

ka prof. S. Gläide  
hindamisega.  
28. v. 40.

Diplomitöö  
392177

E. V.  
TARTU ÜLIKOOLI  
DIOKESIAJUSKONN  
28. märts 1940  
nr 28  
TARTU

Diplom. töös  
2 p. 40

rektor  
Z. Meffer

M a j a k o r d a d e o m a n d .

A. A  
8011

O l e v V a l l a s .  
stud.iur.matr. 12392.

Tartu 1940.

Top. 7. VI 40 jär.

## Sisukord.

Kasustatud kirjandus . . . . .	4
Sissejuhatus . . . . .	5
I Majakordade-omandi ajalooline areng.	
§ 1. Rooma õiguses . . . . .	7
§ 2. Germaani õiguses.	
a. Enne germaanlaste sisserändamist Euroo- passe . . . . .	10
b. Pärast germaanlaste sisserändamist Eu- roopasse . . . . .	11
c. Hilis-germaani õigus . . . . .	12
§ 3. Majakordade-omand seadusandlustes.	
a. Šveits . . . . .	12
b. Saksamaa . . . . .	14
c. Prantsusmaa . . . . .	16
d. BES ja TS . . . . .	17
II Majakordade-omandi õigus-teoreetiline konstrukt- sioon.	
§ 4. Mõiste . . . . .	22

§ 5. Tekkimine . . . . .	30
a. Sotsioloogilised alused . . . . .	30
1. Inimesest olenevad põhjused . . . . .	30
2. Inimesed ja välised tingimused . . . . .	31
3. Väliste tingimuste mõju . . . . .	32
b. Õiguslikud alused.	
1. Pärimine . . . . .	34
2. Kokkulepe . . . . .	35
3. Ost-müük, vahetus . . . . .	36
4. Kinge . . . . .	36
5. Igamine . . . . .	37
c. Tekke moment . . . . .	38
§ 6. Lõppemine . . . . .	39
§ 7. Majakordade-omanike vahekorid . . . . .	42
a. Üldised alused . . . . .	42
b. Õigustuste ja kohustuste sisu	
1. Õigustused . . . . .	44
a. Ainuomand . . . . .	44
b. Kaasomand . . . . .	47

2. Kohustused

a. Servituudid . . . . .	52
aa. Ainuomand . . . . .	53
bb. Kaasomand . . . . .	54
b. Korrashoid . . . . .	55
III Majakordade-omandi tähtsus kaasaegses käibes . .	59

Kasustatud kirjandus.

1. Ackermann, Fr., Ueber Stockwerkseigentum, insbesondere nach preussischem Recht, Göttingen, 1891.
2. Bieland, J., Das Stockwerkseigentum im Wallis und seine Ueberleitung in das neue Recht. Freiburg, 1931.
3. Colin, -A. - Capitant, H., Cours élémentaire de Droit Civil Français. I.I. Paris, 1927.
4. Dernburg, H., Pandekten Bd. I Berlin, 1896.
5. List, Fr., Stockwerkseigentum. Schmollers Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft im Deutschen Reiche. 60 Jahrgang. München, 1936, lk. 49 *jj*
6. Schott, E., Das Stockwerkseigentum nach den Bestimmungen des württembergischen Rechts. Stuttgart, 1907.
7. Schröder, R., Lehrbuch der deutschen Rechtsgeschichte, Berlin - Leipzig, 1922.
8. Wolff, M., Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. Bd II, I Abt: Sachenrecht. Marburg, 1923.
9. Zoeppritz, H., Ueber das Stockwerkseigentum mit besonderer Berücksichtigung der württembergischen und badischen Verhältnisse. Tübingen, 1912.

## Sissejuhatus.

Majakordade-omand kui võõras instituut meie kehtivale õigusele ja Tsiviilseadustiku eelnõule on leidnud normamist teiste rahvaste õiguses. Ta on nii nagu teised õigusinstituudid, kasvanud käibe nõuetest, millised on tingitud puht praktilistest tarvetest. Sajandeid oli ta vähearmastatud, esinedes vaid tavaõiguses, kuid viimaks ta määratleti üksikute seadusandjate poolt, enamikel juhtumitel aga hüljati. Vastuvõetamatuks muutus ta neile mitte oma omapära tundmatuse tõttu, vaid kui vasturääkiv õiguse üldiste põhimõtetega. Ja kui ta praegu on tunnustatud leidnud üksikute rahvaste seadusandlustes, siis ikkagi seepärast, et seda on tinginud käibe vajadused. Seepärast tuleb teda ka erilise huviga vaadelda, käsitleda kui teatavat osa rahva õiguslikust ja majanduslikust elust. Küsimusi kerkib palju ja raskeid ja tihti isegi ülepääsmatuid. Käesoleva töö ülesandeks on majakordade-omandist õigusteoreetilise konstruktsiooni andmine ühes instituudi ajaloolise arenguga, kusjuures osutub vajalikuks puuduta-

da ta esinemist igapäevases elus oma hääde ja halbade  
omadustega.

## I. Majakordade-omandi ajalooline areng.

### § 1. Rooma õiguses.

Rooma õigust vaadeldes kerkib küsimus, kas on võimalik maja horisontaalne jagatavus nõnda, et omandiõigus horisontaalsetele osadele kuuluks eriisikuile. Selleks vaatleme kõigepealt rooma jurist Ulpianuse väljendust D.9, 2, 2, 50. "Naturale ius, quod superficies ad dominum soli pertinet". Siit selgub, et roomlased valjult-loogiliselt pidasid kinnisasjaga lahutamatuks seotud asjade omanikuks selle kinnisasja omanikku, lugedes neid asju kinnisvara aktsioonideks. Maaomanik oli ilmtingimata ka maale ehitatu omanikuks. Peab tähendama, et roomlaste juures oli tuntud ka maa kaasomand ja nii ka sellele ehitatu kuulus kaasomandina kõigile. Ulpianuse vaatele lisame veel teisi tõendeid allikatest järgnevalt:

D.41, 1, 7, 10: "Cum in suo loco aliquis aliena materia aedificaverit, ipse dominus intellegitur aedificii, quia omne quod inaedificatur, solo cedit".

D. 43, 18, 2, 1: "Superficiarias aedes appellamus,

quae in conducto solo positae sunt; quarum proprietas et civili et naturali iure eius est, cuius et solum."

D. 44, 7, 44, 1: "sic et in tradendo si quis dixerit, se solum sine superficie tradere, nihil proficit, quominus et superficies transeat, quae natura solo cohaeret."

Ühtki erandit rooma õigus ei tunne.

Nii võime otsustada ülaltoodu põhjal, et igasugune leping, millega maa- ja ühtlasi ka ehitiseomaniku poolt teisele üle anti omandiõigus ainult kas ehitise või jällegi selle osa peale, ei leidnud kohtulikku kaitset ja seega horisontaalne ehitise jagamine oli võimatu. Võimalik oli aga kaasomand kui communio pro indiviso. Kaasomanikud võisid maja kasutamist korraldada selliselt, et igale kaasomanikule anti teatav ruum tarvitamiseks ja seda teatavaks ajaks. Jäädavalt horisontaaljagamine oli võimatu. Vertikaaljaotus oli ainult siis mõeldav, kui seda jagamist sai teostada nõnda, et tekkis kaks iseseisvat ehitisosa, mida eraldas vahesein.

Varasemas rooma õiguselus oli maa ja ehitis teineteisega kõvasti seotud majanduslike tarvete ja nõuete

tõttu. Elumajad olid kerged, madalad, seega ehituskulu odav. Samuti polnud maast puudu, kuhu võimalik ehitada.

Ajajooksul aga olukord muutus ja seda rohkem, mida rohkem tekkis ehitisi ja mida enam rahvaarv kasvas. Kuna maa järgi tekkis nõudmine eriti linnades, siis see põhjustas ökonoomilisuse printsiibist väljudes seda, (kuna maad pole vabalt kasustada) et elumajad muutusid mitmekordseks. Ka majanduslik elu mõjustas olukorda. Isikuil, kel oli linnas kasustada maa, mis kuulus riigile, ei saanud sellele ehitada, sest ka ehitisi oleks kuulunud riigile. Kuna rahvaarv pidevalt tõusis, tekkis tarvidus seejärel, et võõrale (riigi) maale saaks püstitada maju, makstes selle eest teatavat kindlat tasu. Seejuures muidugi peeti silmas, et seisund kokkuleppe põhjal eviks pikemat püsi. Samuti perekonnad, kelledel ei jätkunud jõudu terve maja ehitamiseks ja ometi omale alatist elukohta ihkasid, liitusid omavahel nõnda, et igale sai omaette majakord. Nii täitusid kõikide soovid teataval määral ja tekivad majakordade-omandi algmed. Kuid käibe kindluse huvides selline olukord vajab õiguskorra poolt kaitset. Oli vajalik,

et isikuile ja nende õigusjärglasile, kes enesele elumaja, ehitise võõrale maale ehitanud, lange<sup>ks</sup> osaks tagatis selle vahekorra jätkamiseks. Võõrale maale rajatud ehitise kaitse viidi läbi preetori ediktidega, mis tunnustasid vastavaile isikuile õigusi, luges erilise superficiaarõiguse<sup>1)</sup>. Kuid see kaitse ulatus vaid tervetele ehitistele, mitte üksikutele majakordadele.

