

Prof. E. Ilus'le
hüidam'neus.

28.09.40. U. Kadon'

E. V.
TARTU ÜLKOOLA
DIPLOMAMÜSKOND

28 sept 1940

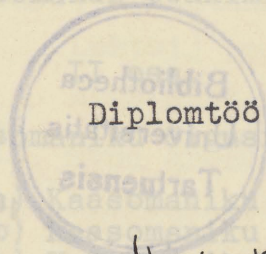
~~M. 214~~ 215
TARTU

[Handwritten signature] diploma tants
28.09.40

[Handwritten signature]

KAASOMAND
KEHTIVAS ÕIGUSES

[Handwritten initials A.A.]



Diplomtöö

7777

Heljo Randlepp

Stud. jur.

Matr. nr. 14572

Tartu

1940

[Handwritten note:] Toimetamine 30.9.40. jur

- 2 -

Kaasutatud kirjandus.

S I S U K O R D.

I osa.

- § 1. Omandiõiguse mõiste ja sisu
- § 2. Kaasomand. Kaasomandi mõiste
- § 3. Kaasomandi tekkimiseluseid

II osa.

- § 4. Kaasomaniku õigusi
 - a) Kaasomaniku käsutusõigus
 - b) Kaasomaniku kasutusõigus
 - c) Kaasomaniku õigusi hagide esitamisel
- § 5. Kaasomandi lõppemine.

ES

1936.a. Tsiviilseaduse eelnõu (TSE)

Code civil

Itaalia tsiviilkodeksi

Sveitsi

Seaduste Kogu XI köide

TKS

Riigikoh Kasutatud kirjandus.

Carl Erdmann, System des Privatrechts des
Ostseeprovinzen, Band II,
Riga 1891.

H. Dernburg, Pandekten, Berlin, 1902.

J. Trjutrjumov, Graždanskoe pravo, Tartu, 1927

D. Grimm, Lektsij po dogme rimskavo prava,
Riga 1924.

B. Bukovskij, Svod graždanskikh uzakonenii guber-
nii pribaltiskih, Riga, 1914.

Sinaiskij, Osnovo graždanskavo prava, Riga,
1924.

"Õigus" 1929, 1930, 1931, E. Eini ja P. Poomi
artiklid.

BES

1936.a. Tsiviilseaduse eelnõu (TSE)

Code civil

Itaalia tsiviilkoodeks

Šveitsi - " -

Seaduste Kogu XI köide
TKS
Riigikohtu otsusi 1920-1938.

I o s a.

§ 1. Omandiõiguse mõiste ja sisu.

Omandiõiguse institut on ürgseid institutide rahva õiguskorras. Peaaegu iga rahva juures esineb norme, mis käsitlevad omandit. Isegi Nõukogude-Vene õiguskorras esineb omandiõiguse norme, kuigi piiratud määral kaugel ajal.

Omandiõiguse institut, nagu ka teised, on algselt kollektiivne, kollektiivne, kollektiivne jne.¹ Mõeldugi ei tule mõelda, et omandiõiguse institutid, nagu ka teised õiguskorras, kollektiivne, kollektiivne jne. See tähendab, et omandiõiguse institutid on kollektiivsed.

¹ Vrd. Randa, Das Eigentumsrecht, 1893. a. lk. 4.

I o s a.

§ 1. Omandiõiguse mõiste ja sisu.

Omandiõiguse instituut on ürgseid instituute rahva õiguskorras. Peaaegu iga rahva juures esineb norme, mis käsitlevad omandit. Isegi Nõukogude-Vene õiguskorras esineb omandiõiguse norme, kuigi piiratumal 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

¹ Vrd. Randa, Das Eigentumsrecht, 1893.a. lk.4.

võib aga öelda, et eraomand on just see dünamiiline jõud, mis tõukab inimest majanduslikule tegevusele.

Varemajal kohtles nii teooria kui ka seadusandlus omandiõigust kui piiramatut ning kitsendamatu õigust².

Omandiõigus piiramatult ja kitsendamatu esines vaid Rooma ajastul. Kuid ka juba seal esines kitsendusi, mis piirasid nii omaniku käsutus- kui ka kasutusõigust omandi suhtes³. Kaasaegne õiguskord kitsendab tunduvalt omaniku käsutus- ja kasutusõigusi omandi suhtes. Seejärel pärast ei saa mõista omandiõigust kui piiramatut

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

³ D. Grimm, Lektsij po dogme rimskavo prava. Riga 1924, lk.182.

⁵ Šveitsi Tsiviilseadustik 268 § 641.

ning suvalist õigust asjale. Kuid kõikide õiguste sarjas on omandiõigus siiski kõige täielikum ning piiratum õigus. Omandiõiguse juures on asi allutatud vahenditult isikule. Seega kuulub ta asiõiguste liiki. Nii on omandiõigus täielikem asiõigus, mis annab omanikule piiramatu ning kontrollimatu õiguse asjaga käitumiseks neis piires nagu seda õiguskord ette näeb⁴. Ka seadusandlustes on selline omandiõiguse käsitus rakendamist leidnud. Saksa Tsiviilseaduse § 755 ja 903 järgi määravad, et omanik võib käituda asjaga oma näengu järgi vaid niivõrra, kui seda ei kitsenda seadus ega kolmandate õigused. Samasugusel vaatekohal asub ka Šveitsi tsiviilseadus⁵.

