kui kaasomanikud loovutavad omad osad ühele. Kaasomandi olelu lõpeb sel juhul, ning tema asemele tekib tavaline omandiõigus.

Kaasomandi jaotamist saadakse rakendada ikka vaid selliste esemete juures, mis oma loomult on jagatavad. On aga kaasomand jagamatu, siis muidugi pole reaalne asja jagamine rakendatav. Jagamine toimub sellistel juhtudel kas asja avaliku müügiga või üleandmisega ühele kaasomanikule, kohustusega tasuda teistele nende osad. 4 8

46. Vt. Maaomandite Kaitseseadus RT 1938, 36, 324. Seaduste Kogu xl köide, lk. 181.

47. BES § 941 märkus.

48. Vrd. ka Šveitsi Tsiviilseadus^{ku} art. 651.

Avaliku müügi puhul kuulub jaotamisele vaid müügist saadud summa vastavalt igäühe mõttelisele osale.

Iga kaasomaniku õigus mõttelisele osale võib lõppeda mõttelise osa võõrandamisega. Juhul, kui üks kaasomanik tahab võõrandada oma mõttelist osa kolmandatele, siis on teistel kaasomanikkudel ostueesõigus. Samuti kuulub nendele ka väljaostuõigus üldalustel.⁴⁹ See õigus puudub kaasomanikul, kui tegemist on pärandamisega, kinkimisega või vahetamisega. Tagasiost peab toimuma sama hinnaga, mis kolmas isik tasus tegelikult kaasomanikule.

49. Tjutrjumov, op. cit, lk. 173.

II osa.

Kaasomandist tulenevaid õigusi.

Nagu omandiõiguse sisustiku analüüsil mainitud, on omandiõigus teiste õiguste sarjas täielikuim õigus. Ta kindlustab omanikule suurima vabaduse asjaga käitumisel. Omaniku käitumisõigusi 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 ristata teiste kaasomanikkude õigustega. Nii võrra, kui ühe kaasomaniku käitumine asja suhtes ei riiva teiste õigusi, võib ta omandiga vabalt käituda.

Kaasomanikkude õigused kaasomandiga käitumisel hargnevad kolmeks: 1) käsutusõiguseks, 2) kasutusõiguseks ja 3) õiguseks esitada hagiid kaasomandi suhtes. Osa neist õigustest võib iga kaasomanik sooritada üksinda oma suvangu järgi, osa aga eeldab teiste kaasomanikkude nõusolekut.

a. Kaasomaniku käsutusõigus kaasomandi suhtes.

Käsutusõiguse all mõtleme kaasomaniku õigust sooritada kaasomandi suhtes juriidilisi toiminguid. Sedaliiki õiguste hulka kuuluvad: ost, müük, panditamine, renditamine, vahetus jne. Enamajao käsutusõigustest

võib kaasomanik sooritada üksinda, kuid esineb ka selliseid, kus on vajalik ka teiste kaasomanikkude nõusolek.

Üldreeglina võib iga kaasomanik sooritada toiminguid oma mõttelise osa suhtes teiste kaasomanikkude nõusolekuta. Kuid selliseid toiminguid, mis puudutavad kaasomandit kas tervelt või mõnda reaaloosa, saadakse sooritada vaid kõikide kaasomanikkude nõusolekul. BES § 929 nõuabki kõikide kaasomanikkude nõusolekut selliste käsutusaktide puhul, mis puudutavad asja kas tervelt või mõnda reaaloosa. Kõik korraldused, mis tehtud kaasomaniku poolt mainitud sätte vastaselt on ex lege kehtetud. Pääle selle aga lasub kaasomanikul, kes tegi sellise korralduse, kohustus häastada kahjud, mis tekkinud ta käitumise tagajärjel.

Mainitud sättest ei tule muidugi järeldada, et kaasomanik ei saa teha asja suhtes üldse mingisuguseid korraldusi. Iga kaasomanik võib võtta ette nii terve asja kui ka üksiku osa suhtes teiste nõusolekuta kõiki selliseid toiminguid, mis suunatud asja säilitamisele.⁵⁰ Nii võib üks kaasomanik teiste nõusolekuta sooritada kaasomandi suhtes hädavajalikke remonte. Teistel kaasomanikkudel lasub isegi kohustus tasuda remontkulud sellele, kes remondi sooritas (BES § 931).