## § 2. Majakordade-omandi areng germaani õiguses.

Et paremini vaadelda majakordade-omandi arengut germaani õiguses, selleks tuleb ta jagada teatavasse astmeisse. Vaatleme kõigepealt ajajärku a) enne germaanlaste siserändamist Euroopasse - vana germaanlaste õigust. Siit meie ei leia majakordade-omandit. See oli võimatu majade konstruktsiooni tõttu. Tegelus ei tunnud kõrgeid ehitisi. Kui vaadelda vanu germaani linnu, siis näeme, et kõik

---

1) Vt. E.Schott, Das Stockwerckseigentum nach den Bestimmungen des württembergischen Rechts. Stuttgart, 1907, lk. 11 jj. H.Dernburg, Pandekten. Bd. I Berlin, 1896, lk. 450 jj.

linnades olevad majad olid ühekordsed. Võime öelda, et võimatu oli majakordade-omandi esinemine<sup>2)</sup>. Seega võib arvata, majakordade-omand ei esine vanade germaanlaste juures ja et see teisiti oleks olnud, sellest pole säilinud tõendeid.

b) Ajajärki pärast sisserändamist oma praegustesse asukohtadesse. Siin kerkib küsimus, kas majakordade-omand tekkis sellel ajal ühes kultuuri tõusuga, millest mõjustatult ta kandus ka õigusesse? Selle kohta pole midagi kindlat. Igatahes on väga kaheldav, et germaanlased tollal oleksid olnud nii arenenud õiguslikult ja majanduslikult, et oleksid tarvitanud ja kasustanud majakordade-omandit. Ajajooksul leiab ta pinda tingituna kooselust. See esines, kui omati ühist õue - pojad, kes isa juures elutsesid, kasutasid peale põllumaa jagamist õue ühiselt. Peab tähendama, et iga poeg, kui võimalik, oma õue omas, kui seda jagatavust tegelikult kergesti teostada sai.<sup>3)</sup> Kuna see puu-

---

2) R.Schröder, Lehrbuch der deutschen Rechtsgeschichte. Berlin - Leipzig, 1922, lk 56 jj.

3) Schröder, op.cit., lk.62.

dutab ainult õue jagamist, siis vaevalt, et seda tehti hoonete, elumajade kohta.

c) Hilis-germaani õigus märgib juba majakordade-omandi olemasolu.

Kuna võimata on kindlaks määrata majakordade-omandi allikaid, kust ta saabunud ja kunas ta germaanlaste juures esile kerkinud, siis jääb meile üle lihtsalt teda konstateerida sellisena, nagu ta esineb. Märkamatu on ta arenenud, selle on loonud rahvas, mõjustatud välistest tingimustest. Ei tarvitse olla mingit välist tõuget ega ühtki näidet, ei rooma õigust ega germaani ideid tõendina, vaid rahvas välistest olukordadest põhjustatult on ta loonud. Teatud seadused luuakse siis, kui selleks tekib tarvidus. Nad on rahva tahte ja väliste tingimuste produktiks<sup>4)</sup>.

Majakordade-omand on leidnud normamist üksikutes 19. s. seadusandlustes. Nii esineb ta Württembergis ~~"Das Urteil des Obertribunals vom 27. Januar 1870"~~ põhjal, üksikutes Šveitsi kantonites, näit. Vallises - "Code civil

---

4) Schott, op. cit., lk.14 jj.

Valaisan". Samuti võimaldab ta esinemist Prantsuse CC. See pole üksnes seadusandjate tahe, mis loonud selle instituudi. Ta oli ju neile isegi vastuvõetamatu oma sobimatusega olevasse tsiviilõiguse süsteemi.

Tekkimise põhjuseks tuleb lugeda käibe arengut. Mitte üksi roomlased ei keelanud majakordade-omandit, vaid isegi ka germaanlased püüdsid teda kõrvale heita, olgugi et nad teda tundsid. Imelikul kombel kõik see sunnib ka uuemat õigust mitte tunnustama majakordade-omandit, seega maja mitte-jagamist kordadeks kui iseseisvaks omandiõiguse esemeks.

### § 3. Majakordade-omand seadusandlustes.

#### a) Šveitsis.

Germaani õigusest vaatleme käsitletava instituudi esinemist kõigepealt ZGB-s.

ZGB-s art. 642, 655, 667, 943 määratlevad omandi mõistet niivõrd kitsalt, et võimatu on selle alla viia majakordade-omandit. ZGB-s ei leidu ruumi majakordade-omandile. Arusaamatuste vältimiseks art. 675 II keelab majakor-

dade-omandi rakendamise. Kuid seadusandja pole majakordade-omandi mitte-rakendatavust normanud absoluutse keeluna. Teatud tingimusil on ta võimaldanud majakordade-omandi edasipüsi kui vajalikku instituuti vanemast õigusest. Sama art. 675 võimaldab majakordade-omandi tekkimist teatavail tingimusil. Üldpõhimõtteks on siiski, et õigus ei võimalda majakordade-omandi tekkimist. Kus aga olud sunnivad jaotust ette võtma, peab seda tegema nõnda, et see oleks vastuvõetav ZGB õigusprintsipiidele.

Kokkuvõttes tuleb öelda, et majakordade-omand võib esineda Šveitsis, kuid ta on määratud seal väljasuremisele, mitte aga edasipüsimisele.

b) Saksamaal.

Majakordade-omand BGB-s on enamvähem sama käsitlust leidnud kui ZGB-s.

BGB jõustus 1. jaan. 1900. Vaatleme tema üksikuid §§-e, mis puudutavad majakordade-omandit, kas otseselt või kaudselt.

§ 94: "Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbunde-

nen Sachen, insbesondere Gebäude..." See § tunnustab akt-  
sessioon põhimõtet, s.t. pinnase omanik on ka ehitise jne.  
omanikuks. § 1014: "Die Beschränkung des Erbbaurechts auf  
einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist  
unzulässig." Siit toodud §-ist nähtub sõnaselgelt, et BGB-s  
ei esine majakordade-omand. EG (Einführungsgesetz zum BGB)  
art. 182 määrab: "Das zur Zeit des Inkrafttretens des  
Bürgerlichen Gesetzbuches bestehende Stockwerkseigentum  
bleibt bestehen, ~~das~~ <sup>die</sup> Rechtsverhältniss der Beteiligten unter-  
einander regelt sich nach bisherigen Gesetzen". Siit järel-  
dub, et majakordade-omandid, millised olid tunnustatud  
enne ~~enne~~ BGB jõustumist, tunnustatakse ka BGB poolt. Uute  
majakordade-omandite tekkimine on aga keelatud. Kerkib kü-  
simus, millistes Saksamaa osades esines enne BGB kehtes-  
tumist majakordade-omand? Peab tähendama, et majakordade-  
omand oli seadustikega normatud ainult Reini äärseis mais -  
Baieris ja Württembergis.<sup>5)</sup>

---

5) M. Wolff, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. Bd II, I  
Abt.:Sachenrecht. Marburg, 1923, lk.291.

+

Mujal majakordade-omandit ei esinenud.

Seega majakordade-omand esineb Saksamaal Baieris ja Württembergis. Et uute majakordade-omandite loomine sealgi BGB järgi pole lubatud, siis see instituut on Saksamaal määratud väljasuremisele.

c) Prantsusmaal.

Maja horisontaalne jagamine mitmete omanike vahel esines eriti Grenoble'is ja siit siirdus teistesse linnadesse, nagu Lyon'i ja Chambéry'isse. Selline maja jagamine on õiguse poolt tunnustatud juba 16.saj. (Contume d'Auxerre de 1561, art.116). Grenoble'is rahvaarvu kasvuga ehitused linnamüüride vahel muutusid mitmekordseteks. Ka vaesemad isikud, kellel üks polnud maja püstitamiseks jõudu, liitudes omavahel said linna maja ehitada, omades igäüks ühte majakorda. Tüülisid ja arusaamatusi majakordade-omanike vahel esines vähe.

Kõik see põhjustab seda, et CC art. 664 tunnustab maja horisontaalset jagamist kordadeks mitmete omanike vahel.<sup>6)</sup> Seega Prantsusmaal tuntakse majakordade-omandit.

---

6) Viide lk. 17.

d) BES ja TS.

BES-s ei leidu sõnaselget sätet, mis keelaks majakordade-omandi rakendamist. Küll võime seda BES sisu üldisest tõlgendusest järeldada.

§ 877: "Dem Grundeigenthümer steht nicht bloss an der Oberfläche des ihm gehörigen Bodens, sondern auch an dem über demselben befindlichen Luftraume, so wie an der Erdschicht unter demselben und den darin befindlichen Fossilien, das Eigenthumsrecht zu." Siit nähtub, et BES tunnustab valjult aktsessiooni põhimõtet, mispärast sellele põhimõttele vastukäivad omandi-instituudid on talle võõrad. Erilist kinnitust saab see veel järgmistest sätetest: § 771: "Als Theil des Grundes und Bodens ist das auf demselben aufgeführte und damit fest verbundene Gebäu-

---

6) A. Colin, - H. Capitant, Cours élémentaire de Droit Civil Français. T.I. Paris, 1927, lk. 778.

