

Tsiviilõiguse olulised seosed

Kaupo Paal

Materiaalse eraõiguse eesmärk

- Materiaalse eraõiguse eesmärk on sätestada, millal saab üks isik teise isiku käest midagi nõuda

Keskne küsimus iga eraõiguslikku küsimust
analüüsiva juristi jaoks on:

KAS ON NÕUE

Nõue:

Kas mul on nõue?

Mida, kui palju ma nõuda saan?

Mida ma selleks tegema pean, st:

- Mis asjaolud peavad esinema?
- Kes peab neid tõendama?
- Mis tõendid mul selleks on?

Mis vastuväiteid saaks vastaspool minu nõudele esitada?

Mis vastuväiteid saaks vastaspool minu väidetele esitada?

Mis vastuväiteid saaks vastaspool minu tõenditele esitada?

Mida ma pean nõude maksmapanemiseks tegema?

Mida võib vastaspool tõenäoliselt teha?

Õiguspraktikas peaks kujunema tavaliseks vaatenurk:

- Ma keeldun teisele isikule raha maksmisest või muu nõude täitmisest, sest kui teine isik pöörduks kohtusse, jätaks kohus tõenäoliselt nõude rahuldamata;
- Ma käitun teise isiku suhtes teatud viisil, sest kui teine isik pöörduks kohtusse, annaks kohus mulle tõenäoliselt õiguse;
- Ma nõuan teise isiku käest midagi või just sellises suuruses, sest kui ma pöörduksin kohtusse, siis tõenäoliselt kohus rahuldaks nõude sellises või suuremas ulatuses.
- Arvestama peab ka nõo majanduslike aspektidega...

Isikutevaheliste vaidluste puhul ütleb kohus, mis on kehtiva õiguse sisu

- Õigusvaidlusi lahendab kohus ja kohus valib seaduse, mida ta kohaldab;
- Kuigi selle üle, milliseid seadusi vastu võtta, otsustab seadusandja, on kohtute ainupädevuses öelda, kas seadus kehtib, milline norm kohaldub ja mida mingi seadusesäte tähendab;
- Seadusandja ei saa öelda, mis on juba vastuvõetud seaduse sisu;
- Kui seadusandjale ei meeldi see, millise sisu kohus seadusesättele andis, võib seadusandja normi tühistada või normi muuta, kuid olemasolev vaidlus lahendatakse senise normi alusel ja selle sisu määrab kohus

Kohtumenetlust peab tundma ja protsessiisearasusi peab arvestama iga jurist, ka see, kes ise kunagi kohtus esindamas ei käi

- Iga leping sõlmitakse selleks, et saada mingeid nõudeid. Järelikult on iga lepingu eesmärk tagada, et kõike seda, mida saada tahetakse, saaks ka siis, kui vastaspool seda vabatahtlikult ei ole nõus tegema.
 - Lepingu koostamisel tuleb alustada hüpoteetiliselt sellest, et pöördutakse kohtutäituri poole ja esitatakse täitedokument, mille alusel saab taotleda seda, mida majanduslikult soovitakse.
 - Milline nõue peab olema lepingus ette nähtud selleks, et kohus vastava sõnastusega resolutsiooniga otsuse teeks?
 - Millised asjaolud peavad esinema selleks, et kohus vastava nõude rahuldaks?
 - Kummal poolel lasub vastavate asjaolude tõendamiskoormis?

Hagiasja kohtus lahendamise sõltub:

- Kas hageja poolt esitatud nõue on seadustes üldse ette nähtud;
- Mis on tõendamisele kuuluvad asjaolud;
- Kellel lasub tõendamiskoormis
- Ega ei esine nõuet välistavaid asjaolusid, sh mis on vastuväidete aluseks olevad asjaolud;
- Kellel lasub vastuväidete aluseks olevate asjaolude tõendamiskoormis.

Nimetatud küsimustele annab vastuse materiaalõigus, mitte menetlusõigus. Kohtumenetluses, menetlusõiguse järgi üksnes selgitatakse:

- Mis on hageja nõue ja kostja vastuväited,
- Mida peavad pooled kohtu ette tooma ja tõendama;
- Kas asjaolud on tõendatud või mitte.

Mida peab pool kohtu ette tooma vs mida peab kohus ise kontrollima?

- Kas ja mis nõude hageja esitab, otsustab hageja;
- kas ja mis vastuväited esitada, otsustab kostja;
- Kas hagi esitada, sellest loobuda, hagi õigeks võtta, asjaolud omaks võtta, kompromiss sõlmida või mis asjaoludele tugineda, otsustavad pooled;
- Nõudenormi leiab kohus;
- Nõudenormi eeldused leiab kohus;
- Tõendamiskoormise määratleb kohus,
- Vastuväite aluseks olevad normid leiab kohus,
- Vastuväite normi eeldused leiab kohus,
- Vastuväidete aluseks olevad asjaolud peab kohtu ette tooma pool
- ÕIGUSE KOHALDAMISE ÜLE OTSUSTAB KOHUS

Eraõiguses jagunevad normid:

- Nõudenormid;
- Vastuväitenormid;
- Abinormid.