Kuigi BES § 929 ja 930 loevad kehtetuiks kõik sellised toimingud, mis üks kaasomanik sooritanud kas

50. Vrd. B. Bukovski, Svod grazdanskikh zakonov pri baltiskikh gubernii, Riga, 1914, lk. 398.

terve asja või mõne reaalosa suhtes, ei saa seda igakord rakendada. Siin tuleb teha vahet selle vahel, kas kaasomand on usaldatud teiste poolt ühele või ei.

Kui üks kaasomanik on vägivaldselt haaranud kaasomandi valduse ning selle edasi andnud kolmandale, on selline üleandmine kehtetu. Oluline pole siinjuures, kas kolmas on hääs või halvas usus. Kui aga kaasomandi ese on teiste poolt usaldatud ühele ning üle antud, ei saa kunagi lugeda kehtetuks toimingut, mille alusel viimane annab kaasomandi üle hääusklikule valdurile.⁵¹

Säärasel juhul võivad kaasomanikud hageda kahjude häästamist isikliku hagiga sellelt, kellele asi usaldati (BES § 923).

Iga kaasomanik võib oma mõttelist osa võõrandada üldalustel. Kinnisvarade ja laevade võõrandamise korral võivad teised kaasomanikud kasutada nii ostu eesõigust kui ka väljaostuõigust.⁵² Ostueesõigust kui ka väljaostuõigust ei saa nad kasutada siis, kui mõtteline osa võõrandatakse kinkimise, vahetuse või sobituse järelmina.⁵³

51. BES § 923.

52. Vt. ka Juriidiline ajakiri "Õigus", 1930 a. lk. 435.

53. Vt. ka Juriidiline ajakiri "Õigus", 1930 a. lk 435.

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

Kui tegemist on kinnisvaraga, siis müüakse ühe kaasomaniku võlgade katteks ära vaid ta mõtteline osa. Ei vajatse müüa aga tervet kinnisvara.⁵⁴ Enne 1934 a. aga tuli sarnasel juhul määrata müügile terve kinnisvara.

Vallasvara juures aga on olukord teistsugune. Siin tuleb määrata müügile ikka kaasomandi ese tervelt. Kui ühe kaasomaniku võlgade pärast on määratud müügile vallasese, siis on teistel kaasomanikkudel õigus kas rahuldada võlausaldajaid, ostes neilt võlanõuded, või pakkuda kaasa ja omandada vallasvara avalikul enampakkumisel. Müügi korral jagatakse saadud raha ära kaasomanikkude vahel vastavalt nende osadele. Võlglasele kuuluv summa läheb ta kreditoride rahuldamiseks.⁵⁵

Nagu võõrandamine, nii on lubatud kaasomanikule ka oma mõttelise osa panditamine. Iga kaasomanik võib oma mõttelist osa koormata võlgadega, pantides võla kindlustamiseks mõttelise osa.⁵⁶ Mõtteliste osade pantimine on mõeldav peamiselt ikka kinnisvarade juures, kus pandiõiguse loomine toimub kinnistusraamatu kaudu. Mõttelise osa pantimine saab toimuda ikka vaid hüpoteegina, kus pole vaja anda üle asja valdust. Käsi-pandina mõttelise osa pantimine on raskesti kujuteldav.

54. Tsiviilkohtupidamise seadus (TKS) § 1886, § 1188, BES § 3957 (RT.1934, 54)

55. TKS § 1203, BES § 3957 (RT:1934, 70).

56. Vrd. ka Riigikohtu Tsiv. osak. otsus 1922 a.

See võib vast esineda säärasel juhul, kui üks kaasomanik pandib oma mõttelise osa, kuid teiste kaasomanikkude nõusolekul annab kreditorile üle terve asja valduse. Muidu pole see kuidagi kujutletav, sest käsipandisuhe ei saa ju tekkida asja valdust üle andmata.

Käsipandiõigus tervele kaasomandis olevale asjale võib tekkida ka nii, et üks kaasomanik, kellele asja valdus on usaldatud teiste poolt, pandib selle tervelt kolmandale. Pandivahekord on kõigiti kehtiv terve asja suhtes, kui kreditor sai asja hääs usus. Teised kaasomanikud ei saa kreditorilt asja tagasi hageda, kuigi pantimine on toimunud nende nõusolekuta ja tahteta.⁵⁷

ON aga kaasomanik asja valduse saavutanud vägivaldselt teistelt kaasomanikkudelt, siis võivad viimased suunata rei vindicatio kreditori vastu ning asja tagasi hageda. Kreditori hää usk valduse saavutamisel ei saa seda õigust kitsendada.

