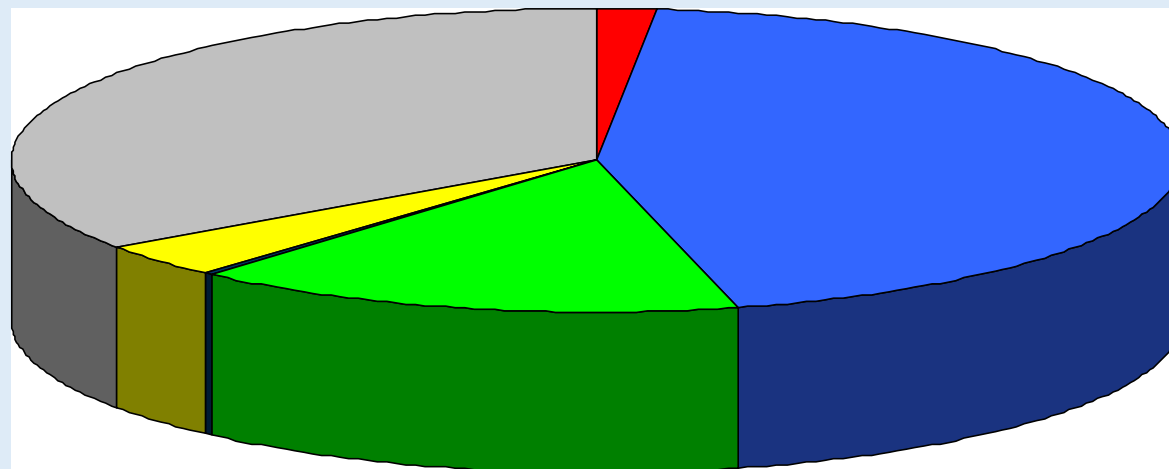
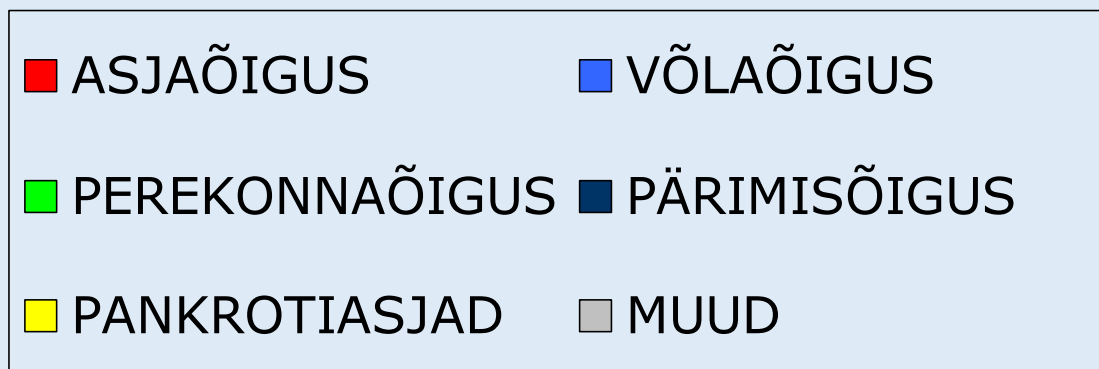