Kaasaegne doktriin ja seadusandlused piiritlevad omandiõigust eitavalt. Jaatav piiritlus

⁴ Vrd. ka Trjutrjumov, Grazdanskoe pravo, Tartu 1927, lk. 165.

⁵ Šveitsi Tsiviilseadustik ZGB § 641.

poleks ka mõeldav, sest kõiki neid õigusi, mis omanik evib omandi suhtes, on raske seaduses sättida.

Kehtiv eraõigus mõistab ka omandiõiguse all täielist isandust asja üle, kus omanikul on täieline käsutus- kui ka kasutusõigus asja üle⁶. 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 kasuks⁷.

1936.a. aasta tsiviilseaduse eelnõu määrab, et omand on õiguskorra piirides täielik

⁶ Vrd. BES § 707.

⁷ BES § 708.

õiguslik võim asja üle, eriti õigus oma näengu järgi asja vallata, kasutada, käsutada, õigustamata isikute mõjuavaldusi asjalt kõrvaldada ning asja õigustamata isikuilt tagasi nõuda⁸. Need õigused kuuluvad omanikule niivõrra, kui 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 omandiõigus ka prantsuse õiguses on sootuks piiramatu. Ei, ka seal esineb rida kitsendusi nagu mujalgi. Kuid niivõrra, kui omandiõigust pole kitsendatud, on omaniku käsutus- ja kasutusõigus piiramatu.

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

Juhul 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 täielikem asiõigus⁹.

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 vindicatiõid suunata kolmandate vastu. Kehtiv eraõigus ei luba seda teha juhul, kui omanik on vallasasja usaldanud kellelegi hoiuks, pandiks, laenuks jne.¹⁰, ning viimane on asja edasi andnud kolmandale heausklikule valdurile. Sellisel

⁹ B.Sinaiskij, Osnovõ grazdanskavo prava, Riga 1924, lk.14

¹⁰ Tuleb teha vahet laenu ja võla vahel. Laenusuhte tekib siis, kui antakse kasutamiseks asendamatu asi. Siin tuleb tagasi anda sama asi. On aga laenusuhte objektiks fuugilised asjad, siis tekib võlavahekord.

juhul tuleb esitada isiklik hagi selle vastu, kellele asi usaldati, kunagi aga/mitte kolmanda heauskliku valduri vastu¹¹.

Omandiõigus on täielikem õigus. Ta kaitseb omanikku omandi suhtes rohkem kui ükski teine õigus. Omanikul on kontrollimatu käsutus- ja kasutusõigus oma omandi suhtes, Ainult seadus ja kolmandate õigused võivad seda piirata.

Prof. Sinaiskij eraldab omandiõiguse kaht momenti: individuaalset ja sotsiaalset¹². Rooma omandiõigus oli rajatud individuaalsele printsiibile. Seal ei tuntud varemajal omandiõiguse kitsendus. Kuid juba klassilisel ja helleenilisel ajastul rakendatakse kitsendusi nii üldsuse kui ka naabrite huves. Kaasajal on omandiõigus allutatud paljudele kitsendustele.

¹¹ BES § 923.

¹² B.Sinaiskij, op.cit. lk.18.

Neid kitsendusi on rakendatud nii majandusliku käibe, avaliku korra jne. kaitseks. Individuaalne moment taandub aeg-ajalt sotsiaalse momendi ees. Üldhuvide kaitseks kitsendatakse omandiõigust väga mitmes suunas.

Omandiõiguse sisu pole kunagi permanentne, vaid ühe muutuv. Kord on selles esikohal sotsiaalne, kord individuaalne moment. Viimasel ajal kaldub omandiõiguses esikohale kerkima ühe rohkem ja rohkem sotsiaalne moment. Sinaiskij leiab, et omandiõiguses peavad esinema mõlemad momentid¹³.

Rooma õiguse vaate järgi sai omandiõigus olla vaid kehalisele asjale¹⁴. Kaasajal aga on mõeldav, et omandiõiguse objektiks saavad olla ka kehätatud asjad, näiteks elektrienergia,

¹³ Sinaiskij, op.cit. lk.18.

¹⁴ Grimm, op.cit. lk.181.

autoriõigus jne. Kehtiv õigus 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 kehtatud asjad. Kuigi autoriõiguse, leiduste, mustrite, mudelite jne. kohta on antud eriseadus, ei tule sellest veel järeldada, et omandiõiguse esemeks saaks olla vaid kehalised asjad. Ka Tsiviilseaduse eelnõu järgi võib olla omandiõiguse objektiks iga asi, mis pole eraldatud käibest¹⁵. Seega võib omandiõiguse objektiks olla iga ese, mis majandusliku käibingu seisukohalt saab asjaks lugeda.

Omandiõiguses tuleb eraldada eitavat ja

¹⁵ TSE § 918.

jaatavat momenti. Jaatav element annab omaniku-
le meelevaldse õiguse asjaga käitumiseks, eitav
element aga tähendab omaniku õigust tõrjuda
eemale kolmandaid.
piiramatu käsutus- ja kasutusõigus. Mitmele
sellise õiguse kuulumine on raskesti kujutle-
tav ühe ja sama eseme suhtes. Juba rooma all-
käsus väidetakse, et ühel ja samal ajal ei saa
asi kuuluda korraga mitmele isikule: *duorum
in solidum dominium esse non potest*¹⁶. See
võib kuuluda küll mitmele, kuid ideaalseis,
mõttelisis osades - *pro partibus indivisis*¹⁷.
Siin ei kuulu igale omanikule reaalne osa as-
jast, vaid mõtteline, kujutletav osa.