Kaasomanikud saavad rei vindicatio esitada ka sel juhul, kui kreditor asja valduse saavutamisel oli in mala fide, olenemata sellest, mil viisil asja valdus sattus ühe kaasomaniku kätte, kes selle pantis.

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 reaalosa ei saa üks kaasomanik kunagi luua muidu, kui vaid kõikide kaasomanikkude ühisel nõusolekul.⁵⁸

Tee-, vee-, karjatamise - ja muid servituute, mis koormavad tervet asja või selle reaalset osa, ei saa üks kaasomanik kunagi luua teiste nõusolekuta.

Kuid ususfruktuse loomine võib toimuda ühe kaasomaniku poolt teiste nõusolekuta.

Prof. Ein leiab, et kui kaasomanikul on õigus oma mõttelist osa võõrandada teiste nõusolekuta, siis seda enam peab tal olema õigus koormata seda servituutidega.⁵⁹

Rooma õiguse järgi sai iga kaasomanik koormata oma mõttelist osa ususfruktusega oma näengu kohaselt teiste kaasomanikkude nõusolekuta.⁶⁰

58. BES § 930, TSE § 898.

59. Vt. Juriidiline ajakiri "Õigus" 1930 a. lk. 437.

60. Dernburg, op. cit., 457.

BES § 938 annab kaasomanikule oma mõttelise osa suhtes samasugused õigused, mis kuuluvad omanikule omandi suhtes. Ta võib oma mõttelise osa kohta teha igaliiki korraldusi. Need korraldused ei tohi ainult riivata teiste kaasomanikkude õigusi. Ka omanik asja kasutamisel ja käsutamisel ei tohi riivata kolmandate õigusi. Kaasomaniku õigussfäär 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. Ususfruktuse loomine pole seadusega kaasomanikule keelatud, seepärast on võimalik luua ususfruktust takistamatult mõttelisele osale.⁶¹

Kuigi BES § 930 ja 1257 sättest ilmneb, et servituutide loomine kaasomandis olevale asjale võib toimuda vaid kõikide kaasomanikkude nõusolekul, ei saa sellest veel järeldada, et ka mõttelist osa ei saa servituutidega koormata üks kaasomanik teiste nõusolekuta. Äsjamainitud paragraafe tuleb kohelda kui lex generalist, mida tuleb rakendada kõikide servituutide kohta. Esineb ju selliseid servituute, mis puudutavad asja kas tervelt või mõnda reaalosa. Selliseid servituute ei saa muidugi luua muidu, kui vaid kõikide

61. BES § 1201. Vrd. ka Bukovski, op. cit, lk. 491.

kaasomanikkude nõusolekul. Kuid BES § 938 annab kaasomanikule oma mõttelise osa suhtes piiramatult korraldusõiguse niivõrd, kui see ei riiva teiste kaasomanikkude õigusi. Ususfructust aga on võimalik luua nii, et see teiste kaasomanikkude õigusi ei riiva. Seetõttu tuleb tunnustada, et kaasomanik võib teiste nõusolekuta koormata oma mõttelist osa vilikasustusõigusega, kui see teiste kaasomanikkude õigusi ei kitsenda.

Rooma allikates lausub Ulpianus: I, 17 ad Ed. I 5 § 2 D. 7, 6: "Si partis fundi ususfructus constituitur, potest de eo in rem agi."

Prof. Ein leiab, et pars fundi all on mõeldud maatüki mõttelist osa.⁶² Viimatimainitud seisukohta jagab ka Saksa BGB art. 747 ja kehtiv eraõigus (BES §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 kaasomandis olevast asjast, kaasomanikule vastavalt kellegi osale. Sellisele viljale võidakse luua ususfructust teiste kaasomanikkude nõusolekuta.