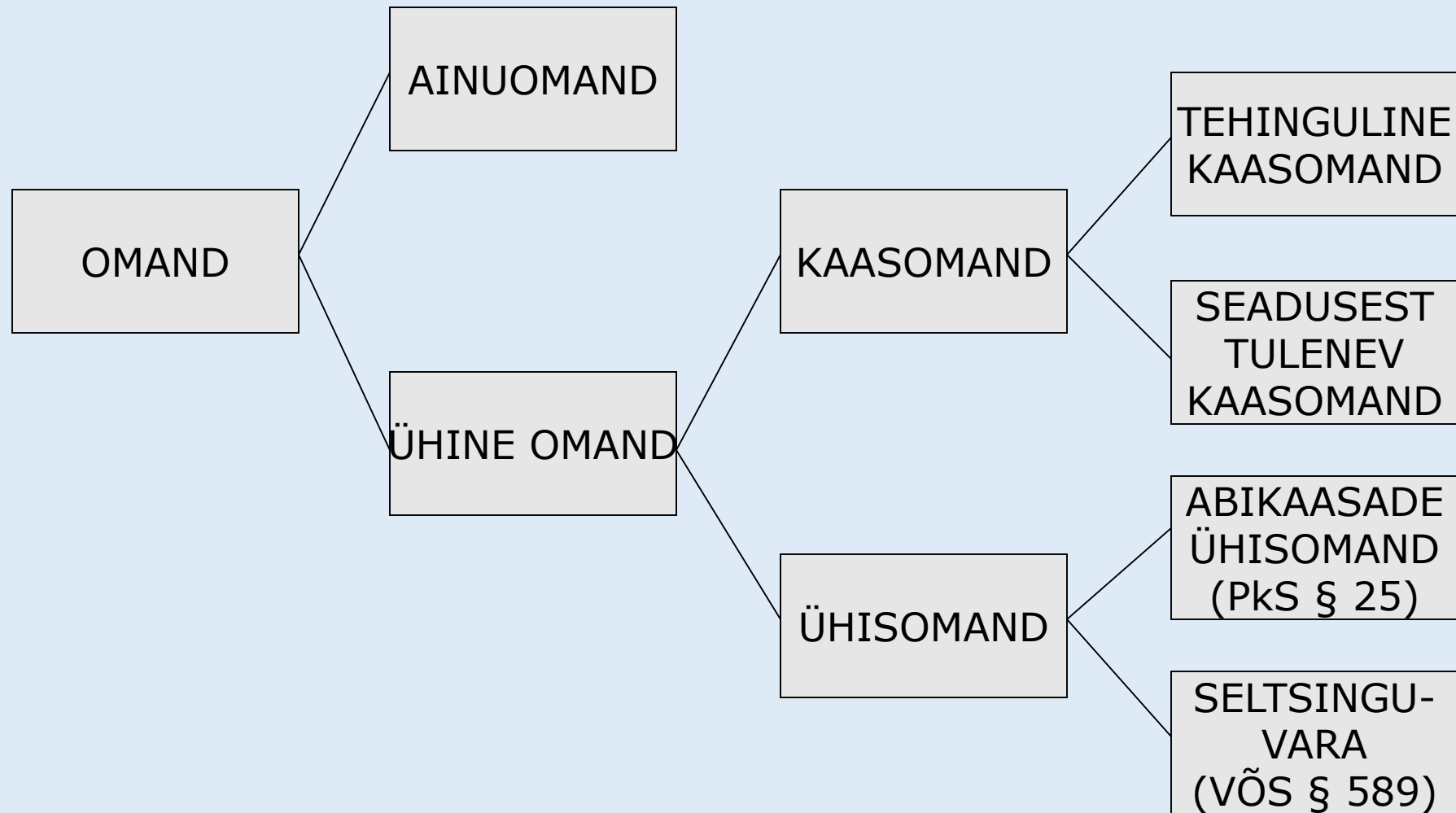
OMANDIÕIGUSE JA PANDIÕIGUSE PROBLEEME

PRIIT KAMA

TSIVIILASJAD KOHTUMENETLUSES



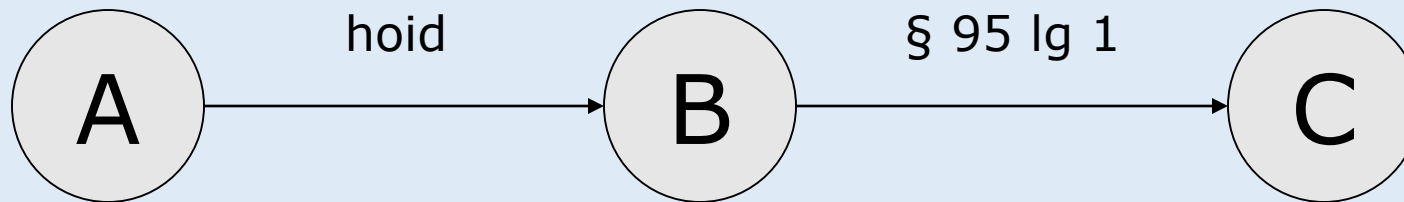
OMANDI LIIGID LÄHTUVALT OMANIKE ARVUST



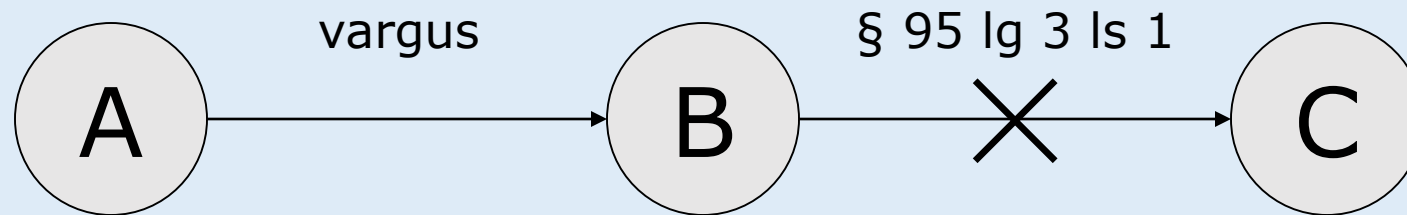
KAASOMANDI LÕPETAMINE

- REAALOSADEKS JAGAMINE
- OSADE KAASOMANIKE OMANDISSE JÄTMINE KOOS HÜVITAMISKOHUSTUSEGA
- AVALIK ENAMPAKKUMINE
- KAASOMANIKEVAHELINE ENAMPAKKUMINE