Teoreetilisi vaadendeid ja seisukohti
kaasomandi sisu selgitamisel on väga mitmeid.

¹⁶ Grimm, op.cit. lk.184.

¹⁷ H.Dernburg, Pandekten, Berlin, 1902, lk.454.

§ 2. Kaasomand. Kaasomandi mõiste.

Omandiõigus allutab asja omaniku meele-
valla alla. Ainult omanikul on omandi suhtes
piiramatu käsutus- ja kasutusõigus. Mitmele
sellise õiguse kuulumine on raskesti kujutle-
tav ühe ja sama eseme suhtes. Juba rooma alli-
kais väidetakse, et ühel ja samal ajal ei saa
asi kuuluda korruga mitmele isikule: duorum
in solidum dominium esse non potest¹⁶. See
võib kuuluda küll mitmele, kuid ideaalseis,
mõttelisis osades - pro partibus indivisis¹⁷.
Siin ei kuulu igale omanikule reaalne osa as-
jast, vaid mõtteline, kujutletav osa.

Teoreetilisi vaadendeid ja seisukohti
kaasomandi sisu selgitamisel on väga mitmeid.

¹⁶ Grimm, op.cit. lk.184.

¹⁷ H.Dernburg, Pandekten, Berlin,1902, lk.454.

Bonfanta jagab neid 7. liiki¹⁸.

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 ideaalne¹⁹.

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 tervest õigusest, pars dominii, mitte aga pars rei. Seda teooriat pooldavad Dernburg, Schekler jt.

¹⁸ Vt. E.Eini artikkel "Õiguses" 1931, lk.98.

¹⁹ E.Ein, ib.

3. Õiguse ja asja jaatamise 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, sest nendele kuulub samasugune õigus²⁰.

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

20

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

füüsilisele, vaid juriidilisele isikule. Omandiõiguse subjektiks pole siin üksikud kaasomanikud, vaid juriidiline isik.

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

7. Perozzi oma teorias väidab, et kaasomandi juures on meil tegemist õiguste kompleksiga. Ta leiab, et kaasomandiõigus erineb sootuks omandiõigusest. Kaasomandi juures pole asjaomanikud 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 asjast. Iga kaasomanik on mõttelise osa omanik.

BES § 927 sätib, et kui jagamata asi kuulub mitmele isikule mõttelistes osades, mitte aga määratletud reaalses osades, siis on tegemist kaasomandiga. Nii leiab kehtiv õigus, et kaasomandi puhul kuulub igale omanikule asjast vaid mõtteline osa. Õigus asjale aga on jagatud omanikkude vahel²¹. Seejärel võibki üks kaasomanik käituda oma näengu kohaselt oma mõttelise osaga. Reaalse osaga käitumisel aga on üldiselt vaja teiste kaasomanikkude nõusolekut.

²¹ BES § 927 tak čto razdeljaetsä liš odno soderžanie prava....

mitte Kui jagamatu asi kuulub mitmele isikule sellise suhte alusel, et igale omanikule kuulub reaalne osa tervest asjast, siis pole tegemist kaasomandiga²². Säärasel juhul on tegemist mitme iseseisva omandiõigusega. Omandiõiguse 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

22

BES § 927 märkus 1.

23

TSE § 896.

mitte võrdsetes osades, vaid ühe osa võib olla suurem kui teisel. Kahtluse korral eeldatakse, et kaasosanikkude osad on võrdsed²⁴.

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 vaadendit, mis loeb kaasomanikku mõttelise osa omanikuks tervele asjale. Seda vaadendit arendasid Windscheid, Brinz, Wehter, Rümelin, Pobedonostsev jt.²⁵.

²⁴ Vrd. Dernburg, op.cit. lk.454.

²⁵ Vt. ka Trjutrumov, op.cit. lk.172.

kaasomanika poolt siirdub vastutus juhuse eest
kõigile k § 3. Kaasomandi tekkimisviise.

Sageli tekib kaasomand ka pärimise toi-
Kaasomand nagu iga teinegi omand võib
mekkida juriidilise toiminguga, seaduse jne. alu-
dugi ei ole mõeldud, et kumagi pool kaasoma-
sel, mõnikord koguni juhuse tõttu²⁶.

Kaasomand võib tekkida eelkõige leppe
dist (allatio hereditatis). Kuid ka õiguse
ees on pärimissüsteemis rakendatud
deklaaratsooniprintsiipi, mille kohaselt
sõnda kaasomaniku pärandi suhtes ei saa
likuks saavutamiseks on vajalik traditio. See
võib toimuda nii kõikide kaasomanikkude kui ka
raal teki omandi omanikule pärandile,
mitte aga mõnele reaalile või osale, välja
arvatud juhul, kui korraldustes surma juhul
võetakse ka teiste poolt. Vastuvõtu korral ühe
on see õige ette nähtud.

²⁶ Vrd. Dernburg, op.cit. lk.454.

²⁷ BES § 928.

²⁸ Dernburg, op.cit. lk.454.

kaasomaniku poolt siirdub vastutus juhuse eest kõigile kaasomanikkudele.

Sageli tekib kaasomand ka pärimise toime, algu 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 taht avaldab. Pärimise korral tekib mõtteline õigus tervele pärandile, mitte aga mõnele reaalsajale või osale, välja arvatud juhul, kui korraldustes surma juhul on see otse ette nähtud.

