

Omandi valdamine ja kasutamine

Mille poolest erineb omand valdusest?

Omand on põhiseadusega kaitstud õigus oma asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. Omand on omaniku õiguslik võim talle kuuluva asja üle. Omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Omanik, kes asja igapäevaselt kasutab või omab seda võimalust, on ühtlasi asja valdaja. Vallasasjade (näit. auto, tolmuimeja, raamat, haagiselamu, nõõpnõel jne) puhul kehtib eeldus - kes asja valdab, on ka selle omanik, kuni pole tõendatud vastupidist (nt isik, kelle seljas jope on, on eelduslikult ka selle omanik). Valdus on siiski laiem õigusemõiste, kuna ka näiteks üüri - või liisingulepingu alusel asja kasutaja on asja valdaja. Valdaja on seaduse mõttes ka asja ebaseaduslikult enda käes pidav isik. Kõigile eelnimetatud valdajatele annab seadus õiguse oma väljakujunenud valdussuhet kaitsta – valdust ei tohi rikkuda ega ära võtta reeglina ilma kohtuta.

Kuidas vormistada kinnisasja või selle osa kasutusse andmist?

Kasutusõigus annab kasutajale õiguse kinnisasja või selle osa (näiteks hoonet) vallata ja kasutada nii, et teised isikud ja sealhulgas omanik võivad sama kinnisasja või selle osa (näiteks hoonet) kasutada vaid siis kui selles on kasutajaga kokku lepitud. Omanik ja kasutaja võivad seega kasutusõigust täpsustada, piiritleda, kitsendada, reguleerida kommunaalkulude kandmist ja teiste isikute kasutusõigust.

Juhul kui kasutusse andmine on tasuline, siis on asja kasutusse andmiseks võimalik sõlmida üürileping. Üürileping tuleks sõlmida kirjalikult. Üürilepingu sõlmimise kohta on võimalik kanda märge kinnistusraamatusse. Vastava kinnistamisavalduse saab kinnistusosakonnale esitada notariaalselt kinnitatuna või digiallkirjastatuna.

Juhul kui asi antakse kolmanda isiku kasutusse tasuta, on võimalik sõlmida sellekohane tasuta kasutamise leping.

Kinnisasja saab koormata isikliku kasutusõigusega (isiklik servituut) ja kanda nimetatud kasutusõigus asjaõigusena kinnistusraamatusse. Isikliku kasutusõiguse seadmise leping sõlmitakse notariaalselt tõestatuna. Isiklik kasutusõigus võib olla nii tasuline kui tasuta.