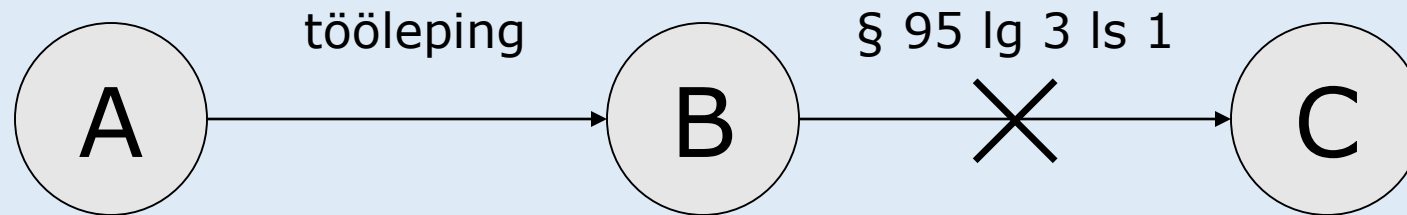
HEAUSKNE OMANDAMINE (1)



HEAUSKNE OMANDAMINE (2)

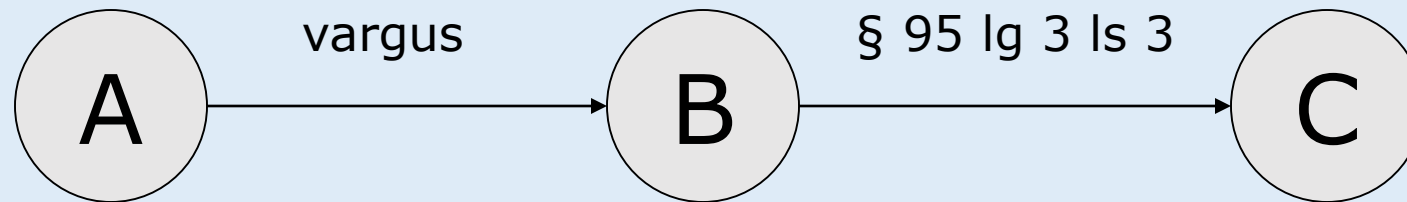


HEAUSKNE OMANDAMINE (3)

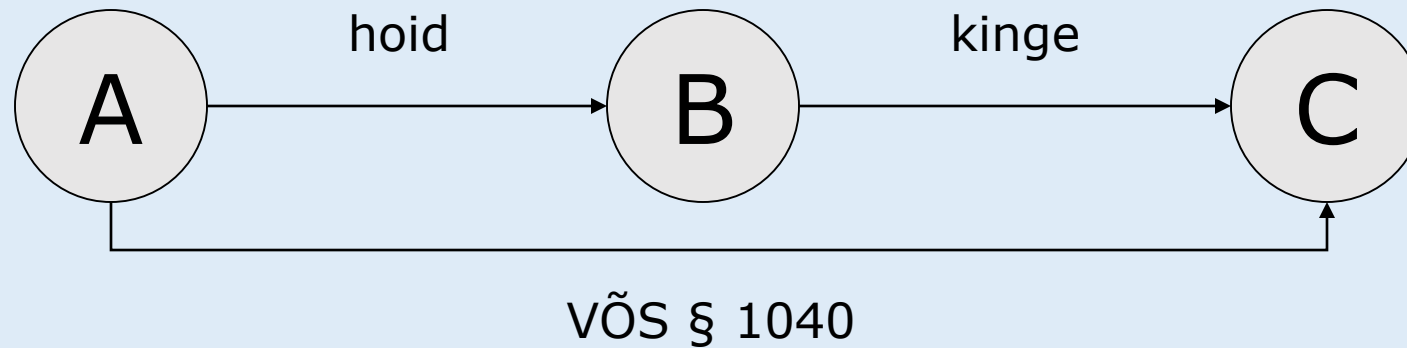


„Kolleegium peab vajalikuks selgitada, et vallasasja selle omaniku tahte vastaseks väljamineks omaniku valdusest kõnealuses tähenduses võib muuhulgas pidada ka seda, kui valduse teenija annab asja teise isiku faktilise võimu alla ilma omaniku nõusolekuta.” (3-2-1-10-04)