Iga eraõiguslikku kaasust lahendav jurist
küsub:

KES NÕUAB MIDA KELLELT MIS ALUSEL

Materiaalõiguses kontrollitakse nõudeid kindlas järjekorras:

- Lepingulised nõuded
- Seaduse alusel tekkinud võlasuhetest tulenevad nõuded (nt cic; käsundita asjaajamisest tulenevad nõuded, ühisusest tulenevad nõuded);
- Asjaõiguslikud nõuded;
- Deliktilised nõuded ja alusetust rikastumisest tulenevad nõuded;
- Seadusest tulenevad nõuded

Nõuete konkurents

- Nõuete konkurentsi puhul tuleb eristada materiaalõiguslikku aspekti ja protsessiaspekti;
- Materiaalõiguse alusel saab otsustada, mis nõue võiks isikul teise isiku suhtes olla (näiteks advokaat hindab kohtueelselt nõude olemasolu ja perspektiivikust);
- Protsessiõiguse kontekstis tuleb hinnata, mis nõuded võiksid hageja poolt kohtu ette toodud asjaolude alusel rahuldamisele kuuluda. Tuleb hinnata, kas hageja soovis ise määratleda nõude õiguslikku alust, kui ei, siis tuleb hinnata, kas mõni alternatiivsetest alustest (nii õiguslikest kui elulistest) võimaldab esitatud nõuet täielikult rahuldada;
- Eristada tuleb hagi alust hagi rahuldamise (materiaalõiguslikust) alusest. Mõlemad võivad esineda alternatiivselt.

Õiguskaitselahendid jagunevad:

- Kumulatiivsed;
- Alternatiivsed.

Lepingu olemasolu korral:

- Langeb ära võimalus esitada lepinguga kaetud ulatuses:
 - Käsundita asjaajamisest tulenevaid nõudeid;
 - Alusetust rikastumisest tulenevaid nõudeid;
 - Reeglina ka kahju õigusvastasest tekitamisest tulenevaid nõudeid;

Kahju hüvitamise nõude puhul:

- Kas nõue lepingu või delikti alusel?
- Reegel: lepingu alusel
- Erand: VÕS § 1044 lg 3;
- Erand: kui kahju ei ole lepinguga kaetud või
- Erand: kui vastutuse osas on kokkulepe.

Kui miski viitab lepingule:

- Kas poolte vahel on leping?
- Kelle vahel leping on?
- Mis on lepingu sisu?
- Mis on lepinguga hõlmatud?
- Kas lepingu kõrval või selle asemel saab esitada muid nõudeid?

Kas poolte vahel on kehtiv leping?

- See on õiguslik hinnang, mille peab andma kohus poolte poolt kohtu ette toodud asjaolude alusel. Kohus ei ole poolte õigusliku hinnanguga seotud. Ka siis mitte, kui pooled on lepingu kehtivuse osas ühel meelel.
- Poolte vahel kehtiva lepingu olemasolu ei saa olla vaidlusväline asjaolu;
- Leping on nagu kohaldatav õigus, mille osas peab KOHUS omal algatusel otsustama, kas see kehtib ja mis sisuga see kehtib *iura novit curiae*;
- Menetlusosalised saavad kohtu ette tuua ja kohus saab tuvastada asjaoludena kehtiva lepingu eeldusi (ofert, aktsept, muul viisil tahteavalduste vahetamine, lepingu täitmine)
- Oluline ka:
 - Vorm;
 - Esindusõigus;
 - Lepingu lõppemisele viitavad asjaolud

Lepingu kehtivust võivad mõjutada:

- Puudused teovõimes (vt TsÜS §-d 10 jj);
- Teadlikud tahtepuudused (näilik tehing TsÜS § 89);
- Vorminõuete järgimata jätmine (vt TsÜS § 83);
- Seadusest tuleneva keelu rikkumine (vt TsÜS § 87);
- Vastuolu heade kommete või avaliku korraga (TsÜS § 86);
- Tehingu tühistamise aluste esinemine+ tühistamisavaldus (vt TsÜS §-d 90 jj);
- Esindusõiguse puudumine või puudused esindusõiguses (vt TsÜS §-d 115 jj, sh §-d 128-129).

Tüüptingimuste kontrolli skeem:

- Kas tegemist on tüüptingimusega;
- Kas tüüptingimus on muutunud lepingu osaks;
- Individuaalkokkulepete puudumine;
- Kas tüüptingimuse tõlgendamisel tuleb jõuda vastava tulemuseni;
- Ega ei esine tüüptingimuste vasturääkivust;
- Ega tüüptingimus ei ole tühine.

