

## Omand, kaasomand ja omandamine

### **Mis on kinnisasi?**

Kinnisasjad on maa koos selle oluliste osadega (sellega alaliselt seotud ehitised nt krunt ja sellel asuv maja) ning päraldistega (vallasasjad, mis, olemata peasja osad, teenivad peasja ning on sellega seotud ühise majandusliku eesmärgi ja sellele vastava ruumilise seose kaudu, näiteks on viiuli päraldiseks poogen ja kinnistu päraldiseks kinnistu plaanid-kaardid), samuti on kinnisasjaks korteriomand (ehitise reaalosa koos selle juurde kuuluva mõttelise osaga maatükist, ehitise konstruktsioonidest ning üldkasutatavatest osadest).

### **Mis on kaasomand?**

Kui ühel ajal on mitu omanikku, tekib kaasomand. Selline omand tekib pärimisel, mitmele isikule vara tagastamisel või ühe kinnistu ostmisel mitme isiku poolt. Kaasomandis on ka kortermajade ühiselt kasutatavad ruumid, katus, välisseinad ja vundament, krunt jms, kuid kortermajade puhul kehtivad omaette reeglid. Täpsustuseks vaata korteriomandiga seonduvaid küsimusi [siit](#).

### **Mis on vallasasi?**

Vallasasjad on kõik nii suured kui väikesed asjad, mis ei ole kinnisasjad.

### **Kuidas omand tekib?**

Omandi tekkimine on kinnisasjade ja vallasasjade puhul sätestatud erinevalt. Vallasasjade puhul on omandi üleandmiseks omandaja ja võõrandaja vahel vaja sõlmida leping ja asi reaalselt üle anda (valdus üle anda käest kätte või näiteks auto puhul võtmete ja dokumentide üleandmine). Omand võib tekkida ka kaotatud asja leides või hüljatud peremehetut asja hõivates. Kinnisasjade (maatükkide ja korteriomandite) omandi üleandmiseks on vajalik sõlmida vastav notariaalselt tõestatud kokkulepe. Kinnisasi omand tekib vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse. Reaalse valduse üleandmine ei ole kinnisomandi ülemineku seisukohalt oluline.

### **Mis vahe on kaasomandil ja ühisomandil? Kuidas toimub kaasomandi ja ühisomandi valdamine, kasutamine ja käsutamine?**

Kaasomand või ühisomand tekib siis, kui ajal on mitu omanikku. Kaasomandi puhul on omanike kaasomandiosad määratletud ning neile kuuluvate kaasomandiosade suurust väljendatakse murruna (mõttelise osana). Iga kaasomanik võib käsutada talle kuuluvat mõttelist osa kaasomandis olevast asjast. Näiteks juhul kui isikule kuulub 1/3 mõttelist osa kinnistust, siis ta võib seda kaasomandiosa soovi korral võõrandada, pärandada, pantida või seda muul viisil käsutada. Kaasomandiosa müümisel kolmandale isikule on teistel kaasomanikel ostueesõigus. Kaasomanikud valdavad ja kasutavad ühist asja kokkuleppe või

enamike otsuse kohaselt. Kinnisasjade puhul on soovitatav kanda kinnistusraamatusse märkus kasutuskorra kokkuleppe kohta, kuna siis kehtib kasutuskord ka isiku suhtes, kes hiljem mõne kaasomandi osa omandab. Kui kokkulepet ei saavutata, võib seda määrata ka enamuse otsusega või kohtu kaasabil. Kokkulepe asja kasutamise osas ei muuda veel kaasomanikku kasutatava asja reaalsena ainuomanikuks. Kaasomanik võib alati nõuda kaasomandi lõpetamist ja asja reaalselt jagamist (tükeldamist), kui see on füüsiliselt võimalik.

Ühisomand on kaasomandist veelgi isiklikum omandisuhe ja see eksisteerib vaid seaduses toodud juhtudel. Ühisomand tekib näiteks abikaasadel, kelle varaliste suhete liigiks on varaühisuse varasuhe, vara suhtes, mille nad abielu kestel omandavad (välja arvatud pärimise või kinke teel saadu) või kohustuste suhtes, mille nad perekonna huvides võtavad. Ühine omand tekib ka pärimisel. Ühisomandi puhul ei ole omanike osade suurus ühises asjas määratud. Ühisvaraga tehinguid teha saavad ühisomanikud vaid ühiselt.