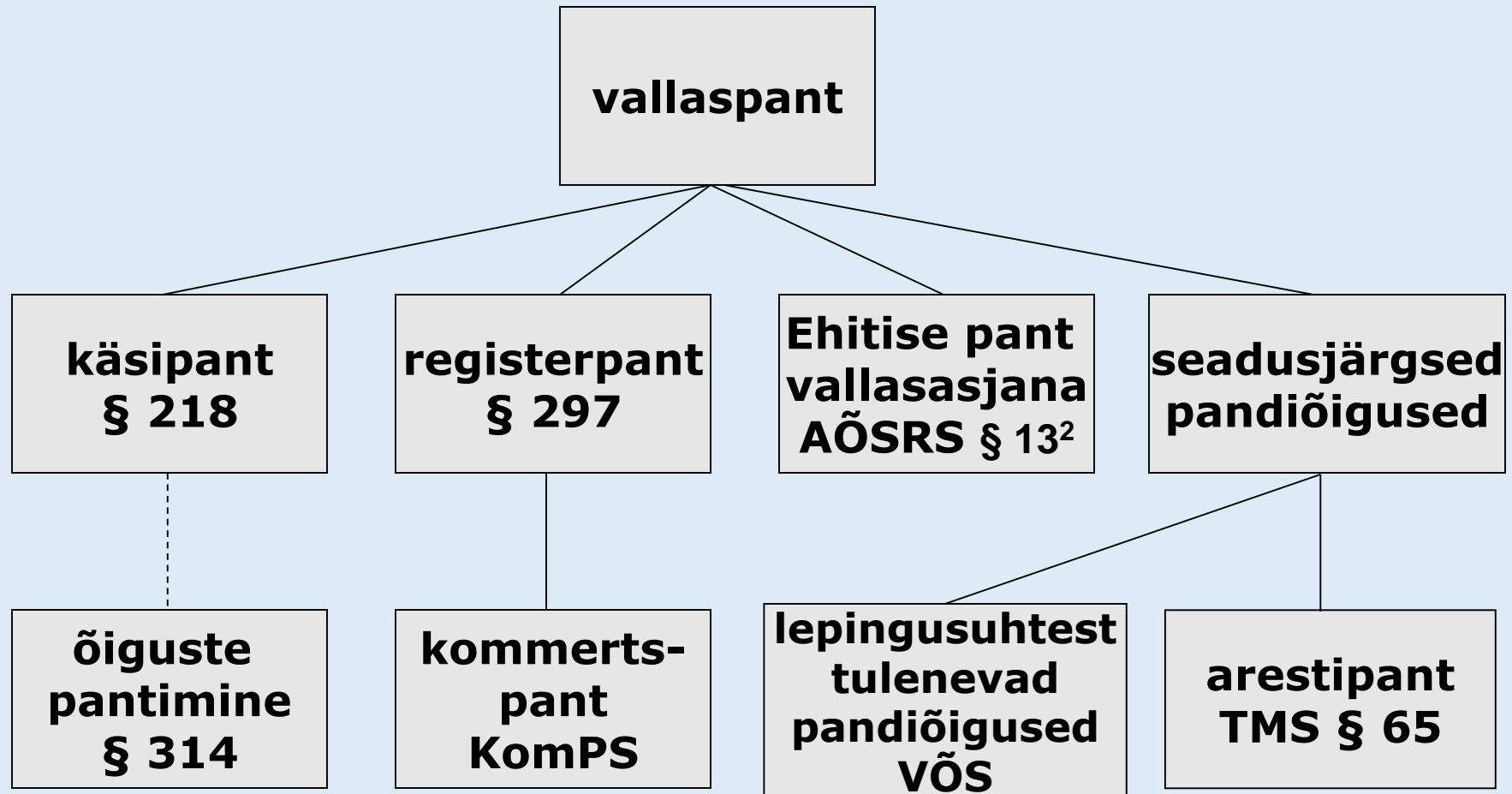
HEAUSKNE OMANDAMINE (4)



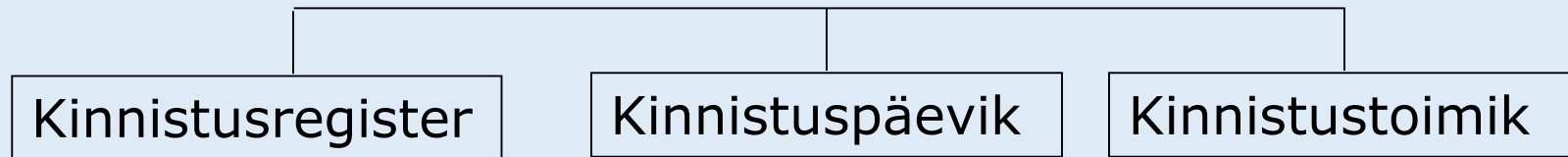
HEAUSKNE OMANDAMINE (5)



VALLASPANDI LIIGID

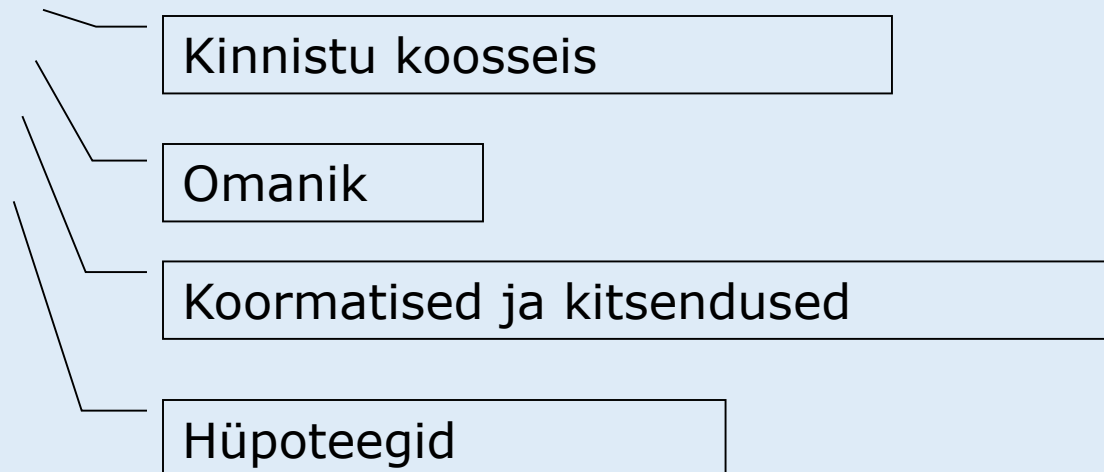


KINNISTUSRAAMATU KOOSSEIS



Registriosa: iga kinnistu kohta eraldi

4 jagu:



KINNISTUSRAAMATU EBAÕIGSUS

VÕIMALIKUD PÕHJUSED

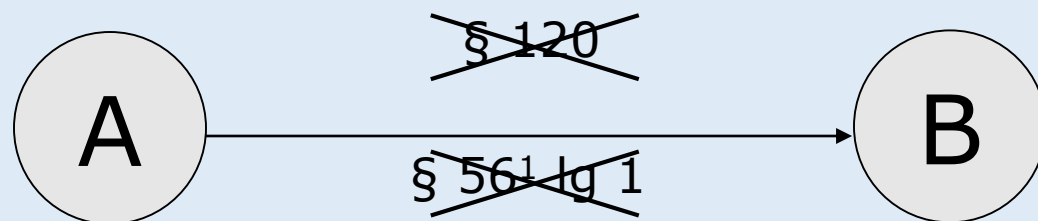
- Kinnistusraamatuvälised õigusmuudatused
- Kinnistusosakonna poolt tehtud vead
- Asjaõiguslepingu tühisus või puudumine

TAGAJÄRJED

- Kinnistusraamatusse on kantud õigus, mida tegelikult ei eksisteeri;
- Asjaõiguse kinnistusraamatust nähtuv sisu või järjekoht ei vasta tegelikkuses kokkulepitule;
- Kinnistusraamatust nähtuvalt on kinnisasi koormatud, tegelikkuses koormatist ei eksisteeri;
- Tekkinud õigust ei ole kinnistusraamatusse kantud.

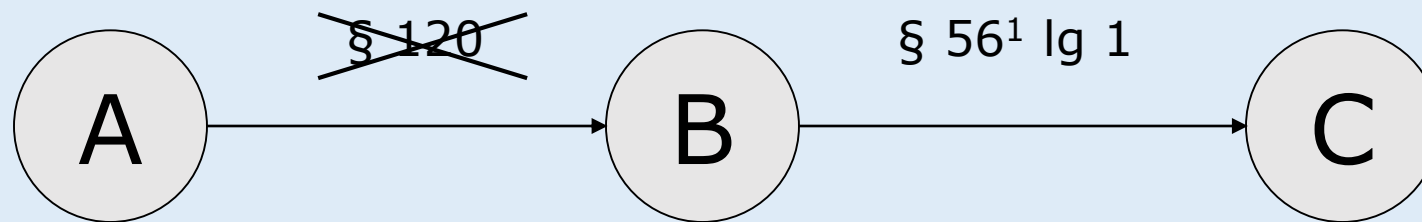
HEAUSKNE OMANDAMINE (1.)

teovõime piiratud

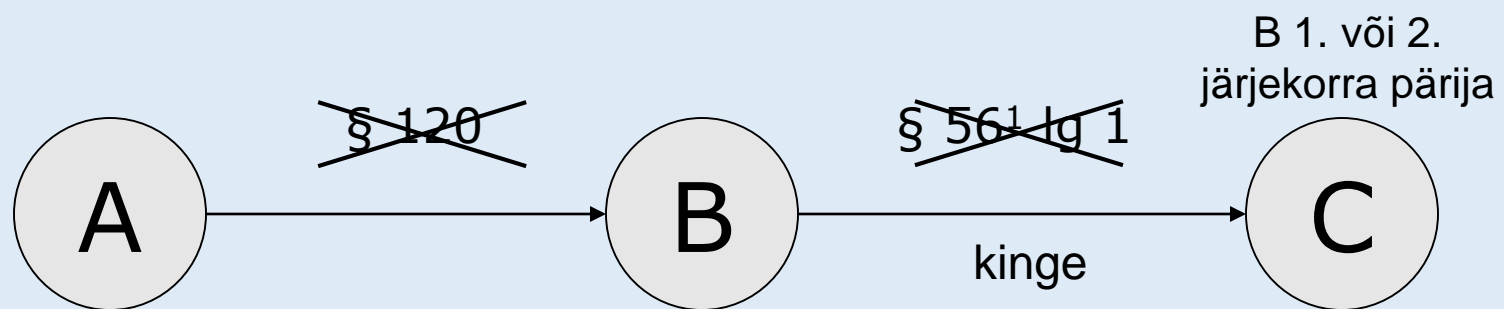


HEAUSKNE OMANDAMINE (2.)