Dernburg leiabki, et vanim ning peamine viis kaasomandi tekkimiseks on pärimine²⁸.

²⁸ Dernburg, op.cit. lk.454.

Ka juhus - casus - ja vis major võivad mõnikord tekitada kaasomandi. Selliste juhtudena võiks tuua confusiot, commixtiot jne. Kui juhuse või vääramatu jõu toime sulavad kokku kahe omaniku asjad, mida pole võimalik eraldada, tekib kaasomand uue kokkusulanud eseme suhtes.

Kaasomand võib tekkida ka occupatio toime. Kui kaks isikut üheaegselt vallutavad res nulliuse, tekib nende vahel kaasomand okupeeritud asja suhtes²⁹. 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,

29

BES § 714.

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 vallutamise 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 ühisomandina³⁰. Vallutusakt peab alati olema niivõrd efektne, et selle toimel läheb vallutatud ese okupandi valdusse. Vallutamise aktist võivad kaasomanikud osa võtta väga mitmel viisil. Näiteks ajavad ühed loomi, teised lasevad need, sooritades seega lõplikult vallutusakti, tuleb okupantideks lugeda mitte neid,

³⁰ BES § 716.

kes tegelikult jahilooma lasid, vaid kõiki, ka neid, kes looma ajasid. Jahisaak langeb sellisel juhul kõigi ühisomanduseks, kes looma vallutamisest osa võtsid.

Kaasomand võib tekkida alluvio, avulsio, jões tekkiva saare jne. toimel. Kui näiteks kevadise suurvee ajal liidetakse tükk maad ühisomanduses oleva maatükiga, kuulub see maaomanikkude kaasomandusse. Samuti kuulub alluvio korral ühe kaldaäärsetele omanikkudele ühisomandina, kui maatükk, kuhu ühe 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 üldalusel.

Vrd. Carl Erdmann, System des Privatrechts, II Band, Riga, 1891, lk. 165 jj.

Lihtne Satio ja plantatio korral, kui see saavutatakse ühisomanduses olevale pinnasele, tekib kaasomand istutatud või külvatud esemetele³¹.

Lõpuks on mõeldav kaasomandi tekkimine ka igamusvalduse alusel. Nii kohtupraktis kui ka -teooria kaldub arvama, et igamusvalduse alusel võidakse omandada mõttelisi osi³². Kui mitu isikut on saavutanud igamuse alusel asja mõtteliste osadele omandiõiguse, siis kuulubki asi kaasomandina nendele, kes igamusvaldusega omandasid mõttelised osad asjast. Seepärast on vaja lähemalt käsitleda mõttelise osa omandamist igamusvalduse alusel.

Usucapio all mõeldakse omandiõiguse saavutamist asjale valduse järelmina³³.

31 Vrd. BES § 771.

32 Vt. E. Poomi artikkel "Õiguses" 1929, lk.76-81.

33 Vrd. Carl Erdmann, System des Privatrechts, II Band, Riga, 1891, lk.165 jj.

Lihtne pidamine prekaristina, rentnikuna, äürnikuna 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 heas usus. Et usucapio rekvisiite on asja valdamine, seepärast ei saa igamusvalduse alusel omandada asjade kogumit³⁴. Asjade kogum on abstraktsioon, mida ei saa keegi vallata. Vallata võidakse vaid üksikuid asju, mis kuuluvad asjade kogumisse. Siin tekib igamusvaldusega omandiõigus mitte asjade kogumile, vaid üksikuile asjadele. Igamusvalduse alusel oli võimalik omandaka ka mõttelisi osi juba rooma õiguse järgi. Rooma õiguse allikais väidetakse,

³⁴ Grimm, op. cit. lk.198.

et igamuse kaudu on võimalik omandada nii maatükkide reaalseid osi kui ka asjade intellektuaalseid, mõttelisi osi³⁵. Kuid asjade osi, mis millegagi polnud piiriteldud, ei saadud ka rooma õiguses igamuse kaudu omandada.

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

BES § 633 alusel võidakse asja vallata ka mõttelistes osades. Mõttelise osa valdus kehtiva õiguse järgi on kõigiti legaalne. Kui keegi valdab mõttelist osa nende tingimuste olekul, mis igamusvaldusega annavad asjale

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 introductum vel ex emptione vel ex donatione vel qualiter alia ex causa. Incerta pars autem nec tradi nec usu capi potest".

omandiõiguse, siis saabub ka mõttelisele osale igamuse toimetel 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 omandada³⁶.

36

Vrd. P. Poom, op.cit., lk.78,79.

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 igamsuvalduse kaudul

Kaasomandi juures on selline juhus raskesti kujutletav, et mõtteline osa pole määrateldav. 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 arvuga³⁷. On aga osa määrateldav, valdajate arvuga, võib selline osa olla valduse objektiks ning sellele on võimalik saavutada omandiõigust igamusega.

³⁷ Vrd. TSE § 896.

Kaasomanikkude õigusi kaasomandiga käitu-
misel võime jagada kolmeks: käsutuse-, kasutuse-
ja hagiõiguseks.

II o s a.

§ 4. Kaasomanikkude õigusi kaasomandile.

Omandiõigus on teiste õiguste sarjas täielikem 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 võima jagada kolmeks: käsutuse-, kasutuse- ja hagide esitamise ahal.

a) Kaasomanikkude käsutusõigus.