## **Kaasomanike kokkuleppe õiguslikud võimalused**

Kaasomanike osad ühises asjas on võrdsed, kui ei ole lepitud kokku teisiti. Kaasomanikud võivad kokku leppida, kes kui suurt osa asjast kasutab (nt üks kaasomanik kasutab keldrit, teine põõningut), kellele kuulub kui suur osa ühise asja viljast jne. Ühist asja kasutades peab kaasomanik arvestama teiste kaasomanikega ning ei tohi takistada neil oma kaasomandi kasutamist. Nagu eelpool mainitud, võib kaasomanike kokkulepe ühise asja kasutamiseks olla notariaalselt tõestatud, kirjalikus või suulises vormis. Kõigile nähtav ja kaasomanike õigusjärglaste osas kehtib selline kokkulepe, mille kohta on kantud kinnistusraamatusse märkus.

## **Kuidas saab kokku leppida kaasomandi kasutuskorras?**

Kinnisasja valdamise ja kasutamise korras (nt kes kasutab millist parkimiskohta hoovis) võivad kaasomanikud kokku leppida sõlmides vastava kokkuleppe ja tehes sellekohase kande kinnistusraamatusse. Kuigi seadus ei näe sellisele kokkuleppele ette notariaalselt tõestatud tehinguvormi, on soovitatav vastav kasutuskorra kokkuleppe sõlmida notari juures, et tagada kõigi vajalike asjaolude ning võimaluste väljaselgitamine ning kinnistamisavalduse korrektne esitamine kinnistusosakonnale kande tegemiseks kinnistusraamatusse. Kinnistusraamatusse kantud kasutuskorra kokkulepe kehtib ka kaasomanike õigusjärglaste suhtes (nt nende suhtes, kes ostavad ühe kaasomaniku osa). Suusõnalised kokkulepped ei pruugi kaasomaniku vahetudes uue kaasomaniku suhtes enam kehtida. Lisaks on võimalik, et kaasomanike vaidluse korral lahendab kasutuskorra küsimuse kohus. Kui kaasomanikud pöörduvad notari poole, koostab notar vastavalt nende soovile lepingu projekti, teostab vajalikud kontrollid, nõustab pooli. Tavaliselt lisatakse sellisele kokkuleppele ka plaan, millel on märgitud, milline osa kinnisasjast millise kaasomaniku kasutusse jääb ning milline osa on ühiskasutuses (kui on). Notar loeb lepingu pooltele ette, pooled kiidavad lepingu heaks ja allkirjastavad selle. Lepingut digitaalselt kinnitatud ära kirja edastab notari kinnistusosakonnale kande tegemiseks.

## **Kuidas toimub kaasomandi lõpetamine selliselt, et asja omanikuks jääb üks kaasomanikest?**

Kui kaasomanikud soovivad kaasomandit lõpetada selliselt, et ühest kaasomanikust saab kinnisasja omanik, võõrandavad (müüvad, kingivad) teised kaasomanikud oma kaasomandiosad talle. Notar koostab vastava võlaõigusliku lepingu, asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse kinnistusraamatu kande muutmiseks, mille alusel tehakse kinnistusraamatusse vastav kanne – senine omanike kanne kustutatakse ning tehakse uus kanne uue omaniku kohta.

Lisaks on võimalik, et kaasomaniku soovivad kinnisasja jagada ning lõpetavad kaasomandis oleva jagatava kinnisasja suhtes oma kaasomandi, ning vastavalt nendevahelisele kokkuleppele saavad kaasomanikest jagamisel tekkivate kinnisasjade omanikud. Selline kokkulepe peab samuti olema notariaalselt tõestatud ning kinnistusraamatusse kande tegemiseks tuleb esitada kinnistusosakonnale lisaks lepingule kinnistamisavaldus.

### **Kuidas määrata kinnisomandi ulatust?**

Kinnisomandi ulatus on määratud vertikaalselt ja horisontaalselt. Horisontaalselt on see piiritletud piiripunktidega kaardil ja looduses. Vertikaalses mõttes ei ole omandi lage ega sügavust meetritega määratud. Seadus jätab selle lahtiseks ja ütleb, et igaühe omandiõigus ulatub sellise kõrguse või sügavuseni, kuhu ulatub omaniku huvi oma omandit teostada (kaevandada maavarasid, rajada kõrghooneid jms). Maapõueseaduse kohaselt ei ulatu eraomaniku omandiõigus kaugemale riigile kuuluvast maavara lasundist. Kinnisomand ulatub lisaks maale ka sellega püsivalt ühendatud objektidele nagu kasvav mets, hooned ja rajatised (kaev, staadion), taimestik, osad kohaliku tähtsusega maavarad (liiv, kruus, turvas jms), veekogud, teerajad. Kinnisomand ei ulatu maatükil asuvatele teisele isikule kuuluvatele tehnovõrkudele ja –rajatistele (näiteks võrguettevõtjale kuuluvad elektriliinid). Kinnisomand ei ulatu põhjaveele.