Vrd. Fr. List, Stockwerkseigentum. Schmollers Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft im Deutschen Reiche. 60 Jahrgang. München, 1936. lk. 49.

de anzusehen". § 777 "Werden Bäume oder andere Pflanzen auf ein fremdes Grundstück versetzt, so erwirbt der Eigentümer des letztern das Eigenthum an ihnen, sobald sie <sup>42</sup>dem Grundstück Wurzel geschlagen haben."

Majakordade-omandit käsitades näeme, et ta <sup>vastavalt</sup> on <sup>42</sup>vaktse-siooni põhimõttele, sest ühe omandiõiguse asemele tekiks mitu omandiõigust pinnal asuvale ehitisele. Siit järeldub, et BES ei tunnusta majakordade-omandit ja tema tekkimiseks puuduvad igasugused õiguslikud alused. Tegelikus elus on asunud aga teisele seisukohale. Praksises esineb meil majakordade-omandit. Selleks vaatleme Tartus, Tiigi tän. nr. 24 kolmekordset maja. Olgu tähendatud, et sama maja õues asub veel teinegi neljakordne majakordadeks jagatud maja.

Kinnistusraamatusse on maja sissekantud kaasomandina. Igale kaasomanikule on notariaalselt antud jäädavaks käsutamiseks üks majakord. Et on tegemist just majakordade-omandiga, see nähtub sellest, et müüakse just üksikut majakorda, mitte aga mõttelist osa kaasomandist. Samuti igauks kaasomanikest korrastab oma majakorda iseseisvalt

ja oma näengu järgi. Kuid siinjuures peab ta silmas pidama, et ta ei rikuks oma käitumisega teiste huvisid. Maja on kivist ja nii tema kõigile ühised (sest üksikud majakorrad korrastatakse iseseisvalt üksikute kaasomanike poolt ja see osa amortisatsiooni-kulu langeb üksikuile kaasomanikele) amortisatsioonikulud on väikesed. Need tulevad jagamisele kõikide kaasomanike vahel võrdselt, olenemata majakorra väärtusest. Nii katuse-, veerennide-, maja välise korrashoiu, veevärgi-, sissekäigu uste, keldrite-, korstna-, trepikodade valgustuse jne. kulud kaetakse ühiselt.

Treppide korrastamiskulud jagatakse kõikide kaasomanike vahel. Kuna maja trepid on kivist, siis võib öelda, et neid kulusid peaaegu polegi. Siin ei esine olukorda, et iga majakorra-omanik kannab hoolt trepi eest, mis viib tema korrale.

Eriliselt jaotatakse mustuseveo kulud. Neid ei jagata võrdselt kaasomanike vahel, vaid alusel, kuipalju igal majakorral on elanikke. Vastavalt sellele arvule tulevad need kulud kaasomanike vahel jagamisele.

Seda kõike korraldab majakordade omanike omavaheline kokkulepe. Lahkarvamisi pole esinenud ja kohtuprotsessid on tundmatud.

Vaatleme, kuidas TS suhtub majakordade-omandisse.

§ 987 I: "Kinnisomand ulatub mitte ainult kinnisasja pinnale, vaid ka õhuruumile ülalpool ja maapõuele allpool seda pinda, kuivõrd selleks omandiõiguse teostamisel on huvi." See määrab kinnisomandi ulatuse ja siingi on tunnustatud aktsessiooni põhimõte. Seda kinnitavad veelgi

§ 992: "Külvatud seeme, samuti istutatud puud või muu taim muutub selle maatüki osaks, kuhu ta on külvatud või istutatud." ja § 994 I: "Kellegi maatükile püstitatud ning sellega pidevalt ühendatud hoone või muu ehitise loetakse selle maatüki osaks."

Et igasugust kahtlust majakordade-omandi mitterakendatavuse kohta kõrvaldada, selleks TS § 1142 II väljendab sõnaselgelt: "Hoonestusõigus ei või piirduda ehitise ühe osaga, eriti ehitise ühe korraga."

Seega meie BES ja TS on asunud samasele seisukohale, mitte tunnustades majakordade-omandit. TS-is on see isegi

sõnaselgelt väljendatud (TS § 1142).

Kokku võttes tuleb öelda, et majakordade-omand ei esi-  
ne õiguslikult BES-s ja TS-s. Praksisel näeme aga siiski  
majakordade-omandi olemasolu, mis tähistab ta majanduslik-  
ku ja sotsiaalset tähtsust.

## II. Majakordade-omandi õigus-teoreetiline konstruktsioon.

### § 4. Mõiste.

Majakordade-omand võib esineda nii elumajade kui ka igasuguste teiste ehitiste juures. Siinkohal käsitleme ta esinemist just elumajades.

Varemvaadeldust nägime, et majakordade-omand tegeluses eksisteerib ja et tema sünnist ja arengust vähe või väga ebamääraselt teame. Et ta on tundmatu meie kehtivale tsiviilõigusele, peaaegu normamata ka välismaisetes seadusandlustes, püüame allpool anda ta õigusteoreetilist konstruktsiooni, s.t. kindlaks määrata ta kuju, millisena ta võiks esineda ka seadusandlustes, kui nendes puuduksid tema esinemist välistavad otsesed sätted ja õiguse üldpõhimõtted.

Võime kohe märkida, et majakordade-omand on eeskätt tsiviilõiguslik küsimus ja kuulub selle alasse - asjaõigusesse. Üldised normid, mis puudutavad asjaõigust, kehtivad ka majakordade-omandi kohta. Et majakordade-omand

kuulub asjaõigusesse, selles pole kahtlust. Siin on isandus asjale, mis näitab, et ta ei saa kuuluda ei perekonna- ega pärandusõigusesse. Kõiki käsitletava instituudiga seotud nähtusi seletada isikute vahelise vastastikuste s. o. võlaõiguslike vahekordadega pole kerge ja pealegi see pole vastuvõetav. Siin võib tulla küll üür kõne alla, tema esinemiseks puuduvad aga teoorias ja seaduses üüri kohta nõutud eeldused.

Asjaõigust ligemalt vaadeldes näeme, et siin võib eristada täielikku isandust asjale, milline moodustab omandiõiguse või jällegi, see võib olla kitsendatud s.t. esineda servituudina või teiste piiratud asjaõigustena.

Majakordade-omandi täpsa asukoha määramisel tsiviilõiguse süsteemis tõusetub küsimus, kas ta esineb omandiõiguse ühe liigina või piiratud asjaõigusena. Viimastest sarnaneb ta oma iseloomult isikliku kasutamiseõiguse (TS § 1108 jj.) ühele alaliigile - elamuõigusele (TS § 1110) ja teisele piiratud asjaõiguste liigile - hoonestusõigusele (TS § 1141 jj.). Majakordade-omandis specificatunnu- se kindlaksmääramiseks peame käsitletavat instituuti võrd-

lema ülaltähendatud instituudiga. Tema tunnuste ühtumisel eeltähendatud instituutide tunnustega saaksime, et ta ei esine iseseisva õigusliku ühikuna. Eristavate tunnuste olelul moodustaks ta aga täieliku asjaõiguse, s.o. omandiõiguse. Tema kuulumisel omandiõigusesse tuleb puudutada küsimust, kas ta ei ühtu oma mõistelt kaasomandiga. Vastavalt sellele võrdleme majakordade-omandit elamu-, hoonestusõigusega ja kaasomandiga.

a) Servituudiõigus on asjaõigus võõrale asjale õigusega kasutada seda asja kindlaksmääratud otstarbeks isiku või kinnisvara huvides. Kuid selline olukord ei esine majakordade-omandi juures. Igaüks on siin õigustatud omanikuna tegutsema. Pole tegemist sub- vaid koordineerimisega. Majakordade-omandit irregulaarse isikliku servituudina - elamuõigusena ei tule üldse kõne alla. TS § 1110 I määrab: "Isikliku kasutusõigusena võib seada ka õigust teatavat hoonet või selle osa elamuks kasutada" - ja § 1111 I: "Isiklik kasutusõigus ei ole üleantav." Siit järeldub, et elamuõigus võib esineda ainult teatud isiku eluea kestusel. Majakordade-omanik seevastu pole seotud ei aja ega

tingimustega. Elamuõigust ei saa rendile anda (TS § 1111 II), küll aga majakordade-omandit.

b) TS 1141 selgub, et hoonestusõigus on piiratud asjaõigus, mille alusel isikul on üleantav ja pärandatav tähtajaline õigus kinnisasja pinnasel või pinnases omada hoonet või muud ehitist igaaastase maksu eest. Kerkib küsimus, kas majakordade-omand on hoonestusõigus? Superficies annab õiguse ehitise püstitamiseks pikemaks ajaks võõrale pinnasele. Oluline on, et ehitis seisaks võõral pinnasel. Kas ka majakordade-omand seisab võõral pinnasel? Seda küll vaevalt. Hiljem näeme, et õu ja peamüürid esinevad kaasomandina. Kaasomand on siiski omand ja tal puudub superficies'e oluline tunnus, et ehitis asuks võõral pinnasel. Pinnase omandi kuuluvus tähistab seda, et majakordade-omanik ei ehitanud võõrale vaid ikkagi oma pinnasele, mis esineb kaasomandina. Oluliseks hoonestusõiguse osaks on veel solarium - igaaastane maks (TS § 1141). Majakordade-omandi juures sellist aga ei esine, isegi mitte ühekordselt.