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

³⁸ Vrd. B. Bukovskij, Svod grazdanskix zakonov gubernii pribaltijskix, Riga 1914, lk. 398.

nõusolekul. BES § 929 määrab, et korraldusi teha kaasomandi suhtes, mis puudutavad asja tervelt või mõnda asja osa, võidakse vaid kõigi kaasosainikkude nõusolekul. Sellised korraldused, mis üks kaasomanik sooritab teise nõusolekuta, loetakse mitte üksnes kehtetuiks, vaid sooritajal lasub kohustus heastada ka kõik kahjud. vahet selle vahel. Mainitud sättest ei tule järeldada, et kaasomanik ei saa teha asja suhtes üldse mingisuguseid korraldusi. Kaasomanik võib ette võtta nii terve asja kuika üksiku osa suhtes teiste nõusolekuta selliseid toiminguid, mis suunatud on asja säilitamisele³⁸. Nii võib üks kaasomanik sooritada kaasomandi suhtes hädavalikke remonte ilma teiste nõusolekuta. Teistel kaasomanikkudel tekib isegi kohustus tasuda remontkulusid sellele, kes remondi sooritas (BES § 931).

³⁸ Vrd. B. Bukovskij, Svod grazdanskich zakonov gubernii pribaltiskih, Riga 1914, lk. 398.

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 heausklikule 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 oligi heas usus. Kui aga kaasomand on usaldatud teiste poolt ühele ning valdus üle antud, ei saa võõrandusakti, mis viimane saavutanud, lugeda kehtetuks heauskliku omandaja suhtes³⁹.

39

BES § 923.

Säärasel juhul võivad kaasomanikud lugeda kahjude heastamist isikliku hagiga sellelt kaasomanikult, kes kaasomandi võõrandas (BES § 923).⁴² Enne 1934.a. tuli säärasel juhul iga kaasomanik võib oma mõttelist osa võõrandada üldalustel. Kinnisvarade ja laevade mõtteliste osade võõrandamise korral võivad teised kaasomanikud kasutada nii ostueesõigust kui ka väljaostuõigust⁴⁰. Ostueesõigust kui ka väljaostu ei saa nad kasutada siis, kui mõtteline osa võõrandatakse kinkimise, vahetuse või sobituse toimetel⁴¹.⁴³ vara avalikul enampakkumisel.

Ühele kaasomanikule kuuluvat mõttelist osa võidakse võõrandada ka sundkorras avaliku müügi kaudu. läheb tema võlausaldajate rahul-

⁴⁰ Vrd. E. Eini artikkel "Õiguses" 1930, lk.435.

⁴¹ E. Ein, ib. 1188, BES § 3957 (RT 1934, 54).

⁴³ Tks § 1203, BES § 3957 (RT 1934, 70).

Kui tegemist on kinnisvaraga, siis võidakse müüa ühe kaasomaniku võlgade kaetteksta mõtteline osa. Ei tarvitse müüa aga tervet kinnisvara⁴². Enne 1934.a. tuli säärasel puhul 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 omanikkudel õigus kas rahuldada võlausaldajaid, ostes neilt nõudmised või pakkuda kaasa ja omandada vallasvara avalikul enampakkumisel. Müügi korral jagatakse saadud raha kaasomanike vahel ära vastavalt nende osadele. Võlglastele kuuluv summa läheb tema võlausaldajate rahuldamiseks⁴³. Vallasesemete korral ei saa avalikku

⁴² TKs § 1886, 1188, BES § 3957 (RT 1934, 54).

⁴³ TKs § 1203, BES § 3957 (RT 1934, 70).

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 kaasomanik võib oma mõttelist osa koormata võlgadega piiramatult⁴⁴. Mõttelise osa panditamine on mõeldav peamiselt ikka kinnisvarade puhul, kus pantõiguse loomine toimub kinnistusraamatute kaudu. Mõtteliste osade panditamine võib toimuda normaalselt 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.

⁴⁴ Vrd. Riigikohtu otsus nr.79 - 1922.

suhtes 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 suhtes, kui kreditor ei saanud selle heas usus. Teised kaasomanikud ei saa kreditorilt asja tagasi hageda, kuigi panditamine on toimunud nende nõusolekuta ning tahteta⁴⁵. On aga kaasomanik asja valduse saavutanud vägivadselt teistelt kaasomanikkudelt, siis võivad viimased suunata rei vindicatio kreditori vastu ning asja tagasi hageda. Kreditori hea usk valduse saavutamisel ei saa seda õigust kitsendada. Prof. Min leiab, et kui

BES § 938 alusel on igal kaasomanikul kontrollimatu käsitusõigus oma mõttelise osa

⁴⁵ BES § 923. BES § 898.

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 enne muidu kui vaid kõigi kaasomanikkude ühisel nõusolekul⁴⁶.

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

⁴⁶ BES § 930, TSE § 898.

tal õigus olema seda servituudiga koormata⁴⁷.

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 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 õigussfäär oma mõttelise osa suhtes on identne iga omaniku õigusega omandi suhtes. Ainult selle vahega, et kaasomanik oma mõttelise osaga käitumisel peab

⁴⁷ Vt. E.Eini artikkel "Õiguses" 1930, lk.437.

⁴⁸ Dernburg, op.cit. lk.457.

arvestama peale kolmandate ka kaasomanikkude õigustega. Iga kaasomanik võib oma mõttelise osa suhtes sooritada kõiki käsutus- ja kasutus-akte, mida seadus otse ei keela. Usufructuse 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 asjale võib toimuda vaid kõigi kaasomanikkude nõusolekul, ei saa sellest veel järeldada, et ka mõttelist osa ei saa servituudiga koormata üks kaasomanik teiste nõusolekuta. Mainitud paragraafe tuleb kohelda kui lex generalist, mida tuleb rakendada kõigi servituutide kohta. Tõsi. Osa

49

Vrd. Bükovskij, op.cit. lk.491.