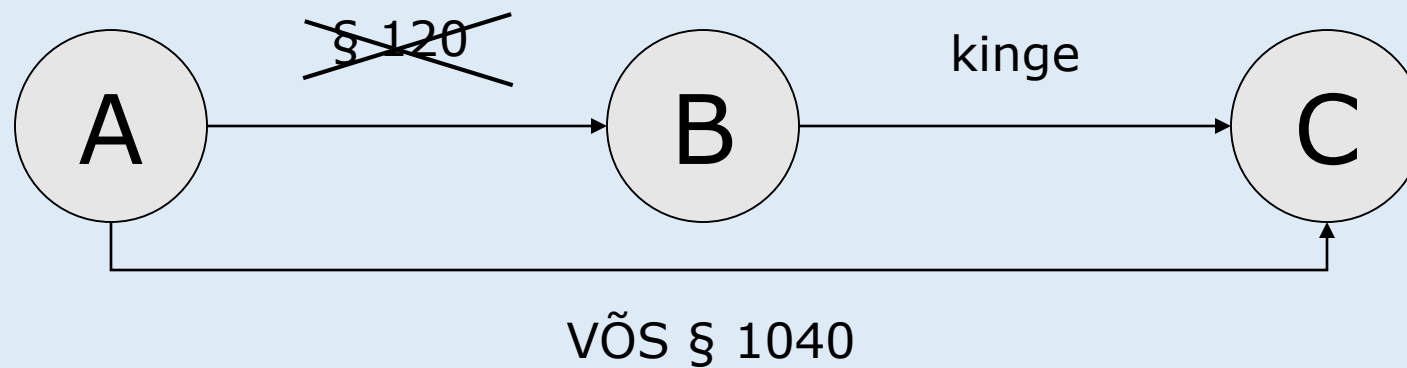
teovõime piiratud

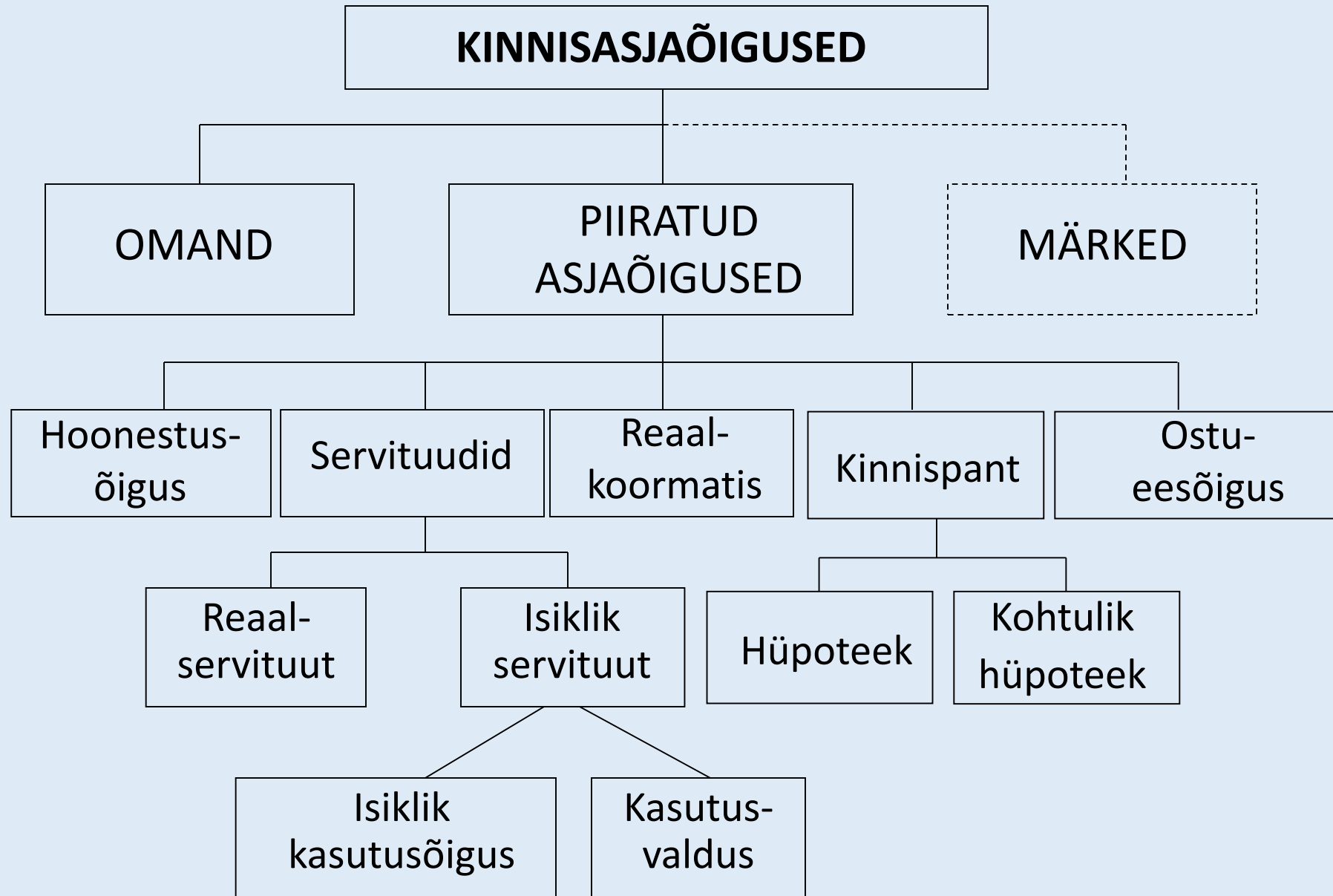


HEAUSKNE OMANDAMINE (3.)