62. Vt. "Õigus" 1930 lk. 438.

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

Vastandina ususfructusele ei saa üks kaasomanik teiste nõusolekuta luua habitatio õigust ühisomandis olevale esemele. Eeldab ju habitatio asja reaalselt kasutamist. Kaasomanikul pole endal reaalselt õigust asjale, seepärast ei saa ta seda loovutada ka kellegile teisele. Küll võivad teised kaasomanikud anda mõnele neist sellise õiguse.⁶³ Muidugi peab see toimuma ikka kõikide kaasomanikkude nõusolekul.

Prof. Ein leiab, et kaasomanikul on õigus luua kruntrenti jagamatu osa suhtes.⁶⁴ Seda seisukohta ei saa siiski õigustada. On ju kruntrent sama-sugune suhe nagu habitatiogi, mis eeldab asja reaalselt kasutamist. Seda ei saa üks kaasomanik luua teiste nõusolekuta.

Ühel kaasomanikul pole õigust teiste nõusolekuta anda asja kolmandatele ei precariumina ega ka prauklaenuna. Nii precarium kui ka prauklaen on reaalsed kontraktid, mille suhted tekivad asja üleandmisega.

63. Juriidiline ajakiri "Õigus" 1930 a.lk.442.

64. Juriidiline ajakiri "Õigus" 1930 a.lk.443.

Ühel kaasomanikul puudub õigus teiste nõusolekuta anda asja valdust kolmandaile. Seepärast ei saak ka üks kaasomanik luua kolmandatega ei precariumi ega ka pruuklaenuvahekorda. Juhul aga kui kokkuleppel teiste kaasomanikkudega kuulub asja valdus ühele, on täiesti mõeldav, et üks kaasomanik annab asja kolmandale kas pruuklaenuks või precariumiks.

Muidu võidakse kaasomandit anda laenuks või precariumiks ainuüksi kõikide kaasomanikkude ühisel tahtel.

Muutlaen ehk võlasuhe saab olla vaid fungiibilsete esemete suhtes. Need aga on jaotatavad osadesse vastavalt kellegi mõttelisele osale. Seepärast, kui üks kaasomanik annab ühisomandi eseme laenuks kolmandale, on see küll kehtetu teiste kaasomanikkude suhtes, kuid selle kaasomaniku osa suhtes, kes laenutas, jääb võlasuhe püsima.⁶⁵ 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.⁶⁶

65.BES § 3646.

66.BES § 3806.

Nagu eelmistelgi juhtudel, on ka hoiuleppe puhul hoiuvahekord kehtiv, kui asja on andnud hoiuks üks kaasomanikest, kellele asja valdus oli üle antud teiste kaasomanikkude poolt. Igal kaasomanikul aga on õigus jagatavate esemete hoiustamise korral nõuda välja oma reaalosa. Kuid ka jagamatute esemete hoiustamise puhul võib iga kaasomanik nõuda välja hoiuobjekti. 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, reaalsel käitumist. Asja tervelt võib üks kaasomanik renditada siis, kui talle kuulub terve asja kasutamine. Näiteks, pärib Liivimaa maaõiguse järgi lastega lesk ühe osa kinnisvarast. Kinnisvara kasutamise õigus jääb talle aga surmani. Muidugi võib sellisel juhul lesk kui kaasomanik renditada tervet kinnisvara kolmandatele ilma, et selleks oleks vaja kaaspärijate nõusolekut. Siin aga ei tulene lese õigus kaasomandi instituudist, vaid lese õigus kuulub väljapoole kaasomandi õigust, nimelt on siin tegemist pärimisõigusega, mis antud küsimuses kitsendab kaasomandi õigust.

Ühte reaalosa võib kaasomanik renditada ka siis, kui asi on reaalselt jaotatav. Renditamise korral peab renditavat osa vastama kaasomaniku mõt-

telisele osale. Niivõrra, kui see on suurem, on rendisuhe kehtetu.

Mõttelise osa renditamisel on teoreetikute arvamused erinevad. Ühed arvavad, et mõttelist osa ei saa üks kaasomanik teiste nõusolekuta renditada, teised aga leiavad, et see osutub täiesti võimalikuks. Viimast vaadendit kaitseb ka prof. Ein.

Näib, et õigem on tunnustada seda vaatekohta, mis omistab renditamiseõigust ühele kaasomanikule.