Lepingu rikkumise korral saab kasutada õiguskaitselahendeid, mis loob võimaluse esitada nõudeid:

- Nõuda oma kohustuse täitmist (VÕS § 108);
- Oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (VÕS §-d 110 ja 111);
- Nõuda kahju hüvitamist (VÕS § 115);
- Taganeda lepingust (VÕS § 189 jj) või öelda leping üles (VÕS § 195)
- Alandada hinda (VÕS § 112);
- Nõuda viivist (VÕS § 113).

Kujundusõigused:

- Taganemine;
- Ülesütlemine;
- Hinna alandamine;
- Tühistamine.

Vastuväited:

- Omapoolse kohustuse täitmisest keeldumine;
- Tasaarvestus;
- Aegumine;
- Leppetrahvi või viivise vähendamine;
- Kahjuhüvitise vähendamine;
- Sissenõutavuse puudumine;
- Kohustuse lõppemine;
- Hea usu põhimõtte vastasus.

Lepingu rikkumine VÕS § 115:

- Kehtiv leping;
- Lepingust tulenev kohustus;
- Kohustuse rikkumine;
- Kahju;
- Põhjuslik seos;
- Vastutus kohustuse rikkumise eest;
- Vastutust välistavad alused võivad olla näiteks: VÕS §-d 101 lg 3, 218 lg 4, 218 lg 2 L 2, 362 lg 3, 641 lg 3, aga ka 220 lg 3, 282 lg 3, 644 lg 3;
- Vastutust piiravate kokkulepete mittekohaldumine võib tuleneda ka: VÕS § 106 lg 2, § 42, § 221 lg 2, § 237 lg 1, § 275, § 421, § 645 lg 3, § 657 lg 1.

Vastutus:

- Vastutus vastutusstandardina: lepingulise vastutuse välistab vääramatu jõud, mille puudumist eeldatakse. Vastava vastuväitena peab vääramatu jõu asjaolud kohtu ette tooma võlgnik;
- Erisused vastutusstandardis:
 - Vastutus üksnes süü korral (VÕS § 264 lg 2, § 770 lg 1);
 - Vastutus sõltumata vabandatavusest (VÕS § 781 lg 2 L 1).

Õiguskaitsevahendite rakendamine sõltumata vastutusest:

- Õigus keelduda omapoolse kohustuse täitmisest;
- Õigus lepingust taganeda;
- Õigus leping üles öelda;
- Õigus alandada hinda.

Täitmise nõue VÕS § 108

- Rakendub võlasuhtest tuleneva kohustuse korral;
- Tuleb viidata VÕS § 108 lg-le 1 või lg-le 2 koosmõjus mingi alusega (nt VÕS § 208 lg 1 või § 396 lg 1);
- Eristatakse raha maksmisele suunatud kohustust ja
- Muud kohustust (võivad kaasnedada piirangud, millele saab vastuväitena vastaspool tugineda).

Raha maksmisele suunatud nõue VÕS § 108 lg 1

- Leping või muu võlasuhe;
- Raha maksmise kohustus;
- Sissenõutavus;
- Kohustuse rikkumine;
- Ei saa olla vabandatav.

Muu kohustuse täitmisele suunatud täitmisnõue VÕS §108 lg 2:

- Leping või muu võlasuhe;
- Kohustus;
- Sissenõutavus;
- Kohustuse rikkumine;
- Vastuväide 1: täitmise võimatus;
- Vastuväide 2: nõue esitati peale mõistliku aja möödumist rikkumisest teadasaamisest või teada saama pidamisest alates (§ 108 lg 3 ja lg 5).

Hinna alandamine VÕS § 112 lg 1:

- Leping;
- Kohustus;
- Mittenõuetekohane sooritus;
- Mittenõuetekohase soorituse vastuvõtmine;
- Hinna alandamise avaldus;
- Algselt kokkulepitud soorituse väärtus erineb mittenõuetekohase soorituse väärtusest;
- Hinna alandamise avalduse tegemine teisele poolele ja selle kehtivaks muutumine;
- Õigustatud isiku poolt alandatud hinda ületava summa tasumine
- Vastuväide: rikkumine on heastatud.

Lepingust taganemine (lepingu alusel üleantu tagastamine ning saadud viljade ja muu kasu väljaandmine) VÕS § 189

- Kehtiv leping;
- Lepingust tulenev kohustus;
- Oluline lepingurikkumine;
- Taganemisavalduse tegemine ja selle jõustumine;
- Nõude esitaja andis lepingu täitmisena midagi üle (või selle surrogaat § 189 lg 2);
- Vastuväide 1: taganemisavaldus tehti peale mõistliku aja möödumist;
- Vastuväide 2: kohustuse täitmise nõue on aegunud;
- Vastuväide 3: taganemise aluseks olev asjaolu ilmnes asja ümbertöötamisel;
- Vastuväide 4: üleantud asja halvenemine või hävimine toimus teisest lepingupoolest tulenevatel asjaoludel;
- Vastuväide 5: üleantud asja halvenemine või hävimine toimus oma asjadega samasuguse hoolsuse järgimisest hoolimata;
- Vastuväide 6: vastastikuse täitmise vastuväide.