E. Eini artikkel "Õiguses" 1930.a. lk.438.

servituute on sellised, mis puudutavad asja kas tervelt või mõnda reaalselt osa. Neid muidugi ei saa luua muidu, kui vaid kõigi kaasomanikkude nõusolekul. Kuid BES § 938 annab kaasomanikkule oma mõttelise osa suhtes piiramatu korralduseõiguse 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 allikais 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 osa⁵⁰. Viimast mainitud

50 -----
E.Eini artikkel "Õiguses" 1930.a. lk.438.

seisukohta jagab ka Saksa BGB art. 747 ja kehtiva õiguse § 1257. Nii tuleb tunnustada, et kehtiva õiguskorra järgi võib iga kaasomanik luua viljakasustusõigust 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 § 800 alusel kuulub vili, mis saabub kaasomandises olevast asjast, kaasomanikele vastavalt kellegi osale. Sellisele viljale võidakse luua ususfructust teiste kaasomanikkude nõusolekuta. Viljaosa, mis kellelegi kaasomanikest kuulub, polegi enam

Vrd. E.Ein, "Õigus", 1930, lk.442.

kaasomand, vaid iga kaasomaniku eriomand⁵². Kuid selleks ta muutub vaid eraldamise mo-^{on} mendist. 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 reaalselt kasutamist. Kaasomanikul pole endal reaalselt õigust asjale, seepärast ei saa ta seda loovutada ka kellelegi teisele. Küll võivad teised kaasomanikud anda mõnele neist sellise õiguse⁵¹. Muidugi peab see toimuma kõikide kaasomanikkude nõusolekul.

Prof. Ein leiab, et kaasomanikul on

51

Vrd. E.Ein, "Õigus", 1930, lk.442.

õigus luua kruntrenti jagamata osa suhtes⁵². 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 precarium 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 prekaariumi ega ka pruuklaenu vahekordi. Juhul, aga kui kokkuleppel teiste kaas-

----- on viimase poolt loodud võla-

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

53 BES § 3646.

omanikkudega kuulub asja valdus ühele, on täiesti mõeldav, et üks kaasomanik annab asja kolmandaile kas pruuklaenuks või precariumiks. Muidu võidakse kaasomandist anda laenuks või precariumiks vaid kõigi kaasomanikkude ühisel tahtel.

Muutlaenu- ehk võlasuhe saab olla vaid fungibiilsete esemete suhtes. Need aga on jaotatavad osadesse vastavalt kellegi mõttelisele osale. Seepärast, kui üks kaasomanik annab ühisomandi eseme laenuks kolmandaile, 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 võla-

⁵³ BES § 3646.

suhe kõigiti kehtiv tervele kaasomandi-
objektile. Ka hoiule andmine eeldab asjaga reaalsel-
set käitumist. Seepärast võivad kaasomanikud
seda sooritada ühiselt⁵⁴. Nagu eelmiselgi juh-
tud, on ka hoiuleppe puhul hoiuvahekord keh-
tiv, kui asja on annud hoiuks üks kaasomanik,
kellele asja valdus oli üle antud teiste kaas-
omanikkude 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.
Hoiulepest tekkinud kulude ja kahjude eest
vastutavad kaasomanikud solidaarselt. Kui aga
mitu isikut võtavad asja hoiuk ühiselt, siis
vastutavad nad ringkäendusena.

----- see kaasomanik renditada,
54
BES § 3806. ga väldavad, et see osutub

võimal Rendisuhete 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 kasutus-õigus kuni surmani. Sellisel juhul võib lesk kinnisvara alati teiste pärijate nõusolekuta kolmandaile renditada. Ühte reaaloosa võib kaasomanik renditada ka siis, kui asi on reaalselt jaotatav. Renditamise korral peab renditav osa vastama kaasomaniku mõttelisele osale. Niivõrra, kui see on suur, on rendisuhe kehtetu.

Mõttelise osa renditamisel on teoreetikutel 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. Jääb järele vaadelda, kas rendisuhet käsitavad normid keelavad mõttelise osa renditamise. BES § 4025 järgi võib rendisuhete sisuks olla eseme kasutamine. Ka mõttelise osa kasutamine on mõeldav rendivahekorra alusel. Seega ei saa järeldada, et

Mõttelise osa renditamine tegelikkuses rendisuhet korraldavad sätted keelaksid mõttele on harv nähe ning raskesti teostatav. Kuid liste osade renditamise.

Kuna mõttelise osa renditamine pole otse

seadusega keelatud, ei riiva kaasomanikkude õigusi, siis tuleks tunnustada, et BES § 938 alusel kuulub igale kaasomanikule õigus mõttelist osa renditada teiste kaasomanikkude

nõusolekuta⁵⁵. 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 rentnikul õigus kasutada mõnda reaalse kaasomandist. Säärast õigust ei saavuta kunagi mõttelise osa rentnik.

55

Vrd. E.Ein, "Õigus", 1930, lk.445,451.

