

# Juhtimine ja õigus IV. osa

Äriressursside õiguslik korraldus

---

Urmas Arumäe

Äriõiguse loengumaterjal

**Juhtimine ja õigus IV. osa**  
**Äriressursside õiguslik korraldus**

**Loengumaterjal**

Toimetaja Urmas Arumäe  
Autor Urmas Arumäe  
© Urmas Arumäe, 2012

ISBN 978-9949-30-610-7 (kogu teos)  
ISBN 978-9949-30-614-5 (IV. osa)

Trükk EBS Print OÜ

Kõik õigused käesolevale väljaandele on kaitstud. Ilma autoriõiguse omaniku eelneva kirjaliku loata pole lubatud ühtki selle väljaande osa paljundada ei mehhaanilisel, elektroonilisel ega muul viisil.

## Sissejuhatuse asemel

Käesoleva loengumaterjali eesmärk on olla tudengitele abiks loengute jälgimisel. Aine omandamiseks tuleb täiendavalt lugeda vastavat kirjandust, artikleid ja õigusakte, mida õppejõud täpsustab loengu käigus.

Loengumaterjal on koostatud autori kirjutatava äriõiguse õpiku alusel, mis ilmub esimesel etapil samuti viies osas ja seejärel koguteosena. Seetõttu puuduvad loengumaterjalis viited allikatele, kuna kõik asjakohased viited on ära toodud õpiku käsikirjas ja hiljem ka õpikus. Tudengitel on võimalus käsikirjaga tutvuda ÕISI või Moodle vahendusel. Kavade kohaselt peaks õpik ilmuma nii paberkandjal kui e-õpikuna. Õpiku sisuline ülesehitus järgib traditsiooniliste USA äriõiguse õpikute ülesehitust.

Head mõtestatud lugemist!

Autor

November 2012

## IV. osa. ÄRIRESSURSSIDE ÕIGUSLIK KORRALDUS

### Õpiväljund

Äriressursside õigusliku korralduse käsitus annab tudengitele ülevaate asjaõiguse, intellektuaalse omandi õiguse, tööõiguse ja finantsteenuste õiguslikest üldküsimustest.

Äriressursside kontekstis keskendutakse küsimustele, millega on tegelikus elus ettevõtjatel kõige rohkem probleeme.

Kursuse läbinud üliõpilane peaks orienteeruma eesti äriressursi õiguslikes küsimustes, oskama lahendada vastavaid kaasusi ning olema ettevalmistatud äriressurssidega seonduvaid elulisi juhtumeid mõistma ja neile ka vajadusel üldisi lahendusi leidma.