### **Mis on broneerimisleping ja mille poolest erineb see eellepingust?**

Broneerimisleping on kinnisvaratehingutes kasutatav müüja ja ostja vaheline kokkulepe, mille kohaselt müüja kohustub mitte võõrandama kokkulepitud aja jooksul kinnisasja kellelegi teisele. Broneerimisleping sõlmitakse praktikas kirjalikus vormis. Sellist kokkulepet ei saa käsitleda korteriomandi või kinnisasja ostmise eellepinguna, sest võlaõigusseaduse §33 kohaselt peab olema kinnisasja omandamisele suunatud eelleping notariaalselt tõestatud ja selle sisuks on kokkulepe, mille kohaselt kohustuvad pooled tulevikus sõlmima kinnisasja müügilepingu. Broneerimisleping ei saa sisaldada seega ostja ega müüja kohustust sõlmida tulevikus müügileping, vaid üksnes müüja kohustust kinnisvaraobjekti teatud perioodi hoida ostja jaoks. Kui kirjalik broneerimisleping sisaldab kohustust osta-müüa kinnisasi, siis on selline kokkulepe vormieeskirja rikkumise tõttu tühine.

Kui ostja ja müüja on kindlad soovis osta-müüa kinnisasi ja takistuseks on vaid finantseerimise või vajalike dokumentide-lubade puudumine, siis on võimalik notari juures siiski sõlmida broneerimislepingu või notariaalse eellepingu asemel kohe võlaõiguslik müügileping. Selline müügileping sisaldab tavapäraselt juba kõiki müügi olulisi tingimusi (objekt, hind, võtmete üleandmise aeg) ning tingimusi ja tähtaega, millal müüja ja ostja sõlmivad lepingu eseme omandi üleandmiseks asjaõiguslepingu. Sageli on poolte kokkuleppel asjaõiguslepingu

sõlmimise eelduseks ostjapoolne ostu finantseerimisega seotud küsimuste lahendamine (pangalaenu saamine) ja müüjapoolne kohustus kõrvaldada müüdavalt esemelt kolmandate isikute õigused (nt hüpoteek) või lepingu eseme käsutamist takistavad muud asjaolud, milleks võib olla näiteks pärimismenetluse lõpule viimine. Omandiõigus läheb ostjale üle mitte müügilepingu sõlmimisega, vaid ostja kandmisega omanikuna kinnistusraamatusse. Juhul kui sõlmitakse esmalt kinnisasja võlaõiguslik müügileping ning asjaõigusleping omani üleandmiseks plaanitakse sõlmida tulevikus, on võimalik kanda kinnistusraamatusse ostja kasuks omandamist tagav eelmärke. Kinnistamisavaldus eelmärke kandmiseks sisaldub siis tavapärast võlaõiguslikus müügilepingus ning dokumendid eelmärke kinnistusraamatusse kandmiseks esitab kinnistusosakonnale lepingu tõestanud notar. Selliselt võlaõigusliku müügilepingu ja omandi üleandmise asjaõiguslepingu teineteisest ajaliselt eraldi sõlmimine ei too tõenäoliselt osalejatele kaasa suuri lisakulusid notari tasude ja lõivude osas.

## **Kuidas toimub omandamise ja võõrandamise tehingu sõlmimine?**

Lepingupoolte esitatud andmete alusel koostatakse notari poolt lepingu projekt. Projekti koostamisel käigus teostatakse kontrollid vastavatesse registritesse (kinnistusraamat, äriregister, rahvastikuregister jne), tuvastatakse võimalikud loodus- ja muinsuskaitsetised piirangud jne. Notar veendub, et lepingu sõlmimiseks ei ole takistusi, sealhulgas kontrollib võõrandaja õigust kinnisasja käsutada (st müüa või kinkida). Notar loeb lepingu projekti pooltele ette, selgitab selle sisu ja tagajärgi ning pooled kiidavad selle heaks (vajadusel tehakse poolte täpsustusi ja soove arvestades lepingusse muudatusi). Heakskiidetud leping allkirjastatakse ühes eksemplaris, mis jääb notari kätte hoiule. Pooltele ja registripidajale väljastatakse lepingu ära kirjad. Kinnistusosakonnale edastatakse lepingu ja selle võimalike lisadokumentide (nt volikiri) digitaalselt kinnitatud ära kirjad kasutades e-notari infosüsteemi.