Mõttelise osa renditamine tegelikkuses on harv nähe ning raskesti teostatav. Kuid võib 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 reaalselt 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 kaasomanike

kasutamist⁵⁶. Sellest tuleb järeldada, et TSE järgi võib iga kaasomanikkasutada ka reaalselt osa asjast, kui sellest ei saabu kahju teistele, näiteks, kasutab üks kaasomanikest oma mõttelisele osale vastavat reaalosa kaasomanisse 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 nõusolekul⁵⁷. Selline olukord aga võib halvasti mõjuda asja majandamisele. Seepärast mõned õiguskorrad annavad võimaluse küsimust otsustada

56 TSE § 900.

57 Vrd. Trjutrjumov, op.cit.lk.173.

häälteenamusega⁵⁸. Kehtiv seadus sellist võimalust ette ei näe. Häälteenamusega küsimuse otsustamine võib toimuda vaid siis, kui selleks oli kaasomanikkude vahel erilepe⁵⁹. Nii vajab asja valitsemisse ja valdamisse puutuvate küsimuste otsustamine kõikide kaasomanikkude nõusolekut.

Tulud ja juurdekasvud, mis saabuvad kaasomandis olevast asjast, siirduvad kaasomanikkudele vastavalt nende osadele. Samal määral on nad vastutavad ka kõikide kahjude ja kulude eest, mis seandatud kaasomandiga (BES § 933). Prof. Trjutrumov leiabki, et asja tulukuse küsimuses võrdub mõtteline

58 Šveitsi Tsiviilseaduse § 647 järgi võidakse käsutusküsimust lahendada ka häälteenamusega.

59 Vrd. Erdmann, op.cit. lk.24.

osa reaalosaga⁶⁰. Viljad, mis saabuvad 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 seda on võimalik jagada, siis saab seda kasutada ka jagatult, nagu mets, kruusaauk jne. Iga kaasomanik võib kaasomandi^{est} kasutada vastavalt oma osale⁶¹. 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

60

Vt. Trjutrumov, op.cit.lk.174.

61

BES § 935.

63

Vrd ka Bukovskij, op.cit. lk.401,402.

ühiselt. Sel juhul oleks paragraafi lõpposa ilmselt ristunud esimese osaga. Lõpposas kõneldakse üksikute osade kasutamisest, kuna paragraafi alguses räägib ühisest kasutamisest. Seadusandja on siin mõelnud ikka jagatud kasutamist⁶². See oleks normi loogiline sisu⁶³.

Mainitud normi saksakeelne tekst räägib: "der Gemeinschaftliche Gebrauch", mis samuti tähendab ühiskasutamist. Näib, et viga pole tekkinud tõlkimisel, vaid juba koostamisel. Avalt oma mõttelisele osale. Kolmandate

Kui ühisomandusse kuulub sein, siis kasutab kumbki pool seda külge, mis ulatab tema

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

⁶³ Vrd ka Bukovskij, op.cit. lk.401,402.

maale ja selles ulatuses, et see ei tekita kahju seinale. Muudatusi seinas ei saa üks kaasomanikest ette võtta muidu kui vaid kõikide nõusolekul (BES § 936). Seinaga või müüri korrahoiu kulud kannavad kaasomanikud vastavalt 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 kirsten variseb halva ehituse tõttu, on kaasomanikud vastutavad kahjude eest solidaarselt. Omavahelisi vahekord võivad nad teostada repessi

korras. Vastutuse küsimuse juures tuleb eraldada need juhud, kus kahju põhineb mõne kaasomaniku süül, mille eest ei saa teisi vastutavaks pida. Sellistel juhtudel ei vastuta kaasomanikud solidaarselt, vaid igaüks 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 heaperemehelikult. Nii kolmandate ees kui ka omavahel, on kaasomanikud vastutavad doluse, culpa lata ja levisse eest.

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

mine on mõeldav vaid siis, kui osalised teotsevad leplikult. Leplikkuse puududes muutub kaasomandi kasutamine küsitavaks ning paljudel juhtudel koguni võimatuks. Isegi seal, 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 kaitsset kõikide segajate vastu. Iga omanik võib oma asja tagasi hageda kolmandalt, välja arvatud juhul, kus rakendamisele tuleb põhimõtte: "Hand muss Hand wehren".

Viimasel juhul tulevad vahekorrad lahendada isikliku hagiga.

Kaasomandi juures on olukord keerukam. Kuulub ja kaasomanikule omandiõiguse alusel mitte terve asi ega reaalse asjast, vaid mõtteline õigus. Mõttelise osa hagemine, näiteks, rei vindicatioga oleks mõeldamatu. On ju rei vindicatio suunatud asja tagasisaamisele, seega reaalsele käitumisele asja suhtes.

Ka actio negatooriaga on samasugune lugu.

Esitatakse ju negatoria in rem actio sel puhul, 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 efektiivsuseks õiguseks. Oma mõttelist osa saab kaasomanik sageli kaitseks vaid terve asja kaudu. Seepärast lubabki kehtiv õigus kaasomanikul esitada hagi terve kaasomandi suhtes teiste nõusolekuta.

Iga kaasomanik võib teiste nõusolekuta esitada rei vindicatiõ kolmandate vastu, kes vägivaldselt on haaranud kaasomandi valduse. Teiste nõusolekut selleks vaja pole. Isegi siis võib üks kaasomanik rei vindicatiõga asja kolmandalt tagasi hageda, kui haaramisega on nõus olnud osa kaasomanikke. Ainult siis ei saa teised kaasomanikud esitada rei vindicatiõ kolmandate vastu, kui kaasomandiese oli leppel vallata antud ühe kaasomaniku kätte ning viimase

poolt on see edasi antud kolmandaile. Sel puhul peavad kaasomanikud omad suhted korraldama sellega, kellele asi oli usaldatud, isikliku hagiga. Mainitud printsiibid pole rakendatavad nende varade suhtes, kus kehtib üleandmisel kinnistusraamatu süsteem, nagu kinnisvarade puhul.