## Sisukord

Sissejuhatuse asemel.....	3
<b>IV. osa. ÄRIRESSURSSIDE ÕIGUSLIK KORRALDUS.....</b>	<b>4</b>
<b>Õpiväljund.....</b>	<b>4</b>
<b>Sisukord.....</b>	<b>5</b>
<b>1. ptk Asjaõigus.....</b>	<b>8</b>
<b>Asjaõigus. Üldküsimused. (Slaid 1).....</b>	<b>8</b>
Üldküsimused.....	9
<b>Asjaõigus. Üldküsimused. Asjaõigused (Slaid 2).....</b>	<b>10</b>
Üldküsimused. Asjaõigused.....	11
<b>Asjaõigus. Üldküsimused. Omand (Slaid 3).....</b>	<b>12</b>
Üldküsimused. Omand.....	13
<b>Asjaõigus. Üldküsimused. Valdus (Slaid 4).....</b>	<b>14</b>
Üldküsimused. Valdus.....	15
<b>Asjaõigus. Üldküsimused. Kinnistusraamat (Slaid 5).....</b>	<b>16</b>
Üldküsimused. Kinnistusraamat.....	17
<b>Asjaõigus. Üldküsimused. Kinnistusraamat (2). (Slaid 6).....</b>	<b>18</b>
Üldküsimused. Kinnistusraamat (2).....	19
<b>Asjaõigus. Eriosa. Omand. (Slaid 7).....</b>	<b>20</b>
Eriosa. Omand.....	21
<b>Asjaõigus. Eriosa. Omand (2). Kaasomand. (Slaid 8).....</b>	<b>22</b>
Eriosa. Omand (2). Kaasomand.....	23
<b>Asjaõigus. Eriosa. Omand (3). Ühisomand. (Slaid 9).....</b>	<b>24</b>
Eriosa. Omand (3). Ühisomand.....	25
<b>Asjaõigus. Eriosa. Omand (4). Vallasomandi tekkimine. (Slaid 10).....</b>	<b>26</b>
Eriosa. Omand (4). Vallasomandi tekkimine.....	27
<b>Asjaõigus. Eriosa. Omand (5). Kinnisomandi tekkimine. (Slaid 11).....</b>	<b>28</b>
Eriosa. Omand (5). Kinnisomandi tekkimine.....	29
<b>Asjaõigus. Eriosa. Omand (6). Kinnisomandi ulatus. (Slaid 12).....</b>	<b>30</b>
Eriosa. Omand (6). Kinnisomandi ulatus.....	31
<b>Asjaõigus. Eriosa. Omand (7). Kinnisomandi kitsendused. (Slaid 13).....</b>	<b>32</b>
Eriosa. Omand (7). Kinnisomandi kitsendused.....	33
<b>Asjaõigus. Eriosa. Omand (8). Naabusõigused. (Slaid 14).....</b>	<b>34</b>
Eriosa. Omand (8). Naabusõigused.....	35
<b>Asjaõigus. Eriosa. Omand (9). Teed, tehnovõrgud ja rajatised. (Slaid 15).....</b>	<b>36</b>
Eriosa. Omand (9). Teed, tehnovõrgud ja rajatised.....	37
<b>Asjaõigus. Eriosa. Omand (10). Avalikud veed ja metsad. (Slaid 16).....</b>	<b>38</b>
Eriosa. Omand (10). Avalikud veed ja metsad.....	39
<b>Asjaõigus. Eriosa. Servituudid (1). Reaalservituudid. (Slaid 17).....</b>	<b>40</b>
Eriosa. Servituudid (1). Reaalservituudid.....	41
<b>Asjaõigus. Eriosa. Servituudid (2). Isiklikud servituudid. (Slaid 17).....</b>	<b>42</b>
Eriosa. Servituudid (2). Isiklikud servituudid.....	43
<b>Asjaõigus. Eriosa. Reaalkoormatised (Slaid 18).....</b>	<b>44</b>
Eriosa. Reaalkoormatised.....	45
<b>Asjaõigus. Eriosa. Hoonestusõigus (Slaid 19).....</b>	<b>46</b>
Eriosa. Hoonestusõigus.....	47
<b>Asjaõigus. Eriosa. Ostueesõigus (Slaid 20).....</b>	<b>48</b>
Eriosa. Ostueesõigus.....	49
<b>Asjaõigus. Eriosa. Pandiõigus (Slaid 21).....</b>	<b>50</b>
Eriosa. Pandiõigus.....	51