Lepingu ülesütlemisest tulenevalt üleantu tagastamise nõue VÕS § 195 lg 5:

- Kehtiv leping;
- Kohustus;
- Kohustuse oluline rikkumine ja rikkumise lõpetamiseks täiendava tähtaja määramine või korraline ülesütlemine;
- Ülesütlemisavalduse tegemine ja selle jõustumine;
- Nõude esitaja on vastaspoolele midagi lepingu täitmise eesmärgil üle andnud lepingu lõpetamisele järgneva aja kohta;
- Vastuväide 1: ülesütlemine toimus peale mõistliku aja möödumist
- Vastuväidete osas vt ka taganemise vastuväiteid.

Leppetrahvi nõue VÕS § 158 lg 1:

- Kehtiv leping;
- Kohustus;
- Kohustuse rikkumine;
- Lepingus kokku lepitud leppetrahvi maksmise kohustus (kohustus maksta vastava rikkumise korral lepingus kokku lepitud rahasumma);
- Vastuväide 1: teade leppetrahvi nõudmise kohta esitati peale mõistliku aja möödumist;
- Vastuväide 2: leppetrahvi vähendamise taotlus.

Viivise nõue VÕS § 113 lg 1:

- Rahaline kohustus;
- Sissenõutav;
- Kohustust ei ole täidetud;
- Ei nõuta intressi tasumisega viivitamise eest;
- Tarbijakrediidi puhul ei nõuta paralleelselt intressiga;
- Vastuväide: viivise vähendamise taotlus (§ 113 lg 8).

Tsiviilõigus jaguneb kolmeks kategooriaks:

- Esemed;
- Isikud;
- Tehingud.

Esemed:

- Asjad;
- Õigused;
- Muud hüved, mis võivad olla õiguse objekt.

Asjad:

- Kehalised esemed;
- Seaduses sätestatud juhtudel kohaldatakse õigustele asjade kohta sätestatut;
- Loomadele kohaldatakse asjade kohta käivaid sätteid.

Kinnisasi vs vallasasi:

- Kinnisasi on maapinna piiritletud osa;
- Asi, mis ei ole kinnisasi, on vallasasi.

Asja oluline osa:

- Asi ja selle oluline osa on tsiviilkäibes koos;
- Asi ja asja oluline osa ei saa kuuluda eri isikute omandisse;
- Asja ja selle olulisi osasid ei saa koormata erinevate asjaõigustega;
- Kui vallasasi ühendatakse teise asjaga selliselt, et see muutub teise asja oluliseks osaks, läheb ühendatud asja omandiõigus peasja omanikule üle (AÕS § 107);
- Selleks, et teada, kellele kuulub asja oluline osa, tuleb välja selgitada, kellele kuulub peasi.

Asja oluline osa:

- Asja oluline osa on selle koostisosa, mida ei saa asjast eraldada ilma, et asi või selle koostisosa ei hävine või oluliselt ei kahjustu (TsÜS § 53 lg 1);
- Kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed, koristamata vili;
- Ehitise olulised osad on osad, mida ei saa eraldada nii, et ehitis või eraldatav osa ei hävineks või ei kahjustuks.

Osa ei ole:

- Kinnisasja osa ei ole vöõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud püsivalt ühendatud ehitis;
- Mööduvaks otstarbeks rajatud asi;
- Tehnovõrk allub eriregulatsioonile;
- Ehitise osa ei ole sellega mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.

Päraldised:

- Peaasjaga seotud õigused ja kohustused laienevad ka päraldistele;
- Eeldatakse, et asja võõrandamise või koormamise kohustus hõlmab ka asja päraldisi;
- Eelnevast on võimalik tehinguga kõrvale kalduda;
- HüpotEEK ulatub kinnisasja päraldistele, mis on kinnisasja omaniku omandis (AÕS § 343 lg 1).

Päraldis on eraldiseisev vallasasi:

- Mis ei ole peaasja osa;
- Mis teenib peaasja;
- Mis on peaasjaga seotud ühise majandusliku eesmärgi ja
- Sellele vastava ruumilise seose kaudu.

Majandus- või kutsetegevuses kasutatava kinnisasja päraldised:

- Kinnisasjal kasutatavad masinad;
- Seadmed;
- Tööriistad;
- Muud vallasasjad, mis on vajalikud korrapäraseks majandus- või kutsetegevuseks kinnisasjal.

Põllumajandusliku kinnisasja päraldised:

- Põllumajandusliku kinnisasja majandamiseks kasutatav põllumajandusinventar;
- Masinad;
- Loomad; maatüki saadused, mis on vajalikud majandamise jätkamiseks järgmise saagini.

Kinnisasja omandamisel/ võõrandamisel tuleb eristada:

- Kinnisasja omandamise või võõrandamise kohustuse võtmise tehingut (kohustustehing ehk alustehing ehk *causa* ehk kausaaltehing) ja
- Kinnisasja käsutust e omandiõiguse ülekandmist, mis tehingulise omandamise korral koosneb:
 - Käsutustehingust ehk täitmistehingust ehk asjaõiguslepingust;
 - Kinnistusraamatu kande tegemisest;
 - Võõrandajal peab olema ka käsutusõigus.