Seepärast ei saa rääkida majakordade-omandist kui

hoonestuõigusest, vaid kõik näitab seda, et tegemist on omandiga.

c) Kaasomand.

On tõenäolisem nagu esineks majakordade-omand kaase omandina. TS § 930 defineerib kaasomandit kui omandit, mis kuulub asja suhtes mitmele isikule murdosades ja reaalse jaotuseta. Kuid seegi oletus, nagu <sup>majakordade-omand oleks kaasomand, langeb ära, sest</sup> majakordade-omanikul on hulk omanike õigusi ja ta teotseb vähe kaasomanikuna. Võib öelda, et kui on tegemist kaasomandi elemendiga majakordade-omandis, siis esineb ta sedavõrd vähesel määral, et on raske teinekord teda isegi üles leida.<sup>7)</sup>

Sellest kõigest võib öelda, et majakordade-omand on omand, segatud aga kaasomandiga.

Tuleb kindlaks määrata, mis on omand kui käsitletava instituudi ülemmõiste. Omand on omaniku täielik õiguslik võim õiguskorra piirides asjale.<sup>8)</sup>

Seega piiritades majakordade-omandi kuuluvust asja-

---

7) J. Bieland, Das Stockwerkseigentum im Wallis und seine Ueberleitung in das neue Recht, Freiburg, 1931, lk.95.

8) Dernburg, op. cit., lk.451.

õiguste liikides, määrasime ta kuuluvuse omandiõigusesse. Sellega alluks majakordade-omand kõigile normele, mis keh-  
tivad ta ülemmõistete, s.o. asjaõiguse ja omandiõiguse  
kohta. Vastavalt ülalöeldule tuleb majakordade-omandit de-  
fineerida kui omandit, kus mitmed isikud ehitise kordade  
viisi horisontaalselt jaganud nõnda, et igale kuulub oman-  
diõigus oma osale<sup>9)</sup>.

Seoses käsitatava instituudiga puudutame aktsessiooni  
põhimõtet, mis seadusandlustes esineb ainukese majakorda-  
de-omandit välistava põhjusena.

Aktsessiooni-printsiibi all mõistame olukorda, kus  
pinnase omanik on ühtlasi ka sellele ehitatu omanikuks.  
Kui meie sellest printsiibist loobume, saame olukorra, kus  
omanikud on erinevad, s.t. ehitise omanik on hoopis tei-  
ne kui maaomanik. Seega tekib siin kollisioon superficies  
solo cedit põhimõttega. Aktsessiooni-põhimõte leiab tun-  
nustust positiivseilt normelt oma otstarbekuse tõttu ja  
teisist põhjusist. Kindlasti sel juhul määratletakse, et  
kõik mis on pinnasel, olgu need taimed, puud või ehitised,

---

9) List, op. cit., lk.49.

on pinnaseomaniku omad seni, kuni vastupidist pole tõestatud.

Aktsessiooni-printsiipi tunnustatakse seepärast, et omandit kaitsta, eriti teda kindlaks määrata. See annab meile kõige suurema omandi-õiguse kindlustuse ja on seepärast ka majanduslikult kasulik.

Üldine põhimõte, et aktsessiooni-printsiiip on hädavajalik, ei võiks leida poolehoidu seepärast, et ei suudeta tõestada, miks on ta hädavajalik. Võib väga hästi kujutada olukorda, kus maaomanikuks on üks isik ja ehitise omanikuks teine. Samuti pole raskusi selle läbiviimiseks praktilises.

Tuleb märkida, et aktsessiooni-printsiipi on kaitsnud õigus, kuna see on majanduslikult otstarbekohasem kui maa ja ehitise lahutamine. Et roomlased rakendasid seda põhimõtet, on kergesti seletatav seega, et nad tahtsid kaitsta kaugeleulatavalt omanike huve. Kuid sellele vaatamata tuli teha erandeid, millised küll ei purustanud aktsessiooni-printsiipi, küll aga tähendasid ta mõju nõrgendamist.

Roomlaste juures õigus pidi igal juhul säilitama oma põhimõtte - superficies solo cedit, olgugi et see eluvajadusile oli vastukäiv. Maapinnast sellele ehitatu eraldamist roomlased ei saanud ette kujutada ega sellest arusaada. Käibe vajaduste tõttu löid nad siiski superficies'e, millega püüdsid rahuldada nii majanduslikke kui ka sotsiaalseid tarbeid. See aga on erand, anormaalne.

Peab tähendama, et majakordade-omandi ülesandeks polnud murda pinnase ja sellele ehitatu omandi ühtekuuluvust, vaid ta esineb iseseisva nähtusena, ehitist jagades kordade viisi, tekitades sellest eri omandi-liigi. Hilisemal ajal arusaamine sellest oli niivõrd elav, et majakordade-omandit ei kardetud luua erinevates kujudes. Tegemist oli ikkagi omandiga ja sellele vastava omandiõigusega, mitte aga servituudiga. Selle tõendamine pole raske, kui vaadelda õiguste objekti ulatust, milline esineb nii täiuslikuna majakordade-omandis, et kaheldamatult võime rääkida omandist.

Üldiselt tuleb öelda, et aktsessiooni-põhimõtte esinemine seadusandlustes on tingitud ainult otstarbekusest

ja pole seega mitte paratamatu. Temast loobumine võiks küll tekitada teatud raskusi, kuid võimaldaks uute instituutide rakendamisega tsiviilseadusi muuta vastavalt elust esile kerkivaile vajadusile.

## § 5. Tekkimine.

### a) Tekkimise sotsioloogilised alused.

Enne majakordade-omandi tekkimise õiguslike aluste käsitlemisele asumist peame puudutama tema esinemise sotsioloogilisi põhjusi. Selleks tuleb meil käsitleda kahte faktorit - esiteks inimest ennast ja teiseks - väliseid tingimusi. Vastavalt sellele eristame 3 momenti.

#### 1. Inimesest olenevad põhjused.

Ei tarvitse tõendada, et looduse poolt on sisendatud iga inimesse ajend kodu luua ja seda omada. Inimesed, nagu elust nähtub, ihaldavad võimalikult suurel määral õnne. Pole kahtlust, et see on osalt saavutatav, omades isikliku kodu. Selleks võivad nad omavahel liituda, et elu hüvesid paremini kätte saada ja neid kaitsta. See on tingitud eeskätt elu alalhoiu põhimõttest.

Siit nähtub meile, et igäühes on püüe omada midagi. See põhjustabki majakordade-omandi tekkimist. Olgu tähendatud, et muidugi on ka võimalik, et majakordade-omand tekitab ilma sellise koduloomise tungita. Seepäale vaatamata ei saa märkimata jätta aga just iga inimese soovi luua omale kodu. Ja kui selleks ei piisa omast jõust, tuleb otsida abi teistelt, liitudes nendega ja nõnda saavutades soovitu.

## 2. Inimesed ja välised tingimused.

Siin tuleb kokku pörgata sisemiste ja väliste tingimustega, millised veerevad omandi saamise teele. Peame kohe konstateerima, et isikul puudub jõud kõikeise valmistada. Ta ei saa enesele kõike hüvesid muretseda. Siin on ta sõltuv paljudest teistest inimestest. Näeme veel, et maailmas hüvesid ei leidu ülikülluses, vaid piiratud arvul. Nende kasustamisel tuleb neid jagada paljude vahel. Inimesed ei taha midagi omada ühiselt, vaid üldine suund on omada midagi ikkagi eraomandina. Ja sellest väljudes tulevadki jagada varad isikute vahel. Peab tähendama, et see ei sünni lihtsalt ja siin suurt osa etendab varade

pakkumine ja nõudmine. Nõnda kestab see lõpmata.

Tulles majakordade-omandi juurde tuleb tähendada, et see on üks lüli ketist, mille moodustavad varad, mida jagatakse. See on tekkinud loomulikust tarbest. Et see on nõnda, seda tõendab selle töö ajalooline osa. Väljudes omandist, näeme, et areng on pidev. Alul omand kuulus kõikidele, siis teatud sugukonnale, edasi perekonnale ja lõpuks üksikisikule. See areng on toimunud mõnikord kiiremalt, teinekord aeglasemalt, vahel selgemalt, vahel udusemalt.

### 3. Väliste tingimuste mõju.

Siin tuleb käsitleda tingimustena olusid, mis sõltuvad geograafilistest ja kliimalistest olustikest, milles inimene elab. Samuti ei saa eitada kultuuri arengu astet, mida riik on saavutanud.

Nad mõjuvad niivõrd, et tungivad kindlasti rahva majanduslikku ellu. Majanduse mõju märkame eriti siis, kui näeme, et ühtki õigusinstituuti ei looda muidu, kui see poleks hädavajalik ja kasulik.

Majanduslik-süsteem annab meile varade jaotuse. Agraar-

mais on esikohal agraarhuvid, teised alluvad sellele. Siin eraomandi jagamine vajaduse korral viiakse läbi reaalselt, andes igale teatav osa põhimikust.

Igal pool pole tingimused sarnased ja teinekord võivad muutuda väga kiiresti. Nii põllumaa kõrval võib leida läbipääsmatu soo ja viljakandmatu liivaseljandik. Ka põllumaa ise oma kvaliteedilt võib olla väga mitmekesine. Iga inimene püüab saada paremat maad. Tekib võitlus selle ümber.