<b>3. ptk Tööõigus.....</b>	<b>52</b>
<b>Tööõigus. Üldküsimused. (Slaid 1).....</b>	<b>52</b>
Üldküsimused. ....	53
<b>Tööõigus. Üldküsimused. Töösuhte olemus (Slaid 2).....</b>	<b>54</b>
Üldküsimused. Töösuhte olemus.....	55
<b>Tööõigus. Üldküsimused. Töösuhte olemus 2 (Slaid 3) .....</b>	<b>56</b>
Üldküsimused. Töösuhte olemus 2.....	57
<b>Tööõigus. Üldküsimused. Uued töövormid (Slaid 4).....</b>	<b>58</b>
Üldküsimused. Uued töövormi .....	59
<b>Tööõigus. Töölepingu sõlmimine. Eelnevad toimingud (Slaid 5) .....</b>	<b>60</b>
Töölepingu sõlmimine. Eelnevad toimingud.....	61
<b>Tööõigus. Töölepingu sõlmimine. Üldpõhimõtted (Slaid 6).....</b>	<b>62</b>
Töölepingu sõlmimine. Üldpõhimõtted.....	63
<b>Tööõigus. Töölepingu sõlmimine. Töötaja kohustused (Slaid 7).....</b>	<b>64</b>
Töölepingu sõlmimine. Töötaja kohustused.....	65
<b>Tööõigus. Töölepingu sõlmimine. Tööandja kohustused (Slaid 8) .....</b>	<b>66</b>
Töölepingu sõlmimine. Tööandja kohustused.....	67
<b>Tööõigus. Töölepingu sõlmimine. Tööaeg (Slaid 9) .....</b>	<b>68</b>
Töölepingu sõlmimine. Tööaeg.....	69
<b>Tööõigus. Töölepingu sõlmimine. Puhkus (Slaid 10) .....</b>	<b>70</b>
Töölepingu sõlmimine. Puhkus.....	71
<b>Tööõigus. Töötaja vastutus (Slaid 11).....</b>	<b>72</b>
Töölepingu sõlmimine. Töötaja vastutus.....	73
<b>Tööõigus. Töölepingu lõppemine (Slaid 12).....</b>	<b>74</b>
Töölepingu sõlmimine. Töölepingu lõppemine.....	75
<b>Tööõigus. Töölepingu ülesütlemine (Slaid 13) .....</b>	<b>76</b>
Töölepingu sõlmimine. Töölepingu ülesütlemine.....	77
<b>Tööõigus. Töölepingu üleminek (Slaid 14) .....</b>	<b>78</b>
Töölepingu sõlmimine. Töölepingu üleminek.....	79
<b>Tööõigus. Töölepingu ülesütlemise tühisus ja vaidlustamine (Slaid 15) .....</b>	<b>80</b>
Töölepingu sõlmimine. Töölepingu ülesütlemise tühisus ja vaidlustamine.....	81
<b>Tööõigus. Tööandja vastutus (Slaid 16) .....</b>	<b>82</b>
Töölepingu sõlmimine. Tööandja vastutus .....	83
<b>Tööõigus. Välismaalaste töötamine Eestis (Slaid 17) .....</b>	<b>84</b>
Töölepingu sõlmimine. Välismaalaste töötamine Eestis.....	85
<b>Tööõigus. Töökähetus ja välismaal töötamine (Slaid 18) .....</b>	<b>86</b>
Töölepingu sõlmimine. Töölähetus ja välismaal töötamine .....	87
<b>Õigusaktid .....</b>	<b>88</b>
<b>Kirjandus .....</b>	<b>89</b>
<b>Autor.....</b>	<b>90</b>

*Minu õpilastele!*

# 1. ptk Asjaõigus

## Asjaõigus. Üldküsimumused. (Slaid 1)

Asjaõiguse seadus sätestab asjaõigused, nende sisu, tekkimise ja lõppemise ning on aluseks teistele asjaõigust reguleerivatele seadustele.

Asjaõigused on **omand** (omandiõigus) ja **piiratud asjaõigused**: servituudid, reaalkoormatised, hoonestusõigus, ostueesõigus ja pandiõigus. Eeltoodud loetelu ei ole ammendav ja seaduses võib lisaks eelnimetatule sätestada ka muid asjaõigusi. Teisisõnu öeldes hõlmab asjaõigus reegleid, mis määravad, kellele asi kuulub ja milliseid õigusi isik asja suhtes omab.

Asjaõiguse kujundamisel on lähtutud asjaõiguse absoluutsusest. See tähendab, et õigustatud isik omab absoluutset võimu valitseda talle kuuluva asja üle, mis praktikas väljendub ulatuslikus omandi ja ka piiratud asjaõiguste õiguskaitstes. Asjaõiguste kehtivusest igauhe suhtes tuleneb ka nende rikkumise võimalikkus igauhe poolt. Selleks, et omandivastast rikkumist ära hoida, peavad asjaõigused olema äratuntavad. Äratuntavuse eesmärgil on välja kujundatud mitmed asjaõiguse üldpõhimõtted.