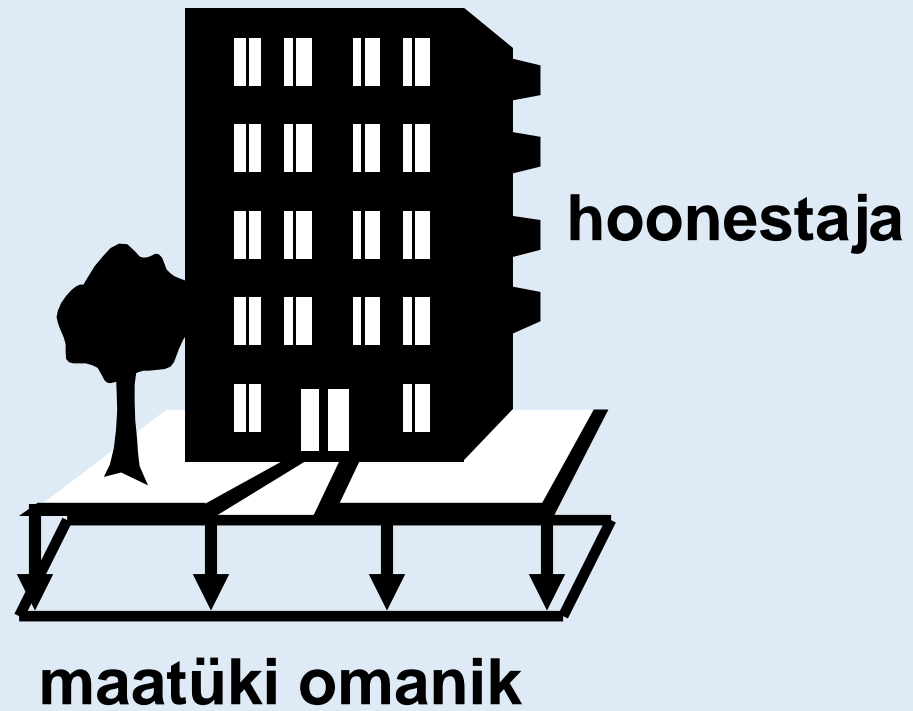


HEAUSKNE OMANDAMINE (4.)