Varade jaotus toob esile ka ehitiste jagamise. See selgub, kui pole mõtet ohverdada mõned sajad ruutmeetrid hääd maad selleks, et ehitada sinna mõni ehtis ja nõnda põhi<sup>ma</sup>omandisest ilma jääda. Kui näiteks heinamaa on kaugel ja heinavedu tülikas ja kulukas, samuti kulukas küüni ehitamine, kas ei saaks naabriga liituda praktilisest seisukohast väljudes, et ühist heinaküüni ehitada. Selle kasutamise ja korrastamise tuleks kindlaks määrata omavahelises lepingus.

Kui on võimalik ehitisi jagada nõnda, et tekib kaasomand, siis jääb veel üks samm, et tunnustada omandiõigust

ka ehitise horisontaalsetele osadele. Siit järeldub, et võidakse maju jagada kordade viisi - luues nõnda majakordade-omandi<sup>10)</sup>.

Need oleks põhitõuked majakordade-omandi tekkimiseks.

b) Tekkimise õiguslikud alused.

Peatume majakordade-omandi tekkimisviiside juures, olenedes sellest, millisel õiguslikul alusel ta oma tekkimises rajaneb, s.o. kas pärimisel, kokkuleppel, ostul, vahetusel, kingil jne.

1. Pärimine.

Suurema uurimiseta näeme, et pärand on kõige sagedamaks majakordade-omandi loojaks. Tihti ei esine üks pärija, kes varanduse üle võtaks, vaid mitu, mispärast on kas selge, et pärand kuulub jagamisele<sup>11)</sup>.

Ei tarvitse tõendada, et maapinnas ja pere seisus<sup>12)</sup> võivad tingida esimese jagamise. Jagamisele tuleb maa seepärast, et rahvaarv alatiselt kasvab ja maad ei leidu igale ühele soovide kohaselt vabalt ja pealegi ei taheta välja-

---

10. Bielande, op.cit., lk.14 jj.

11. Vrd. Fr. Ackermann, Ueber Stockwerkseigentum insbesondere nach preussischem Recht. Göttingen, 1891, lk.52.

rännata uudismaale. Nõnda ei jagata üksi maad ja majanduslikke ehitisi, vaid ka elumaju, et iseseisvaid eluasemeid luua<sup>12)</sup>. Ka pere seis ei luba igal ühel majast lahkuda, näiteks kui majas on tütar ja poeg, siis poja lahkudes oleks tööjõust puudu. Nii tuleb poja abielludes asuda maja jagamisele. Maal see jagamine tavaliselt teostatakse lihtsalt.

Niipea kui pärand avaneb, võidakse ka kohe asuda selle jagamisele. Arusaamatuste korral lahendab tüli kohtunik. Hoolealuste ja eestkostetavate eest toimib hooldaja või eestkostja. Kohtuniku ülesannetesse kuulub lahendada olukord, kas on vajalik ette võtta vara reaalne jaotus või mitte. Seda kõike pole aga tihti võimalik teisiti läbi viia kui jagades asju. Ja nõnda võivad kuuluda jagamisele majad ka kordade viisi üksikute isikute vahel ja teoreetiliselt pole võimatu, et minnakse üle isegi üksikute tubade jagamisele.

## 2. Kokkulepe.

Kokkuleppega tekib majakordade-omand, kui elumaja

---

12) Schott, op. cit., lk. 14 jj.

või ehitis on mitme isiku poolt ehitatud, ostetud või teisel viisil saadud ja hiljem seda omavahel kordade viisi jagatakse.

Selline kordade-omand ei esine harva. See on põhjustatud olukorrast, et ühele käib ülejõu maja ehitamine, kuid teistega koos võib ta seda teostada.

Majakordade-omand on loodud, kui on sõlmitud vastav leping. Sellesse lepingusse harilikult kantakse kõik isikute vahelised õigustused ja kohustused ja see kantakse sisse vastavasse kinnistusraamatusse. Viimasest momendist arvates tuleks lugeda tekkinuks majakordade-omand.

### 3. Ost-müük, vahetus.

Siin tuleb vaadelda majakordade-omandi tekkimist ost-müügi või vahetusega. Mis on kehtiv ost-müügi kohta, see üldiselt on kehtiv ka vahetuseks. Seepärast vaatleme ainult ost-müüki.

Majaomanik, müües temale kuuluvast majast mõne korra või selle osa, loob sellega otsese majakordade-omandi, kui ostu-müügileping on sisse kantud kinnistusraamatusse.

### 4. Kinge.

Kinge on üks vanim majakordade-omandi tekkimis-alus.

See võib tekkida järgmiselt.

a) Ei juhtu harva, et üks osa majast kingitakse. Kinkimine on jõustunud kahe poole vahel kui kingisaaja teatab, et ta on nõus kinki vastu võtma.

Kinkimine astub jõusse, kui vormi-nõuded on küllaldaselt täidetud ja kingiga kaasaskäivad tingimused pole seaduse ega moraali vastased. Kui kingi esemeks pole maja vertikaalne, vaid horisontaalne osa, siis kinkelepinguga sissekandmisega kinnistusraamatusse tekib majakordade-omand.

b) Kinge surma puhuks. Iga seadus tähistab, kes on õigustatud testamenti tegema, millistel tingimustel ja vormis. Surmajuhusel kingiga luuakse majakordade-omand siis, kui kingitakse mõne maja horisontaalne osa. Majakordade-omand tekib ka sellel juhul kinnistusraamatusse sissekandmisel<sup>13)</sup>.

## 5. Igamine.

Võib esineda, et keegi hääs usus valdab asja, arvates,

---

13) Bieland, op. cit., lk.42 jj.

et see on tema oma. Siin seadus võib tulla talle abiks igamise instituudiga, millega ta tunnustatakse täisõiguse-likuks omanikuks. Selle teostamiseks on vajalik kaks põhitegurit - et oleks vallatud ja seda teatav aeg. Lähtutakse ideest, et ajaga üks saavutab õiguse kuna teine kaotab selle. Oleneb täiesti vastava riigi õigusest, kui pika aja ta määrab selleks. Alles pärast selle aja möödumist, ka kõigi teiste tingimuste olelul, isik saab asja omanikuks. Meil selleks ajaks on kinnisasjade juures 10 aastat.

Ka majakordade-omand võiks tekkida sel viisil, kui on vallatud majakorda teatud aeg ülalkirjeldatud tingimustel<sup>14)</sup>.

Eespool vaadeldud 5 moodust on tähtsamad majakordade-omandi tekkimisviisid.

c) Tekke moment.

Kerkib küsimus, mis momendist peale on majakordade-omand loodud? Selleks momendiks võib olla näit. lepingu-

---

14) Bielande, op. cit., lk. 52.

ga jõustumine või teatav õiguslik akt - näit. kohtuniku otsus pärandi jagamisel.

Et kaitsta oma õigusi kolmandate isikute vastu kinnisvarade kohta, selleks on vajalik nende sissekandmine kinnistusraamatusse ja alles siit peale saavutab majakordade-omand oma täielise juriidilise jõu.

Tuleb lahendada, milline moment on tähtsam, kas lepingu sõlmimise või jällegi kinnistusraamatusse sissekandmise aeg? See on leidnud mitmet tõlgitsust. Vahekorrad luuakse lepinguga, kuid seadus tunnustab mõõduandvaks ikkagi sissekannet (BES § 809, 812).

Veel tõusetub küsimus, kas vastav lepe peab olema koostatud kirjalikult või mitte. Siin on asutud üldiselt seisukohale, et see oleks kirjalik, sest kõik kinnistujaoskonna kaastegevust nõudvad õiguslikud toimingud peavad olema sõlmitud kirjalikult (BES § 3026 p. 3, § 3002 p.1).

#### § 6. Lõppemine.

Kunas lõpeb majakordade-omand? See lõpeb 1) objekti, ehitise hävimisega. On täiesti ükskõik, mil moel ehitis

hävib, kas kokkuvarisemise, tulikahju või mõnel muul teel. On loomulik, et ei saa majakordade-omandit olla, kui pole ta eset, s.t. objekti.

Kui hoone on hävinud, siis võidakse teda uuesti ehitada. Kui vana asemele ehitatakse uus, siis sellega kõik endised õigustused ja kohustused seatakse jalule. See on lihtne, kui ehitis teostatakse kõigi endiste osanike poolt ja kui ehitis omab endise kuju ja otstarbe<sup>15)</sup>.

Oluline küsimus tõusetub aga siis, kui kõik ei taha uuesti ehitada. Mis juhtub kaasomandis olevate asjadega nagu müüridega, katusega? Kui keegi ei taha kaasa aidata ehitusel, siis kaotab ta igasuguse õiguse valminud ehitusele (BES §§ 931, 932), samuti ei maksta talle kahjutasu. See on kehtiv ainult siis, kui ehitis säilitab oma endise otstarbe.

Kui ei ehitata uut maja, jagatakse majakordade-omandist tingitud kaasomandist järgijäänud esemed kõikide vahel ja igalhel on õigus saada sellest niipalju kui suure

---

15) Schott, op. cit., lk. 39.

väärtuse moodustas tema omand üldisest omandist<sup>16)</sup>.

Tõusetub küsimus, kas kordade-omand on lõppenud, kui müürid tulikahist jäävad veel püsima. See oleneb täiesti sellest, kas ehitatakse uus maja või mitte<sup>17)</sup>.