BES § 938 alusel võib kaasomanik oma mõttelise osa suhtes sooritada oma näengu kohaselt kõiki korraldusakte niivõrd, kui need ei riiva teiste kaasomanikkude õigusi ega ole otse seadusega keelatud. Kaasomanikule kuuluvad oma mõttelise osa suhtes kõik õigused nagu omanikulegi oma omandi suhtes. Omaniku õigusfääri muude õiguste kõrval kuulub ka asja renditamine. Et mõttelise osa renditamine riivaks teiste õigusi, seda siiski väita ei saa. Sellelt seisukohalt ei saa siis ka kitsendada kaasomaniku õigust mõttelise osa renditamisel. Jäeb järgi vaadelda vaid seda, kas renditamist käsitavad normid keelavad mõttelise osa renditamist. BES § 4025 järgi võib rendisuhte sisuks olla eseme kasutamine. Ka mõttelise osa kasutamine on mõeldav rendisuhte alusel. Seega ei saa järeldada, et rendisuhet korraldavad sätted keelavad mõtteliste osade renditamise.

Kuna mõtteliste osade renditamine pole otse

seadusega keelatud ega riiva ka teiste kaasomanikkude õigusi, siis tuleks tunnustada, et BES § 938 alusel kuulub igale kaasomanikule õigus oma mõttelist osa renditada teiste kaasomanikkude nõusolekuta.⁶⁷ Nii võib üks kaasomanik teiste nõusolekuta renditada oma mõttelist osa nii kolmandaile kui ka kaasomanikkudele.

Mõtteliste osade renditamisest ei tohi kunagi järeldada, et selle alusel tekiks rentnikul õigus kasutada kaasomandist mõnda reaalosa. Säärast õigust ei saavuta kunagi mõttelise osa rentnik.

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

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

b. Kaasomaniku kasutusõigus.

Kaasomaniku kasutusõiguse sfäär kaasomandi suhtes on hulga kitsam kui kasutusõigus ehk korraldusõiguste sfäär. Kasutamine eeldab reaalsel käitumist asja suhtes. Neid aga saab kaasomanik sooritada ikka vaid teiste nõusolekul. 1936 a. Tsiviilseaduse eelnõu otse sätib, et igale kaasomanikule kuulub asja kasutus-

67. Vt. "Õigus" 1930 a. lk. 445 ja 451.

õigus, kuivõrd see ei riiva teiste kaasomanikkude kasutamist.⁶⁸ Sellest tuleb järeldada, et TSE järgi võib iga kaasomanik kasutada ka reaalselt osa asjast, kui sellest ei saabu kahju teistele. Näiteks, kasutab üks kaasomanikest oma mõttelisele osale vastavat reaalosa maast, mis kuulub kaasomandisse. Teised ei saa sellist kasutamist tunnustada kehtetuks. Nendele jääb õigus taotleda kaasomandi lõpetamist.

Kehtiv õigus sellist sätet ei sisalda. Seepärast tuleb asuda seisukohale, et kehtiva õiguse järgi võib asja reaalosa kasutamine toimuda kõikide kaasomanikkude nõusolekul.⁶⁹ Selline olukord võib halvasti mõjuda asja majandamisele. Seepärast mõned õiguskorrad teevadki selles küsimuses korrektiive. Nii lubab Šveitsi tsiviilseadus⁷⁰ lahendada küsimuse häälteenamusega.⁷⁰ Kehtiv õigus sellist võimalust ette ei näe. Häälteenamusega küsimuse otsustamine võib toimuda vaid siis, kui selleks on kaasomanikkude vahel erilepe.⁷¹ Nii vajab asja valitsemisesse ja valdamisesse puutuvate küsimuste otsustamine kõikide kaasomanikkude nõusolekut.

Tulud ja juurdekasvud, mis saabuvad kaasomandis

68. TSE § 900.

69. Tjutrjumov, op.cit, lk. 173.

70. Šveitsi Tsiviilseaduse § 647 järgi võidakse asja kasutamisküsimust lahendada ka häälteenamusega.

71. Vrd. ka Erdmann, op.cit, lk. 24.

olevast asjast, siirduvad kaasomanikkudele vastavalt kellegi osale. Samal alusel nad vastutavad ka kõiki-
de kahjude ja kulude eest, mis seondatud kaasomandiga.⁷²

Prof. Tjutrjumov leiabki, et tulukuse küsimuses võrdub mõtteline osa reaalosale.⁷³ Viljad, mis saabu-
vad kaasomandist, kuuluvad kaasomanikkudele vasta-
valt kellegi mõttelisele osale (BES § 934). On aga
vili jagamatu, tekib sellelegi kaasomandiõigus. Näiteks
sünnub kaasomandis olevale hobusele varss.