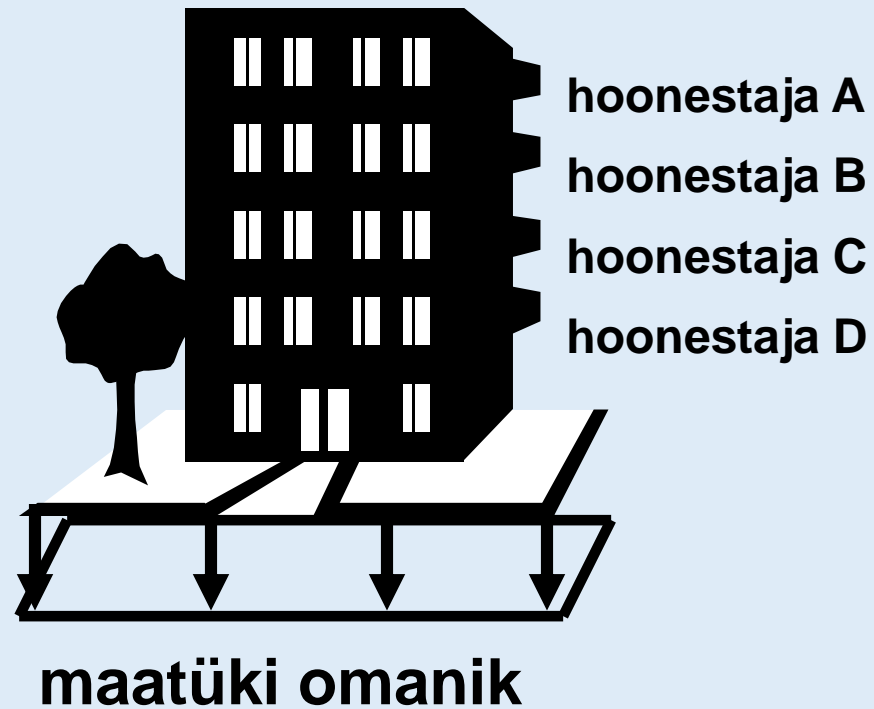


HOONESTUSÕIGUS

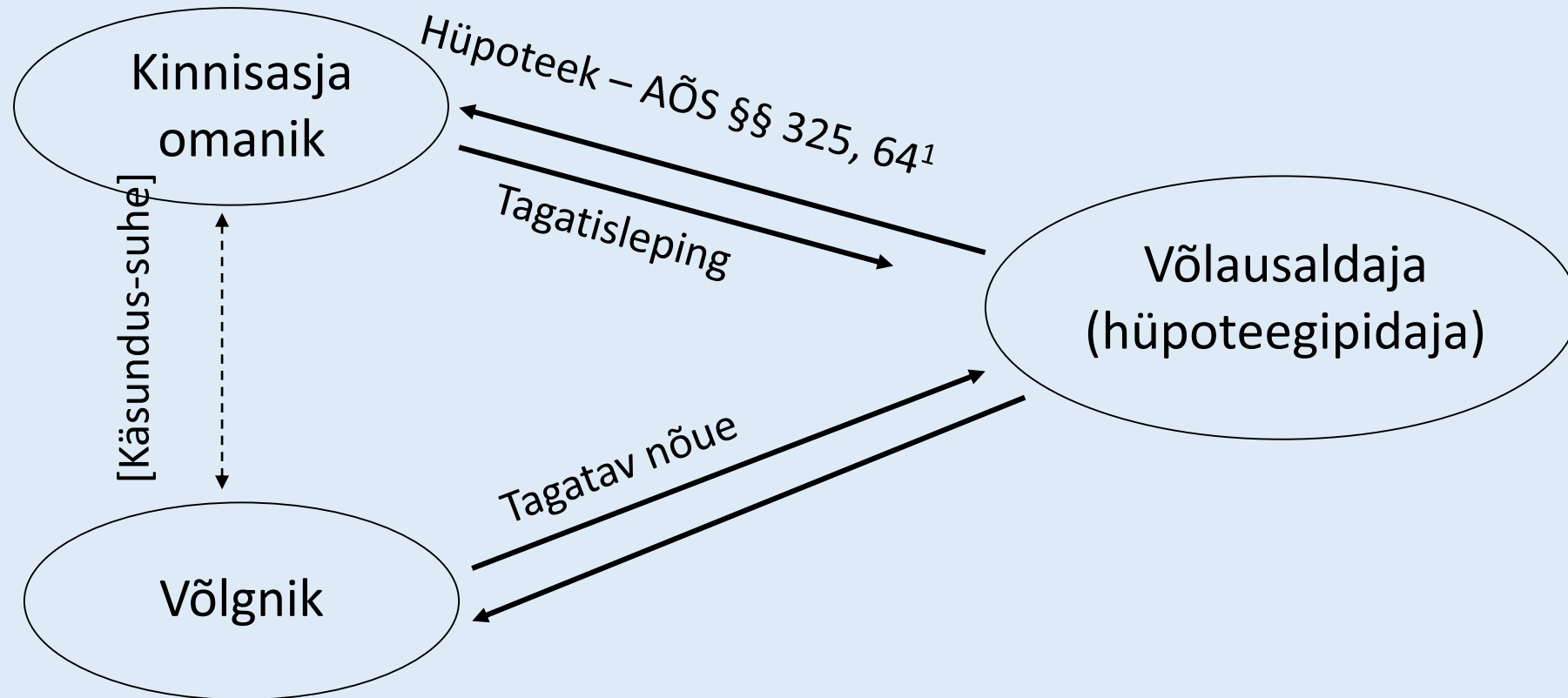


KORTERIHOONESTUSÕIGUS

KrtS § 62



HÜPOTEEGISUHTE OSALISED



TAGATISKOKKULEPPE SIDUVUS UUELE OMANIKULE

“Kollegium tõlgendab eespool nimetatud asjaõigusseaduse ja täitemenetluse seadustiku sätteid nende koostoimes ning hüpoteegi kui krediiditurul toimiva asjaõigusliku põhitagatise põhimõtteid arvestades nii, et TMS § 2 lg 1 p 19 hõlmab ka tagatiskokkulepet. AÕS § 346 lg 2 kohaselt peab ka tagatiskokkulepe olema notariaalselt tõestatud. Üldjuhul on hüpoteegi seadmise asjaõiguskokkulepe, kohesele sundtäitmisele allutamise kokkulepe ning tagatiskokkulepe vormistatud ühes notariaalselt tõestatud lepingudokumentis. Seega vastutab võlgniku eriõigusjärglane ostetud kinnisasjaga nõude maksmata jätmise eest hüpoteegisumma ulatuses, nagu oleks vastutanud ka täitemenetluse võlgnik ise. Vastasel korral oleks krediidituru normaalne toimimine takistatud.”

Riigikohtu otsus 3-2-1-8-10

GLOBALNE TAGATISKOKKULEPE

“Lubamatuks tuleb pidada olukorda, kus laenuvõtjale seatakse laenu (eelkõige eluasemelaenu) saamise tingimuseks, et hüpoteegiga tagataks lisaks laenulepingule ja selle võimalikele täiendustele ka kõikvõimalikke muid tulevasi laenuandja nõudeid laenusaaja vastu, eriti kui laenusaaja ei saa nende nõuete tekkimist kontrollida. Selline "ületagamise" kokkulepe võib olla keelatud nii VÕS § 42 lg 1 üldreegli järgi kui ka § 42 lg 3 p 22 järgi. Ebamõistlikku kahjustamist tuleks globaalse tagatiskokkuleppe puhul vähemalt tarbijalepingute puhul VÕS § 42 lg 1 teise lause järgi eeldada, st vastupidist peab tõendama tagatise saaja.”

Riigikohtu otsus 3-2-1-64-12 p 28

NÕUETE RAHULDAMINE

- nõude rahuldamisel võib kinnisasja omanik nõuda hüpoteegi kustutamist või enda nimele kandmist
- nõude osalisel rahuldamisel võib nõuda osalist kustutamist või enda nimele osahüpoteeki
- hüpoteegi seadmisel võib leppida kokku neist nõudeõigustest loobumise