AÕS § 119 lg 1:

- Reguleerib tehingut, millega võetakse kinnisasja omandamise või võõrandamise kohustus, st seal reguleeritakse müügilepingut, vahetuslepingut, kinkelepingut jms;
- Selle kohaselt peab iga tehing, millega võetakse kinnisasja omandamise või võõrandamise kohustus, olema notariaalselt tõestatud vormis;
- Nimetatud vorminõude järgimata jätmise tagajärg on reeglina tehingu tühisus (TsÜS § 83 lg 1- AÕS § 119 lg 1 normi eesmärk on tuua vorminõude järgimata jätmise korral kaasa tehingu tühisus) kuid sellest reeglist on ka erand.

AÕS § 119 lg-st 1 tulenev vorminõue laieneb:

- Kinnisasja müügilepingule;
- Kinnisasja kinkelepingule;
- Kinnisasja vahetuslepingule;
- Kinnisasja liisingulepingule;
- Igasugusele tehingule, millega võetakse kinnisasja omandamise kohustus;
- Igasugusele tehingule, millega võetakse kinnisasja võõrandamise kohustus.

AÕS § 119 lg 1 kehtib:

- Kinnisasjade ehk maatükkide suhtes;
- Hoonestusõiguste suhtes;
- Korteriomandite suhtes;
- Korterihoonestusõiguste suhtes;
- Kinnisasja kaasomandi mõtteliste osade suhtes.

Kas kinnisasja ostu eelleping peab olema notariaalselt tõestatud?

- VÕS § 33 lg 2: kui seaduse kohaselt tuleb leping sõlmida teatud vormis, peab ka eelleping olema sõlmitud samas vormis;
- Põhilepingu vorminõue tuleneb AÕS § 119 lg-st 1;
- Eelleping on kokkulepe, millega pooled kohustuvad tulevikus sõlmima lepingu (müügilepingu) eellepingus kokku lepitud tingimustel.

Sõltumata VÕS § 33 lg-st 2 kehtib notariaalse tõestamise nõue laialt:

- Igasuguse tehingu puhul, millega võetakse kinnisasja omandamise kohustus;
- Igasuguse tehingu puhul, millega võetakse kinnisasja võõrandamise kohustus;
- Vorminõue laieneb nendele tehingutele, millest tuleneb kinnisasja omandiõiguse ülekandmise nõudeõigus või õigus nõuda vastusooritust kinnisasja eest;
- Lepingu pealkiri ei ole määrav;
- Määrav on lepingu sisu;
- Vorminõue võib laieneda ka nendele tehingutele, millest otsesõnu omandamise või võõrandamise kohustust ei tulene aga millest tulenevad sanktsioonid „kinnisasja omandamise või võõrandamise õiguse kasutamata jätmise eest“.

Kas kinnisasja broneerimisleping peab olema notariaalselt tõestatud vormis:

- RK seisukoha järgi laieneb AÕS § 119 lg-s 1 sätestatud vorminõue üksnes nendele tehingutele, millega kohustatakse kinnisasja omandama või võõrandama, mitte aga nendele tehingutele, millega kohustatakse kinnisasja omandamisest või võõrandamisest hoiduma;
- Samas peavad broneerimislepingu sanktsioonid olema kohased, st nad peavad olema olemuslikult tasu või hüvitis omandamisest või võõrandamisest hoidumise eest;
- Broneerimisleping ei tohi kohustuste järgi olla olemuslikult eelleping vm omandamisele või võõrandamisele sundiv tehing.

Mittenotariaalne kinnisvara broneerimistehing ei saa tagada ostja õigust saada kinnisasja omanikuks:

- Broneerimislepinguga saab kohustuda kinnisasja teatud aja jooksul mitte võõrandama;
- Broneerimislepingust ei saa tuleneda omaniku kohustust kokkulepitud perioodi jooksul kinnisasi soodustatud isikule võõrandada või teha seda kindlatel tingimustel;
- Peale broneerimisperioodi lõppu võib kinnisvara omanik oma omandit vabalt, enda poolt soovitud isikutele ja enda poolt määratud tingimustel võõrandada.
- See, kui kinnisasja omanik peale broneerimisperioodi lõppu kinnisasja kolmandale isikule võõrandab, ei ole broneerimislepingu rikkumine.