On mõeldav rei vindicatio esitamise 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 vindicatio'ga kolmanda vastu ning asja tagasi hageda. Hagedamine toimub samadale 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. Vii- bib 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 vindicatiõid kaasomaniku enda vastu, kes haaranud asja terve valduse või osa sellest?

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 kehtetul

Kuid teiselt poolt 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 hagiaga esinevad, ei kuulu ei asi tervelt ega ka reaalses osades. Tüliküsimuse tekkimise korral kaasomanikkude vahel tuleks teotleda kaasomandi lõpetamist kas jagamise või mõnel muul teel.

Actio negatoria esitamisel tuleb toimida üldiselt samadel põhimõtetel nagu ülal mainitud. Seepärast ei hakka seda üksikasjalikult vaatlama.

§ 5. Kaasomandi lõppemine.

Omandiõigus asjale lõpeb eelkõige asja hääbumise, asja siirdumisega res extra commerciumi liiki. tingimuse saabumisega, mõnikord ka tähtaja saabumisega. Edasi võib omandiõigus lõppeda võõrandamisega, olgu vabatahtlikult või sundkorras, isiku surmaga jne. Kõikidel ülalmainitud juhtudel lõpeb ka kaasomand. Peale 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 remonti⁶⁴. Remontkulusid kohustuvad

-----6

⁶⁴ BES § 931.

kaasomanikud kandma igauks vastavalt mõtteli-
sele osale. Kui kaasomanikud keelduvad kulude
tasumisest ega õienda seda helja kuu kestel,
siis minetavad nad omandiõiguse asjale. Kaas-
omand muutub ex lege selle omaks, kes soori-
tas remondi⁶⁵. Remontijal aga jääb võimalus
hageda kaasomanikalt 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 omandiõigus
ainuüksi ehitajale. Naabril aga jääb õigus
tähtaegse aasta vältel pool ehituskuludest
tasuda ning muutuda müürile kaasomanikuks
(BES § 932 märkus).

65

BES § 932.

68 Vt. Grism, op.cit. lk.184.

Tavaline kaasomandi lõppemine toimub jagamisega⁶⁶. 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 ajal⁶⁷.

Rooma õiguses võidi taotleda jagamist vastavalt kaasomandi loomule kas 1) *actio pro socio*'ga, 2) *actio familiae erciscundae*'ga, 3) *actio finium regundorum*iga või 4) *actio communi dividundo*ga⁶⁸.

Kui kaasomandi jagamises on kaasomanikud omavahel kokku leppinud ning see lepe vastab

⁶⁶ Vrd. TSE § 903.

⁶⁷ TSE § 903.

⁶⁸ Vt. Grimm, op.cit. lk.184.

seadusnõuetele, siis kinnitab kohus leppe ning eraldab kaasomanikele vastava reaalosa kaasomandist⁶⁹. Siinjuures võib kohus vastavalt 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 toime omand ei kannataks suurt majanduslikku kahju. Maaomandite kaitseseaduse alusel pole võimalik kinnisvarasid, mis asuvad väljaspool linna administratiivpiire jagada kohtu näengu järgi⁷⁰. Mainitud seaduse § 2 määrab ära, kui suureks peab jääma see kinnik, mille küljest osi

69

BES § 941.

70

Maaomandite kaitseseaduse RT 1938, 36, 324.
Seaduste kogu XI köide, lk. 181.

eraldatakse ning kui suured peavad olema eraldatavad üksused. Neid ei saada muuta ei kaasomanikkude endavahelise leppega ega ka kohtu suva kohaselt. Nii ei saada talunäid leppel jagada kaasomanikkude vahel vastu mainitud seaduse sätteid.

Kui kaasomandina kuulub mitmele isikule pärand, siis toimub selle jaotamine jaoskonna-kohtuniku osavõtul vastavalt BES § 2685 ja järgnevaile sätetele⁷¹.

Vara jagamine kohtu poolt on konstitiivse loomuga toiming. Siin luuakse sootuks uusi õigusi, ei kinnistada aga neid, mis juba eksisteerisid nagu see esineb hagimenetluse juures. Vara jaotamine kohtus toimub hoiu-

71 Vt. BES § 941 märkus.

72 Vrd. ka Sveitsi tsiviilkoodeksi art. 651.

menetluse korras.

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

Jaotamist saadakse sooritada vaid ikka selliste esemete juures, 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 maksta⁷². Avaliku müügi korral toimub vaid müügist saadud summa jaotamine vastavalt igapähe mõttelisele osale.

Iga kaasomaniku õigus kaasomandile võib lõppeda mõttelise osa võõrandamisega. Juhul, kui kaasomanik võõrandab oma mõttelise osa

72

Vrd. ka Šveitsi tsiviilkoodeks art.651.

kolmandale, siis on teistel kaasomanikkudel nii ostueesõigus kui ka väljaostuõigus⁷³. See õigus puudub kaasomanikul, kui tegemist on pärandamisega, kinkimisega või vahetamisega. Tagasiost peab toimuma selle hinna eest, mis kolmas on tegelikult tasunud.

73

Trjutrjumov, op.cit. lk.173.