Kui kaasomand on oma loomult selline, et seda
on võimalik jagada, siis võidakse seda kasutada jaga-
tult, nagu: mets, kruusaauk jne. Iga kaasomanik võib
kaasomandist kasutada vastavat reaaloosa.⁷⁴ Kuigi BES
§ 935 venekeelne tekst, mis seda küsimust käsitab,
väljendab, et: "Sovokupnoe polzovanie občei sobstven-
nosti dopuskaetsä.....", ei tule sellest aru saada nii,
et selliseid esemeid saadakse kasutada vaid ühiselt.
Sel juhul oleks paragrahvi lõpposa ilmselt ristunud
algosaga. Lõpposas kõneldakse üksikute osade kasuta-
misest, kuna paragrahvi algus räägib ühisest kasuta-
misest. Näib et siin on mõeldud ikka jagatud kasutamist.⁷⁵
See oleks normi loogiline sisu.⁷⁶

72. BES § 933.

73. Tjutrjumov, op.cit, lk.174.

74. BES § 935.

75. Ka Erdmann on juhtinud sellele küsimusele
tähelepanu ja asunud seisukohale, et tegemist on jaga-
tud kasutamisega. Vt. ERDmann, op.cit, lk.25.

76. Bukovski, op.cit, lk. 401, 402.

Asjamainitud normi saksakeelne tekst lausub :
"der gemeinschaftliche Gebrauch", mis samuti tähendab ühiskasutamist. Sellest ilmneb, et viga pole tekkinud seadustiku tõlkimisel vaid juba koostamisel.

Kui ühisomandisse 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 kaasomanikkudest ette võtta muidu kui vaid kõikide nõusolekul (BES § 936).

Seina või müüri korrashoiukulud kannavad kaasomanikud vastavalt kasutamise ulatusele. Eestimaa linnaõiguse järgi võib üks kaasomanikest teiste nõusolekuta ühisseina ehitada kõrgemaks ja pikemaks ehitaja isiklikul kulul.

Kaasomanikud kannavad kõik kohustused ja naturaalkoormused, mis lasuvad kaasomandil, vastavalt oma mõttelisele osale. Kolmandate ees on kaasomanikud vastutavad solidaarselt. Kui näiteks kaasomandis olev hoone variseb halva ehituse tõttu, vastutavad kaasomanikud solidaarselt varisemise tõttu tekkinud kahjude eest. Omavahelisi vahekordi võivad nad lahendada regressi kaudu.

Vastutuse küsimuse juures tuleb eraldada need juhud, kus kahju põhineb mõne kaasomaniku süül,

mille eest ei saa pidada vastutavaks teisi kaasomanikke. Sellistel juhtudel ei vastuta kaasomanikud solidaarselt, vaid igaüks vastutab oma süü ulatuses eraldi.

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

Üldiselt eeldab kaasomand arusaamist ja leplikku meelt. Kaasomandi valdamine ja kasutamine on mõeldav ikka vaid siis, kui osalised teotsevad leplikult. Lepikkuse puududes muutub kaasomandi kasutamine küsitavaks ning paljudel juhtudel koguni võimatuks.

Isegi sääil, kus seadus lubab lahus kasutamist, nagu: mets, kruusaaug jne, võib kasutamine muutuda raskeks või koguni küsitavaks kui puudub üksmeel.

Arusaamatused kaasomanikkude vahel viivad tavaliselt kaasomandi likvideerimisele.

C. Kaasomaniku õiguspositsioon hagide esitamisel.

Omandiõigus kui täielikem õigus pakub omanikule kaitset kõikide segajate vastu. Iga omanik võib asja tagasi hageda kolmandatelt, arvatud välja juhul,

kus rakendamisele tuleb põhimõte: "Hand muss Hand wahren." (BES § 923). Viimasel juhul tulevad vahekorrad lahendada isikliku hagiga.