Kinnisasja võõrandamise tehingu notariaalse tõestamise nõude eesmärk:

- Seadusandja lähtub sellest, et kinnisvara tehingud on keerulised ja käibeosalised ei taju piisaval määral eelduslikult kõiki kinnisvaratehingute ÕIGUSLIKKE aspekte;
- Notar majanduslikke aspekte ei selgita;
- Notar peab tõestamise käigus kontrollima tehingu (tehingu objekt, tehinguosalised jne) andmeid ja koostama sellised dokumendid, mille alusel on võimalik protsess läbi viia;
- Notar peab koostama sellise müügilepingu, mis vastab poolte tahtele ja mis arvestab kõigi tehinguosaliste huvide ja õigustega ja mis kaitseb piisaval määral kõikide tehinguosaliste õigusi ning;
- Notar peab veenduma, et tehing vastab tehinguosaliste tegelikule tahtele, st notar peab veenduma, et isikud tehingust aru saavad.

Seaduses sätestatud erand, mille korral muutub suuline kinnisasja müügileping kehtivaks(AÕS § 119 lg 2):

- Pooled sõlmivad suulise müügilepingu täitmiseks asjaõiguslepingu;
- Asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud vormis;
- Suulise müügilepingu täitmiseks tehakse kanne kinnistusraamatusse.

AGA:

- Kinnisasja omandiõiguse ülekandmisele suunatud asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud;
- Asjaõiguslepingu osas AÕS § 119 lg-ga 2 sarnast erandit ei ole;
- Notar tohib tõestada asjaõiguslepingu üksnes siis, kui talle esitatakse varem notariaalselt tõestatud müügileping või kui müügileping tõestatakse asjaõiguslepinguga samaaegselt;
- AÕS § 119 lg-s 2 sätestatud erandi kehtivuseks peab tehtama kanne kinnistusraamatusse;
- Kinnistusosakond ei tee kannet enne, kui talle ei ole esitatud vormikohast asjaõiguslepingut.

Millal võiks?

- Välja maksta ostuhinna?
- Kanda üle kinnisasja omandiõiguse?

Ostuhinna võiks välja maksta eelkõige siis kui:

- Kinnisasja omandiõigus on ostjale üle kantud aga ka juba enne seda kui:
- Kinnisasja omandiõiguse ülekandmine on piisavalt kindel:
 - Kui on sõlmitud kinnisasja müügileping;
 - Kui on tehtud kõik kinnisasja omandamiseks vajalikud tehingud (AÕS puudutatud isiku nõusolek kinnistusraamatu kande tegemiseks);
 - Kui on olemas kõik nõutavad nõusolekud;
 - Kui ostueesõiguse teostamine on välistatud;
 - Kui omandaja tugineb kinnistusraamatu kandele;
 - Kui omandaja kinnisasja omanikuks saamise eelduseks olevad dokumendid on esitatud kinnistusosakonnale ja
 - Kui on veendunud, et enne nende dokumentide kinnistusosakonda laekumist ei ole esitatud muid kinnistamisavaldusi, mis konkreetse omandaja omanikuks saamise välistaks.

Kinnisasja omandiõiguse võiks üle kanda eelkõige:

- Pooled on sõlminud müügilepingu.
- Kui ostja on müüjale tasunud ostuhinna aga ka varem kui ostuhinna tasumine on piisavalt tagatud, näiteks:
- Kui ostja on tasunud ostuhinna notari deposiitarvele ja raha kättesaamine ei sõltu muudest kui müüjast sõltuvatest tingimustest;
- Kasutada võib ka muud usaldusisikut.

Müügilepingu tagamine:

- Müügilepingu abil;
- Notari deposiidi abil;
- Notarile kinnistamise eelduseks olevate dokumentide kinnistusosakonnale esitamiseks korralduste andmise kaudu;
- Eelmärke abil;
- Hüpoteegi abil;
- Isiklike tagatiste: käenduse ja võlasuhtega ühinemise abil.

Vastutuse piiramine:

- Vastutust piiravad või vastutust välistavad kokkulepped (VÕS § 106 lõiked 1 ja 2) ja (VÕS § 42 lg 3 p 1);
- Aegumistähtaja lühendamise kokkulepped (TsÜS § 145 lg 1; VÕS § 227);
- Puudustest teavitamise, puuduste kirjeldamise, õiguskaitsevahendite rakendamise eelduste tõendamiskoormise muutmise ja eelduste teatud liiki tõenditega tõendamise kokkulepped;
- Lepingutingimustele mittevastavusest teatamise aeg (VÕS §-d 220 ja 221);
- Kokkulepped asja omaduste kohta ja lepingust tulenevate kohustuste kohta;
- Kokkulepe kahju hüvitise maksmise kohta.

Kui ostjaid või müüjaid on mitu:

- Tuleb mõtelda kuidas toimub lepingu täitmine;
- Samas tuleb mõtelda ka selle peale, kelle suhtes saab rakendada õiguskaitsevaheideid;
- Kas lepingust saab vajadusel taganeda üksnes osade kaupa või ka tervikuna;
- Kas õiguskaitsevahendite või kujundusõiguste teostamise eelduseks olevad tahteavaldused tuleb saata kõigile müüja või ostja poolel tegutsenud isikutele;
- St tuleb hinnata, kas lepingu majanduslik eesmärk on see, et saada kõikidelt ostjatelt või müüjatelt tervikuna kogu objekt või iga osa eraldi ja sellele vastavalt vajadusel ka leping kujundada.