2) Kui kõigi majakordade-omanikuks saab üks isik. On põhimõte, kui üks ehitis ja üks omanik, siis pole ka majakordade-omandit. Ka praksises leiame sellist lõppemisviisi. Pooled lepivad kokku ja endise mitme omaniku asemele astub üks<sup>18)</sup>.

Peale ülalnimetatud majakordade-omandi lõppemispõhjuste esinevad sellena kõik need õiguslikud alused, millega tekib majakordade-omand: näit. ost-müük, kinge jne.

---

16) Vrd. H.Zoeppritz, Ueber das Stockwerkseigentum mit besonderer Berücksichtigung der württembergischen und badischen Verhältnisse. Tübingen, 1912, lk.38.

17) Vt. Ackermann, op. cit., lk. 50.

18) Bielande, op. cit., lk. 54.

§ 7. Majakordade-omanike vahekord.

a) üldised alused.

Majakordade-omandi mõiste koosneb mitmest elemendist, ainuomandist, kaasomandist ja servituutidest. Nendest ole-  
neb isikute vaheline õigustuste ja kohustuste seis.

Vaatleme majakordade-omandi sisu elemente üksikult.

1. Ainuomand.

Tuleb kindlaks määrata see objekt majast, mis on majakordadeks jagatud ja mis on üksikisiku omandus<sup>19)</sup>. Tavaliselt selleks on üks majakordadest, mis on omaniku enda käsustada ja kasustada. Kuid majakordade-omandi esemeks ei tarvitse olla majakord tervikuna, vaid ka selle osa, kuivõrd see on kasustatav iseseisva elamisruumina, korterina. Majakordade-omandi esemest, ehitisest kuuluvad üksiku isiku ainuomandisse põrand, lagi, aknad, uk-  
sed, sisemised seinad, mis asetsevad ta eluruumis. Tähelepanu tuleb juhtida sellele, et kokkuleppega võidakse

---

19) Schott, op. cit., lk. 36

majakordade-omaniku õigustusi ja kohustusi täpsamalt ja erinevalt ülalöeldust fikseerida.

## 2. Kaasomand.

Majakordade-omandi esemetest moodustavad kaasomandi eseme põhipinnas, milline on kaasomandiks vastavalt majakordade-omanike osade suurusele, peamüürid, trepid j.t. niivõrd, kui nad ei kuulu ühe korra külge, alusmüür ja katus<sup>20)</sup>.

## 3. Servituudid.

Majakordade-omandis servituute esineb väga mitmesugusel kujul, ühe õigustele vastavad siin teise kohustused. Täpsamalt käsitleme neid hiljem.

### b) Majakordade-omandi õigustuste ja kohustuste sisu.

Pärast majakordade-omandi esemete kindlaksmääramist tuleb puudutada neid vahekordi, mis tõusetuvad selles kaas- ja ainuomandi seosest s.o. meie puudutame majakordade-omaniku õiguslikku seisundit tema õigustuste ja kohustuste suhtes. Seejuures ei piirdu meie üksnes omandi sisu juures vaid püüame ka vastata küsimustele, mis tuletuvad

---

20) Biélander, op.cit., lk.56; Schott, op.cit., lk.37.

tihedatest naaberlikkudest vahekorradest.

1. Õigustused.

a. AINUOMAND.

Omand kui täielik isandus asjale annab omanikule teiste õiguste kõrval võimaluse omandit käsustada nii hästi faktiliselt kui ka õiguslikult. Seetõttu võib omanik teda valitseda, teda kasustada, talt vilja võtta, muuta, teda lahutada osadeks, liita jne.<sup>21)</sup> Õiguslikust käsutusvõimalusest väljudes võib omanik teda müüa, kinkida jne.

Majakordade-omanikule langevad kõik need õigustused, aga ikkagi selles ulatuses, kuivõrd seda ei kitsenda seadus ja majakordade-omandi iseloom.

Majakordade-omanik peab kinni pidama kõigist seaduse ettekirjutusist. Erilist tähelepanu vääriavad õigustused ja kohustused, millised puudutavad naabrite huve. Ka majakordade-omanike kohta kehtib printsiiip: kui ühe õigus tungib teise isiku õiguspiirkonda, siis tuleb seda teostada nõnda, et naabrite huvid oleksid võimalikult ar-

---

21) Schott, op. cit., lk. 37.

vestatud. Endastmõistetavalt šikaan on keelatud.

Kasustusõiguse suhtes võib majakordade-omanik oma korda vallata ise. Elutseda seal võib ta oma soovide kohaselt. Ümberkäia omandiga võib ta nõnda, kuidas see talle meeldib, võides muuta isegi ta otstarvet. Kuid kõike seda ainult tingimusel, et sellega teiste õigused ei saaks kitsendatud, rikutud. Tal tuleb siin arvestada teiste isikute seisukohti.

Ka mitmekordsete ehitiste juures võib kordade-omanik oma majaosas teha seda, mis talle meeldib. Kuid kunagi ei või ta selle kasustamisega nii kaugemale minna, et teistel omanikel majakordade kasustamine raskeks, ebameeldivaks muutuks<sup>22)</sup>. Näiteks ei või alumise korra elanik muuta oma eeskodasid talliks, sest see tooks ebamugavusi, ebameeldivusi ülemistel kordadel elutsevaile. Samuti on keelatud sisse seada püssirohu-ladu, millega satuks hädaohtu kaaskodanike elu.

Keelatud on halvendada objekti sel määral, et teis-

---

22) Vt. Zoeppritz, op. cit., lk. 9.

tes eluruumides elutsemine oleks raskendatud või võimatu. Nii ei või ülemise korra omanik oma põrandat nõnda hooletusse jätta, et see oleks hädaohtlik või tooks eba-meeldivusi alumistele. Ka treppe tuleb hoida selles olukorras, et nende kasustamine poleks hädaohtlik<sup>23)</sup>.

Need oleksid olulisemad majakordade-omaniku õiguse ja vabaduse kitsendused üldiselt, millised tule~~tatu~~ tihest seosest naabritega.

Vabana on käsustusõigus õiguslikus suhtes, ehk küll ka siin on tõmmatud piire. Põhimõtteliselt kuulub majakordade-omanikule teistest asjaõiguslikekudest kitsendustest absoluutne võõrandamisõigus, olgu tasuliselt või tasuta. Pant ei tunne mingit kitsendust üldistest reeglitest, näit. servituut küll. Omades hüpoteeki, ei oma me õigust asja kasustada, tarvitada, küll aga seda servituudi puhul. Servituuti saame ainult siis luua, kui sellega teiste huve ei puudutata või jällegi siis, kui on nende isikute nõusolek, keda ta kuidagi riivab.

---

23) Vrd. Schott, op. cit., lk. 37.

Üürihinna määrajaks on ainult omanik, ta on va-  
ba teiste majakordade-omanike arvamusest, mõjustusist.

Omand säilitab jõu asjast eemale tõrjuda kõiki võõraid.  
Majakordade-omanik võib kõigi mitteomanike vastu kaitsta  
enda õigusi omandi hagi ja teatud juhtudel ka omaabiga.

Omanikult ei võida omandit normaalselt ära võtta.  
Erandi sellest põhimõttest moodustab ekspropriatsioon -  
sundvõõrandamine, millega teatud eeldustel omanik kaotab  
omandi<sup>24)</sup>.

#### b) Kaasomand.

Teine seisund majakordade-omanikul on kaasomanikuna.

Majakordade-omanik pole mitte üksik omanik, vaid ka  
kaasomanik. Ta on omanik ühele kindlale mõttelisele põhi-  
pinnase ja ehitise osale. Tal on omaniku õigused ja ko-  
hustused mitte reaalsele, vaid mõttelisele põhipinnase ja  
ehitise murdosale.

Kaasomaniku seisund majakordade-omandis on eriline.  
Kaasomand võib nii tihedasti ainuomandiga seotud olla, et  
meie teda ei märkagi. Kui aga tahame temast mööduda, tuleb

---

24) Bieland, op. cit., lk. 60.

ta siiski nähtavale ja avaldab oma mõju.

Puudutades kaasomandit, ei vaatle me neid juhte, kus kaasomand üksi esineb, vaid ikkagi seoses ainuomandiga, millega koos ta moodustab majakordade-omandi mõiste.

Vastastikused suhted on tugevasti mõjustatud omanike vahel just kaasomandist. Õiguslikud sätted majakordade-omandi kohta haaravad ipso facto endasse ka kaasomandi<sup>25)</sup>.

Kaasomandi puhul tuleb rakendamisele üldine põhimõte: kaasomanik võib oma kaasomandist tulenevaid õigusi teostada ainult niivõrd, kui võrd ta sellega ei kitsenda teiste kaasomanike õigusi. Näiteks ei või kaasomanik püssirohu-ladu oma korterisse sisse seada, sest see ohustaks teiste elu. Vastavalt sellele esineb tingimusi, mis võivad põhjustada vaheleastumise teiste poolt, et sundida kaasomanikku teatavaks käitumiseks. Nende tingimuste iseloom oleneb aga igakordsest olukorrast. Alati pole täiesti ühesugune, kas teatav samm on hädavajalik, kasulik või talumatu ja vastavalt sellele suhtutakse ka küsimusse.

---

25) Vt. Schott, op. cit., lk. 38.