Kaasomandi juures on olukord keerukam. Kuulub ju kaasomanikule omandiõiguse alusel mitte terve asi ega ka reaalosa asjast vaid mõtteline osa. Mõttelise osa hagemine rei vindicatioga oleks mõeldamatu. On ju rei vindicatio suunatud asja tagasiandmisele, seega reaalsele käitumisele. Asjaga reaalne käitumine nagu ülal käsitatud, nõuab kõikide kaasomanikkude nõusolekut.

Ka actio negatoriaga on samasugune lugu. Esitatakse ju negatoria in rem actio sel puhul, kui omandiõigust rikutakse. Rikkumine võib seisneda ka asja reaalsete õiguste alal, näiteks käib üle kaasomandis oleva maa.

Kui asuda seisukohale, et kaasomanik saab hagiga kaitseda vaid oma mõttelist osa, ei saa aga esitada selliseid hagnosisid, mis on suunatud terve asja tagasisaamisele või terve asja kaitsele, muutuksid kaasomaniku õigused efektituks õiguseks. Oma mõttelist osa saab kaasomanik sageli kaitseda vaid terve asja kaudu. Seepärast lubabki kehtiv õigus kaasomanikul esitada hagi terve kaasomandi suhtes teiste nõusolekuta.

Iga kaasomanik võib teiste nõusolekuta esitada rei vindicatio kolmandate vastu, kes vägi-

valdselt on haaranud kaasomandi valduse. Isegi siis võib üks kaasomanik rei vindicatioga asja kolmandalt tagasi hageda, kui asja haaramisega on olnud nõus osa kaasomanikke. Ainult sel juhul ei saada asja rei vindicatioga tagasi hageda, kui asi oli teiste kaasomanikkude poolt usaldatud ühele ning viimasele üle antud, kes selle omakorda andis edasi kolmandale hääusklikule valdurile. Kaasomanikud ei saa sellisel juhul hageda asja tagasi kolmandalt, vaid peavad omad vahekorrad lahendama isikliku hagiga selle kaasomanikuga, kes andis asja kolmandale. Mainitud printsiibid pole rakendatavad muidugi nende varade suhtes, kus asja üleandmisel kehtib kinnistamisüsteem, nagu kinnisvarade puhul.

Rei vindicatiot võib esitada nii üks kaasomanik, osa neist ehk ka kõik kolmanda vastu ka sarnasel juhul, kus asi oli teiste poolt usaldatud ühele kaasomanikule. Sel juhul aga peab kolmas olema valduse haaranud vägivaldselt, s.o. olles in mala fide. Hagemine toimub samadel printsiipidel nagu seda sooritab iga omanikki oma omandi suhtes.

Kui üks kaasomanik renditab või üüritab kaasomandis oleva eseme kas tervelt või osaliselt kolmandale, võib iga kaasomanik taotleda selle väljatõstmist. Kaasomanik ei taotle siin leppe tühistamist, mille üks kaasomanikest on sõlminud üürnikuga või rentnikuga, vaid lihtsalt väljatõstmist. Viibib ju

rentnik või üürnik vara valduses õigusliku aluseta selle kaasomaniku suhtes, kes taotleb väljatõstmist. Temale pole kohuslik lepe, mille on sõlminud üks kaasomanikest teiste nõusolekuta.

Rei vindicatio esitamisrežiimi analüüsil tekib küsimus, kas on võimalik esitada rei vindicatiot kaasomaniku enda vastu, kes teiste nõusolekuta on haaranud kas asja terve valduse või osa sellest?

Kui lähtuda BES § 929 ja 938 sisust, siis võiks järeldada, et kaasomaniku selline käitumine, kus ta haarab asja valduse 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 esinevad hagiga, ei kuulu asja valdus tervelt. Samuti ei kuulu nendele ka reaalosa asjast. Muidu tekiks olukord, kus omanikult hagetakse ta oma asja, hagejal on aga asjale samasugune õigus kui kostjalgi.

Juhul, kui kaasomanikkude vahel tekib tüli kaasomandi valdamise pärast, on seda raske lahendada muul teel kui kaasomandi lõpetamise korras.

Lõpetada võidakse nii leppel kui ka kohtuliku jagamise kaudu.

Actio negatoria esitamisel tuleb toimida samadel põhimõtetel nagu rei vindicatiogi esitamise puhul. Seetõttu ei hakka seda käsitama üksikasjaliselt.

Kaasomanikkude omavahelised vahekorrad, mis tingitud kaasomandist, tulevad lahendada isiklike hagiudega üldkorras.