Kui müüjaid on mitu:

- Kas ostetakse kaasomandiosasid?
- Kas ostetakse kaasomanikelt tervikasja?
- Kas asja osad on koormatud piiratud asjaõigustega?
- Kas tegemist on kohustusega, mille eest vastutab iga müüja eraldi?
- Kas tegemist on kohustusega, mille peavad kõik müüjad täitma koos?
- Kui toimub rikkumine, siis kelle suhtes saab rakendada õiguskaitsevahendeid?

Kui ostjaid on mitu:

- Kas ostetakse kaasomandi osi või
- Võlgneb müüja kahele ostjale asja tervikuna;
- Kas raha maksmise kohustuse osas on ostjad solidaar- või osavõlgnikud;
- Kas ostjad saavad õiguskaitsevahendeid kasutada koos või eraldi.

Kui ostjaid või müüjaid on mitu:

- **§ 64. Ühisvõlgnikud**

- Kui mitu isikut peavad täitma sama kohustuse, mille nad saavad täita üksnes ühiselt, võib võlausaldaja nõuda neilt kohustuse täitmist üksnes ühiselt.

- **§ 65. Solidaarvõlgnikud**

- (4) Kui mitu isikut kohustuvad lepinguga täitma kohustust ühiselt, siis eeldatakse, et nad on solidaarvõlgnikud.

Kui ostjaid või müüjaid on mitu:

- **§ 72. Ühisvõlausaldajad**

- (1) Kui mitu võlausaldajat võivad seadusest, tehingust või kohustuse olemusest tulenevalt nõuda kohustuse täitmist üksnes ühiselt, on võlgnikul õigus kohustus täita üksnes kõigile võlausaldajatele ühiselt.
- (2) Kui sama jagamatu kohustus tuleb täita mitmele võlausaldajale, võib iga võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist üksnes kõigile võlausaldajatele ühiselt, kui võlausaldajad ei ole solidaarvõlausaldajad.
- (3) Iga ühisvõlausaldaja võib nõuda kohustuse täitmist, sealhulgas võlgnetava eseme hoiustamist või müüki, üksnes kõigile võlausaldajatele ühiselt. Muud asjaolud, mis puudutavad üksnes ühte ühisvõlausaldajat, ei kehti teiste ühisvõlausaldajate suhtes.

Kui ostjaid või müüjaid on mitu:

- **§ 112. Hinna alandamine**

- (2) Hinna alandamine toimub avalduse tegemisega teisele lepingupoolele. Kui lepingus osaleb ühel või teisel lepingupoolel mitu isikut, võib hinda alandada üksnes kõigi ühel lepingupoolel olevate isikute poolt ja kõigi suhtes ühiselt. Kui hinna alandamise õigus lõpeb ühe õigustatud isiku jaoks, lõpeb see ka ülejäänute jaoks.

- **§ 192. Taganemisõiguse jagamatus**

- (1) Kui lepingus osaleb ühel lepingupoolel mitu isikut, võivad nad taganemisõigust teostada üksnes ühiselt. Kui taganemisõigus lõpeb ühe taganemiseks õigustatud isiku jaoks, lõpeb see ka ülejäänud isikute jaoks.
- (2) Kui lepingupool taganeb lepingust, mille teisel poolel osaleb mitu isikut, võib ta taganemisõigust teostada üksnes kõigi nende isikute suhtes ühiselt.

Kui ostjaid või müüjaid on mitu:

- **§ 126. Volituse tagasivõtmine**
- (2) Esindatav võib volituse andmisel esindaja või kolmanda isiku huvides oleva tehingu tegemiseks määrata, et volitus on tagasivõtmatu.
- (3) Esindatav võib ka tagasivõtmatuna antud volituse mõjuval põhjusel tagasi võtta.

Kinnisasja üürilepingu üleminek

- ÜL on võlaõiguslik leping, st reeglina kehtivad lepingust tulenevad kohustused üksnes selle sõlminud isikute suhtes;
- Üüritud kinnisasja v kinnisasja osa võõrandamise korral lähevad ÜA õigused ja kohustused kinnisasja omandajale üle;
- Kinnisasja võõrandamise korral vastutavad üürniku ees nii senine üürileandja kui ka uus üürileandja;
- Kinnisasja uus üürileandja võib talle üle läinud üürilepingu 3 kuu jooksul 3 kuud ette teatades üles öelda;
- Elu ja äriruumi üürilepingute puhul omavajadus;
- Ülesütlemise korral vastutab senine üürileandja üürnikule tekitatud kahju eest;
- Uuel üürileandjal ei ole märke korral ülesütlemisõigust;
- Üürnikul on õigus nõuda märke tegemist kinnistusraamatusse.

Kinnisasja tehinguline omandamine:

- Eeldused sätestatud AÕS §-s 64.1.
 - Kehtiv, vormikohane asjaõigusleping kinnisasja omandaja ja võõrandaja vahel;
 - Võõrandajal käsutusõiguse olemasolu;
 - Kinnistusraamatu kanne.