Kahtlemata peab majakordade-omanik selliselt käituma, et see vastaks teiste omanike huvidele. Ta võib müüridesse teha vajaduse korral aknaid normaalseil tingimusil, samuti ka ukse sulgeda. Kuid siin on teisil omanikel õigus osaliselt kaasa rääkida. Nende vajalike korraldiste kõrval esinevad kasulikud korraldised. Ka neid võib kitsendada, kui kasu on vähene, tekib kahju või tüli teistele.

Alumise korra omanik võib aknaid laiendada, lõhkudes kaasomandis olevat peamüüri, kui ta tahab kauplust sisse seada ja selleks vajab vaateaknaid. Seesama kehtib ka kui ta tahab rõdu ehitada. Siin kehtib nõue, et kasu oleks suurem kui teisile tekitatud kahju. Tuleb tähelepanu pöörata sellele, et valguse juurdepääs alumistele kordadele ei saaks takistatud ja seinte kandejõud ei nõrgeneks.

Sisemised muudatused majakordades on vabad, kui sellega ei tekitata teistele kahju<sup>26)</sup>.

Tõusetub küsimus, kas võidakse luua majakordade-oman-

---

26) Schott, op. cit., lk. 37.

dit, ühte korda juurde ehitades. Näiteks, ülemise korra omanik tahab veel ühte korda juurde ehitada.

Siin tüli puhul tuleb asjasse suhtuda nõnda, et ehitis kuulub kõikidele majakordade-omanikele, seepärast üks nendest ei saa katust ära võtta ja veel vähem sinna alla midagi ehitada. Ka nõutakse kõikide nõusolekut peamüüride kõrgendamiseks. Peaargumendi moodustab iga kaasomani-ku põhipinnase osa väärtuse langus, kui tuleb juurde uusi majakordade-omanikke. On täiesti selge, et ehitades uut majakorda, teiste omanike õigused vähenevad. Juba ehitusega segatakse teisi ja ka hiljem võib nähtuda, et tekib üliagar majakordade kasustamine ja sellega seoses rahulolematust<sup>27)</sup>.

Siin ei saa rakendada põhimõtet, et õhuruumis on omanik vaba käsustaja.<sup>28)</sup>

Sisemisi müüre, kuivõrd nad ei ole majakordade-omanike ainuomandis, võidakse kõrgendada, kui selle all ei kan-

---

27) Zoeppritz, op. cit., lk. 39.

28) Vrd. Schott, op. cit., lk. 39.

nata peamüürid ega alusmüür. Kõrgendamise on aga keelatud peamüüride suhtes. Leitakse, et sisemise müüri kõrgendamine ei too neid tagajärgi, mis peamüüri oma. Ta ei koor- ma ka ehitist niivõrd.

Tuleb arvestada ka kohalikke olukordi, mis maja kõr- gendamist lubavad või jälle keelavad. Nõnda on praksises, et teatud juhtudel on lubatud juurdeehitis ja teatud juh- tudel mitte. Vahel lähtutakse nõudest, et alusmüür oleks niivõrd tugev, et võimaldaks pealeehitist. Teinekord jäl- legi, et peamüürid suudaksid kanda juurdeehitist. Samuti tuleb arvestada, et trepid oleksid niivõrd laiad, et ei pakuks ebamugavusi kasustamisel jne. Sageli reguleeritak- se eeltähendatud küsimus ka majakordade-omanike vahelises lepingus.

Kas võidakse reklaame, silte üles panna? Sellesse tuleb suhtuda jaatavalt, sest sellega ei rikuta teiste omanike õigusi ega tehta kahju. Samuti võidakse raadio antenne püstitada, kui püstitamisega ei rikuta katust. Hoovi ja platse kasustatakse ühiselt. Siin ei või ette võtta väljakaevamisi ja matmisi, mis puudutaksid teisi.

Ex lib. univ. Tart.

Läbikäike ei või kitsamaks teha, läbikäimist takistada, sulgeda jne.

Kõikidel neil juhtudel tuleb lähtuda seisundist, et ei tekiks kahju. Kui aga peaks kahju tekkima, siis tuleb see tasuda või jällegi olukord endistada<sup>29)</sup>.

Üldiselt näeme, majakordade-omanik on täieline isand oma majakorras. Ta võib teostada selles osas muudatusi, ainult teatavad kitsendused piiravad teda. Samuti vahekorrad teiste kaasomanikega ei kanna servituudi, vaid peamiselt kaasomandi ilmet. Võib täiesti öelda, et meil on tegemist omandiga, kuna on olemas täielik isandus asjale.

2. Majakordade-omandist tulenevad kohustused.

a. Servituudid.

Majakordade-omanike seisundis ühe omaniku õigustele vastavad teise kohustused. Ühel on õigused, mida teine peab arvestama. Tülide ärahoidmiseks määratletakse täpsad ehitise tarvitamis- ja kasustamisreeglid.

Majakordade-omanikelt ei nõuta teatud olukorras mitte

---

29) Bieland, op. cit., lk. 63 jj.

ükski tähelepanu pööramist teise majakordade-omaniku õigustele, vaid ka aktiivset tegutsemist. Üleminek õigustelt kohustustele moodustab servituudi. Ühelt poolt on õigustused, teisalt kohustused. Normaalselt kohustus ei seisne servituutide juures millegi tegemises, vaid millegi sallimises. Käsitleme seda eraldi ainuomandi ja kaasomandi suhtes.

aa) Ainuomand.

Et majakordade-omandi juures tihti ja mitmesuguselt esinevad servituudid, see on loomulik. Võime otsekohe märkida, et servituut seisneb juba näit. läbikäigu-õiguses.

Alumise majakorra-omanikul on õigus ülemise korra põranda alla oma lage kinnitada, ilma et ta siin kahju ta suks. Ja ümberpöörduvalt, ei tasuta kahju, kui ülemise korra põranda parandamisega alumise korra lagi kannatab.

Šikaan on siin keelatud.

Eriliselt on korraldatud trepi kasustamisõigus.

Igal ülemisel majakorra-omanikul on õigus alumiste majakordade-omanike treppe kasustada, et omale korrале jõuda.

Et tavaliselt esineb üks peasissekäik, siis selle

kasustamisõigus kuulub kõigile majakordade-omanikele, olgugi et see võib kuuluda kellelegi üksikule ainuomandina. Samuti ülemisekorra omanik peab lubama läbikäiku selleks, et katust parandada või jällegi korstnat puhastada.

Teatud juhtudel trepid, kojad, käigud jne. võivad olla ka kaasomandis, vastavalt kokkuleppele. Nii, eespool vaadeldud Tartus, Tiigi tän. nr. 24 maja trepid on kaasomandis ja nende korrastamise kulud jagatakse võrdselt kõikide kordade-omanike vahel.

bb) Kaasomand.

Majakordade-omanik võib veel peale nende, ainuomandi kohta esinevate servituutide omada neid ka kaasomandile, näit. kasustada kaasomandis esinevaid koridore, uksi ja platse. Ta võib ühisele katusele tõusta, et seal tarvilikke parandusi ette võtta (ka korstnat puhastada).

Teinekord makstakse vähest tasu juhul, kui tarvita- takse midagi eriti intensiivselt, näit. liigse koridori kasustamise puhul.

Kui tahetakse servituuti luua kaasomandisele, siis

peab selleks olema teiste nõusolek<sup>30)</sup>.

Need oleks tähtsamad <sup>sevitundi</sup> asjase juhud.

b) Korrashoid.

Teisena vaatleme korrashoiu kohustusi, millised läh-  
tuvad majakordade-omandi korrastamisvajadusist. Seda tehak-  
se kõikide majakordade-omanike huvides.

Kuidas korrashoidu teostada, selleks võivad majakor-  
dade-omanikud kokku leppida. Samuti võib kokku leppides  
korraldada parandamiskohustust. Juhul, kui kokkulepe kor-  
rastamise kohta puudub, oleks selle aluseks seaduse üld-  
põhimõtted.

Põhiliselt kaasomand korrastatakse ühiselt kaasomani-  
ke ja ainuomand üksi ainuomaniku poolt<sup>31)</sup>.

Et majakordade-omandi väärtust alal hoida, selleks  
lasub iga majakorra-omanikul kaasomandina esineva katuse  
parandamine. Just siin esineb palju lahkarvamusi, kuna  
alumise korra omanikud väidavad, seda loomulikult oma  
huvides, et katuse parandamine lasub ülemise korra omani-

---

30) Bieland, op.cit., lk. 74 jj.

Vrd. Ackermann, op. cit., lk. 51.

31) Vt. Schott, op. cit., lk. 38 jj.

kul.

Ühiselt korrastada tulevad ühiselt kasustatavad sissekäigud, katuserennid, keldrid, käimlad jne.

Eriti kehtib see kõnniteede, korstnate ja trepimajade kasustamise kohta, kui need kõiki majakordade-omanikke teenivad. Koridoride valgustamine sõltub kokkuleppest, lasub selle puudumisel aga kõigil majakordade-omanikel ühiselt.

Peamised raskused korrastamise kindlaksmääramisel võivad tekkida küsimuste lahendamisel, kas on tegemist ainuomandi või kaasomandiga. Niipea kui see küsimus on lahendatud, pole kahtlust, kes on kohustatud maja korrastama. Ainuomandi puhul see loomulikult lasub ainuomanikul ja kaasomandi puhul kõigil kaasomanikel seaduses normatud alustel.