Juhul kui olete tellinud notarilt lepingu või ka mõne muu notariaalakti projekti koostamise, kuid hiljem siiski loobute vastava tehingu tegemisest (lepingu sõlmimisest), võib notar esitada teile arve lepingu projekti koostamise eest. Projekti koostamise tasuks on pool vastava notariaalakti tõestamise tasust.

## **Millises vormis sõlmitakse tehinguid kinnisasjadega?**

Kinnisasja omandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega on nõutav kinnistu omaniku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.

Kinnisasja omand läheb üle kinnistusraamatu kande tegemisel. Kokkuleppe sõlmimisel notari juures selgitab notar pooltele tehingu sisu, asjaolusid ja õiguslike tagajärgi, teostab registritest kontrollid, sealhulgas kontrollib esindus- ja käsutusõigust. Notari selgitusi tasub kuulata ja koostatud dokumendid hoolega enne allkirjastamist läbi lugeda.

## **Millal ja kuidas läheb valdus võõrandajalt üle omandajale?**

Valdus antakse võõrandajalt omandajale üle vastavalt nendevahelisele kokkuleppele. Valduse võib üle anda võõrandamislepingu sõlmimise päeval või ka hiljem kokkulepitud ajal.

Võõrandatava asja otsene valdus võib olla ka enne võõrandamislepingu sõlmimist omandajale üle antud (näiteks juhul kui omandaja on asja üürnik). Üldjuhul läheb vastutus võõrandatava asja juhusliku hävimise või kahjustumise eest omandajale üle otsese valduse üleandmisega, ehk siis võõrandaja vastutab asja eest kuni selle otsese valduse omandajale üle andmiseni, sealt edasi hakkab asja eest vastutama omandaja. Juhul kui pärast müügilepingu sõlmimist ja enne selle otsese valduse ostjale üleandmist võõrandatav asi kahjustub, vastutab asja taastamise eest müüja. Valduse üleandmiseks on mõttekas allkirjastada üleandmise-vastuvõtmise akt, kus märgitakse, millal valdus on üle antud, mitu võtit üle anti, millised olid veemõõtja ja elektriarvesti näidud jne. Selline valduse üleandmise akt sõlmitakse lihtkirjalikus vormis.

## **Millal saab kinnisvara omandav pool kinnisasja omanikuks?**

Kinnisomand tekib kinnistusraamatu kandest.

## **Kes teeb avalduse uue omaniku kinnistusraamatusse kandmiseks ja kes teeb kinnistusraamatusse vastava muudatuse?**

Kinnistusraamatut pidavale maakohtu kinnistusosakonnale edastab kinnistamisavalduse ja selle lisadokumendid notar kasutades selleks e-notari infosüsteemi. Kinnistamisavaldus registreeritakse elektroonilises kinnistuspäevikus automaatselt ning see vaadatakse kohtunikuabi poolt 30 päeva jooksul läbi. Kandeid kinnistusraamatusse teevad kinnistusosakonna kohtunikuabid.

Kui on tegemist ebaseaduslikult võõrandatud vara tagastamisega, siis esitab vastava avalduse kohalik omavalitsus kinnistuportaali kaudu. Kinnistuportaal asub aadressil <https://kinnistuportaal.rik.ee>.

Kui on tegemist riigivara erastamisega, siis esitab kinnistamisavalduse maavalitsus kinnistuportaali aadressil.

## **Kuidas on võimalik kinnisasja kinkida?**

Kinnisasja kinkimine on kinnisasja tasuta võõrandamine. Kinnisomandi üleandmiseks peavad kinkija ja kingisaaja pöörduma notari poole ning sõlmima kokkuleppe ning esitama kinnistamisavalduse kinnistusraamatu kande muutmiseks. Omand läheb üle kinnistusraamatu kande tegemisel.

## **Millised dokumendid on vajalikud omandamise ja võõrandamise tehingu sõlmimiseks?**

Üldjuhul peavad isikud notari poole pöördudes võtma kaasa ainult isikut tõendavad dokumendid ja volikirjad, ülejäänud andmed ja dokumendid saab notar tehes päringuid erinevatesse registritesse ja andmebaasidesse e-notari infosüsteemi vahendusel. Kui dokumenti või vajalikke andmeid ei ole e-notari vahendusel võimalik leida või need on muutunud (nt ei ole neid veel digitaliseeritud, näiteks kui puuduvad andmed abiellumise või abielu lahutamise, lepingu eseme omandamisdokumentide kohta, tegemist on välisriigi registrisse kantud andmetega jne), tuleb need notarile esitada.