Asjaõigusleping:

- Kinnisasja omandamisel ja piiratud asjaõigusega koormamisel ning piiratud asjaõiguse omandamisel peab olema notariaalselt tõestatud vormis;
- On pelk kokkulepe selle kohta, et kinnisasja omandiõigus läheb ühelt isikult teisele isikule üle või et kinnisasi koormatakse piiratud asjaõigusega või et piiratud asjaõigus kantakse ühelt isikult teisele üle.
- Asjaõiguslepingule kohaldatakse lepingute kohta käivaid sätteid, mis ei lähe vastuollu asjaõiguslepingu olemusega (näit asjaõiguslepingust ei saa taganeda)
- Asjaõiguslepingu kehtivust ei mõjuta asjaolu, et käsutajal ei olnud käsutusõigust.

Võõrandajal käsutusõiguse olemasolu käsutamise eeldusena:

- Eristada tuleb asjaõiguslepingu kehtivust, st käsustehingu kehtivust ja käsutuse kehtivust;
- Kehtiva asjaõiguslepingu alusel ei ole võimalik kinnisasja tehinguliselt omandada juhul, kui võõrandajal ei ole käsutusõigust (erandid heauskne omandamine, igamine, õigustatud isiku poolne heakskiit);
- Reeglina on käsutusõigus omanikul (erand- kohtulik käsutuskeeld);
- Käsutusõigus võib olla ka mitteomanikul (vallasasjade puhul pandipidajal, kinnisasju müüb täitur TMS-i alusel).

Kinnistusraamatu kanne kinnisasja tehingulise omandamise eeldusena:

- KR-i tehakse kandeid kinnistamisavalduse alusel (erandina seaduses sätestatud juhtudel ka ametiülesande korras, st ilma avalduseta, kuid tehinguliseks omandamiseks on vaja esitada kinnistamisavaldus);
- Kinnistamisavalduse võib esitada nii kinnisasja omanik kui ka isik, kes tahab kinnisasja või piiratud asjaõigust omandada;
- Kui avalduse esitab muu isik, kui omanik, tuleb kinnistusraamatu pidajale esitada ka puudutatud isiku nõusolek (KRS § 34.1.).
- Omand tekib alles siis, kui tehakse KR-i kanne, selle tegemise aega ei tea täpselt ette, kuid peab olema võimalik prognoosida kande tegemise eeldusi.

Kinnisasja heauskne omandamine (§ 56.1.):

- On võimalik siis, kui kõik tehingulise omandamise eeldused on täidetud, välja arvatud, et omandajal ei olnud käsutusõigust;
- Ei ole võimalik siis, kui asjaõigusleping ei kehti;
- Kehtib ainult tehingulise omandamise korral;
- Laieneb ainult kinnistusraamatu kannetele, st saab heauskselt omandada üksnes kinnisasja, piiratud asjaõigust või kinnisasja koormatiste vabalt või ilma osade koormatisteta, kuid ei saa omandada näiteks suuremat kinnisasja või muu sihtotstarbega kinnisasja või kinnisasja teises asukohas.

Pandiõigus

- Vallas pant- kinnispant
- Vallas pant:
 - Käsipant;
 - Seadusest tulenevad pandiõigused;
 - Registerpant;
 - Kommertspant;
 - Õiguste pant (sh finantstagatis)

Kinnispant:

Hüpoteek;

Kohtulik hüpoteek;

Kinnistusraamatusse sissekandmisele mittekuuluv hüpoteek

Tähtajad eraõiguses:

- Aegumistähtajad;
- Õigust lõpetavad tähtajad;
- Protsessitähtajad.

Aegumine:

- Aegumine nõuet ei lõpeta
- Aegumine annab kohustatud isikule õiguse esitada nõudele kestev vastuväide
- Aegumise puhul tuleb määratleda, mis nõudega on tegemist, mis on aegumistähtaeg, millal aegumine hakkas kulgema ja kas esineb aegumise katkemist või peatumist
- Aegumine hakkab kulgema nõude sissenõutavaks muutumisega, hoidumisenõude puhul kohustuse rikkumisega ja kokkulepitud tasu maksmise nõue selle aasta lõppemisega, mil nõue muutus sissenõutavaks

Aegumistähtajad:

- Tehingust tulenev nõue- 3 aastat (ehitise puuduse tõttu töövõtu lepingust tulenev nõue 5 a; tahtliku rikkumise korral 10 a);
- Kinnisomandi üleandmise nõue, kinnisasja asjaõigusega koormamise, asjaõiguse üleandmise või lõpetamise või asjaõiguse sisu muutmise nõue – 10 a;
- Seadusest tulenev nõue- 10 a;
- Omandiõigusest tulenev väljaandmisnõue – 30 a;
- Omandiõigusest tulenev väljaandmisnõue omavolilise valdaja vastu ei aegu