Selle järgi iga omanik korrastab põrandat, millel ta viibib ja mida ta kasustab, sest see kuulub ta ainuomandisse.

Trepid korrastatakse majakorra-omaniku poolt selliselt, et iga omanik korrastab ainult seda osa, mis viib ta korrani. Näiteks kuigi neljandalekorra omanik kasustab

treppi, mis ühendab esimest ja teist korda, ei kannata selle korrashoiu kulusid.

Kui omakorda majakord jagada elukorteriteks, mis on iseseisvaiks majakordade omandi esemeiks, siis tekib meil trepile kaasomand ja trepi kasutamiskulud jagatakse korterite omanike vahel. Keldritesse viivate treppide kohta kehtivad samad põhimõtted<sup>32)</sup>.

Kui aga kõik trepid kuuluvad kaasomandisse, siis lastub korrastamiskohustus kõigil ühiselt.

Need oleks lühidalt majakordade-omanike kohustused nii omanikuna ja kaasomanikuna. Võiks veel käsitada kohutulusid, <sup>tu</sup> kindlustust jne., kuid siingi kehtib printsiip, et omanik toimib iseseisvalt ainuomandi ulatuses, kaasomandis kohustatakse ta vastavalt oma majaosa väärtusele.

Küsites, miks need kohustused esinevad ja millest nad põhjustatud, peame vastama, et see on tingitud eluvajadusist.

Igal omanikul õigused asjale on kitsalt piiratud teiste huvides. See üksi ei pane peale kohustust sallida teise

---

32) Bieland, op. cit., lk. 77 jj.

tegevust, vaid ka kohustuse teotsemiseks.

On selge, et majakordade-omandis esineb rohkesti kohustusi. Kuid ikkagi ükski majakordade-omanik ei või takistada teist oma õigusi teostamast.

### III. Majakordade-omandi tähtsus kaasaegses käibes.

Vaadeldes majakordade-omandit, näeme, et palju on räägitud tema poolt ja vastu.

Pooldajad väidavad, et ta vastab sotsiaalseile, majanduslikele nõuetele, vastased aga tähistavad, et tema konstruktsioon on ebasobiv üldises õiguse süsteemis.

Mis sotsiaalsesse külge puutub, siis ei tarvitse tõestada, et majakordade-omandi olemasolul ka vaesemad inimesed saavad enestele ihaldatud kodu. Vastu tuuakse, et see põhjustavat üleliigse tüli tekkimist.

Tähendame, üha keerukamaks on muutunud tänapäeva majanduslik elu. Pinnas tõuseb hinnas suhteliselt minevikuga. Elu nõuete kohaselt on vajalik ehitada suuremaid ehitisi. Kui sellest üksi üle ei pääse, liitutakse. Siin loomulikult rahuldab üksikute soove majakordade-omand.

Majakordade-omandi vastu ollakse järgnevail põhjusil:

1. horisontaalne maja jagamine on vastuolus õigus-süsteemiga;

2. ta põhjustab liiati tüli;

3. leitakse, et ta järgi ei tunta käibes vajadust.

Need on peaargumendid, miks moodsad tsiviilseadustikud pole majakordade-omandit tunnustanud.

See on kehtivais tsiviilseadustikes käsitlust leidnud üldiselt järgnevalt:

1. Et seadustikud tunnustavad ainult aktsessiooni printsiipi, siis loogiliselt pole võimalik rakendada majakordade-omandit. Seda võime järeldada seadustike üldprintsiipide tõlgendusest.

Meil BES ei ütle otseselt, et majakordade-omand pole rakendatav. See järeldub aga sellest, et ta tunnustab aktsessiooni printsiipi, milline ei anna ruumi majakordade-omandile.

2. Seadustik annab niivõrd täpsa määratelu omandist, piirates seda, et võimatu on majakordade-omandi tunnustamine.

3. Et kõrvaldada igasugust kahtlust ja väärtõlgitsu-

si, selleks seadus expressis verbis nimetab majakordade-omandi rakendamise keelatuks.

Selline seisukoht on leidnud kätitust kõige uuemates, moodsamates tsiviilseadustikes.

Ka meie TS on asunud seisukohale tunnustada majakordade-omand keelatuks ja seda expressis verbis (TS § 1141).

Üksikutest riikidest oleks mainida, et BGB keelab majakordade-omandi rakendamise (BGB § 1014), tunnustades ainult majakordade-omandeid, millised olid loodud enne BGB jõustumist (E§ § 182).

Prantsuse CC lubab majakordade-omandi rakendamist (CC art. 664).

Šveits on asunud esialgselt hoopis vahepealsele seisukohale. Ja seda selleks, et kaitsta vana õigust ja et üleminek uutele põhimõtetele ei toimiks järsku.

Siin võimaldatakse erilisel tingimusil majakordade-omandi edasipüsi ja rakendamist. See on kaitset leidnud järgnevalt: 1) pinnas kantakse kinnistusraamatusse kaasomandina 2) ehitiste (millised asuvad pinnasel, olles kaasomandiks) suhtes tehakse kinnistusraamatusse märkus, et

vahekorrad leiavad käsitlust nagu varasema majakordade-omandi aegu.

Seega Šveitsis majakordade-omand on määratud pikal-dasele väljasuremisele, mitte aga edasi-püsimisele.

Üldisteks põhimõteteks on teooriat ja praksist koos-kõlastada.

Ehitiste jagamine esineb ka tänapäeval aktuaalsena. Tekib tarvidus leida lahendus, mis vastaks nii õiguse üldiste põhimõtete kui ka majanduslikele, sotsiaalsele elu nõuetele.

Seda on püütud teha mitmeti:

1. On katsutud uutes seadustikes majakordade-omandit näha elamuõigusena. Seda saab aga vaevalt kasustada, elamuõigus pole üleantav ega pärandatav nagu seda majakorda-de-omand.

2. On püütud majakordade-omandit näidata hoonestus-õigusena.

Ka see pole vastuvõetav, kuna hoonestusõiguses olu-liseks on, et oleks ehitatud võõrale pinnasele, mis aga üldse ei esine majakordade-omandi juures. Samuti esineb

siin solarium - igaaastane maks, mida meie jällegi majakordade-omandi juures ei näe. Pealegi majakordade-omanikud on ikkagi omanikud, kus pole seotud mingi hoonestusõigusega.

3. On lahendatud nõnda, et seadustikud majakordade-omandit käsitavad kaasomandina. See on kõige sagedamini tarvitata juht. Iga asjaosaline kantakse kinnistusraamatusse pinnase ja ehitise kaasomanikuna ja igaühe õigused kuuluvad peale selle veel eraldi registreerimisele. Õigused ja kohustused leiavad täpsamalt käsitlust omavahelises kokkuleppes. Siin kaasomandi reeglitega on lahendatud ka üksiku kaasomaniku õigused, millega igaüks õigustub ja kohustub oma osa väärtuse ulatuses.

Et paremini korraldada kaasomanike vahelisi suhteid, selleks loetleme need tähtsamad asjaolud, mida kokkulepe võiks sisaldada.

1. On soovitav, et kokkuleppele lisandataks detailne ehitise plaan. Selles plaanis oleks iga kaasomaniku majaosa täpne kirjeldus. Samuti plaani järgi määratakse kindlaks maja osad, mida ühiselt ja eraldi kasustatakse.

2. Kõigi kaasomanike ühiseks kasustamiseks on pea-

müürid, katus, õu, platsid ümber maja, peauksed, üldised koridorid jne. Lühidalt kõik see, mida ühiselt kasustatakse.

3. Eraldi kasustatakse kaasomanike elukorterid, trepid, käimlad, keldrid jne.

4. Soovitav on iga kaasomaniku õiguste täpne loetlus. Sellega korraldatakse ka maja valitsemine. Kulude osas tuleks määrata valitsemis-, valgustus-, tulekindlustuskulud, edasi - servituudi seadmise, müügi, tagasiostu ja ostu eesõiguse kulude kandmine kaasomanike poolt.

5. Pole kasutu, kui nähakse ette maja uuestiehitamine tema hävimisel. Samuti tingimused, milliste puhul võidakse majakorda juurde ehitada, mil moel võidakse majaseinu raklaamiks kasustada, uksi, aknaid teha jne.

6. Õigustused ja kohustused tulevad kokkuleppes määrata nõnda, et neis ei tekiks tulevikus arusaamatusi.

7. Kui kokkulepe sõlmitud, siis tuleb see sisse kanda kinnistusraamatusse.

8. Kinnistusraamatusse lisandatakse ka plaanid.

Üldiselt ollakse õigustatud või kohustatud selles

ulatuses, mida kokkulepe ja plaanid määratlevad. Sissekandmisega kinnistusraamatusse saavutavad õigussuhted täielikult oma õigusliku jõu. See avaldub selles, et õigused võivad langeda ka kolmandate isikute kasuks.

Need oleks põhimõtted, mille järele praksises tuleks käia. Tihti kahjuks näeme aga vastupidist ja sellest tulenevadki rasked tülid.

Lõpuks tähendan, et majakordade-omandi esinemine meil näitab seda, et ta on niivõrd suure majandusliku ja sotsiaalse tähtsusega, et teda ei suuda seaduski käibest välja tõrjuda.