*Absoluutsuse põhimõte* lähtub õigustatud isiku absoluutsest valitsemisvõimust. See õigus laieneb ka piiratud asjaõigustele. Kui võlaõiguses on valdavaks ühe isiku kohustus teha või jätta tegemata teise isiku kasuks teatud tegu, siis asjaõigused kehtivad igauhe suhtes, mõjudes igauhe vastu. Omanikul on õigus nõuda kõigilt teistelt isikutelt oma õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist.

*Avalikkuse- ehk publitsiteedipõhimõtte* üldisemaks sisuks on see, et kuna asjaõiguste absoluutsuse põhimõte eeldab, et asjaõiguslik olukord ja selle muutumine oleks igauhele selgesti nähtav, et igauks saaks asjaõigustega arvestada ja neid austada, on vaja teatud koguses publitsiteeti, ehk avalikkust. Kinnistusraamat on avalik. Kinnisasja puhul eeldatakse, et omanikuks on kinnistusraamatusse kantud isik. Vallasasja puhul eeldatakse, et asja omanikuks on selle valdaja. Tuleb rõhutada, et nii kinnistusraamatu kui vallasasja valdaja omandi eeldamine on ümberlükatav, kusjuures eeldamise paikapidamatuse tõendamise kohustus lasub ebaõigsust väitval isikul.

*Tüübipõhimõtte* tähendab, et erinevalt võlaõiguslikust dispositiivsuse ja lepinguvabaduse printsiibist lähtutakse asjaõiguses tüübipõhimõttest. Tüübipõhimõtte tähendab, et asjaõigused ning nende sisu, tekkimine ja lõppemine on seaduses ette nähtud.

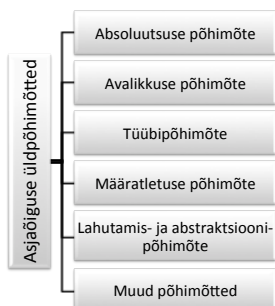
*Määratletuse- ehk spetsiaalsuspõhimõtte* (nimetatud ka selgusepõhimõtteks) tähendab, et asjaõigused kehtivad ainult üksikute individualiseeritud asjade kohta. Nii selle kui ka *abstraktsiooni- ja lahutamispõhimõtte* kohta loe I. loengukonspektist.

*Muude põhimõtetenä* nimetatakse traditsiooni- ja kandepõhimõtet, liitumispõhimõtet, selgusepõhimõtet ja vanusepõhimõtet. Neist *traditsiooni- ja kandepõhimõtte* tähendab, et vallasasja omandamiseks tuleb see juba Rooma õigusest ja aegadest pärit traditsioonide kohaselt võõrandajalt omandajale üle anda (vt AÕS § 92), kinnisasjaõiguse tekkimiseks ja üleandmiseks tuleb teha kanne kinnistusraamatusse (AÕS § 64<sup>1</sup>). *Liitumispõhimõtte*, mis pärineb samuti Rooma õigusest, tähendab, et kõik, mis ühendatakse maa kui peasjaga, satub samasse õiguslõikku olukorda, mis kehtib maatüki suhtes (vt TsÜS § 53 jj). *Vanusepõhimõtte* seisneb selles, et piiratud kinnisasjaõiguste järjekoht määratakse nende tekkimise aja järgi – varem tekkinud õigus on hiljem seatust eespool. Asjaõiguste järjekoht määratakse kinnistusraamatusse kandmisega, kanded aga tehakse avalduste saabumise järjekorras (AÕS § 59).



## Üldküsimused.

### Asjaõiguse üldpõhimõtted



10.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

1

- ✓ Selleks, et omandivastast rikkumist ära hoida, peavad asjaõigused olema äratuntavad. Äratuntavuse eesmärgil on välja kujundatud mitmed asjaõiguse üldpõhimõtted.
- ✓ *Absoluutsuse põhimõte* lähtub õigustatud isiku absoluutsest valitsemisvõimust. See õigus laieneb ka piiratud asjaõigustele.
- ✓ *Avalikkuse-* ehk *publitsiteedipõhimõtte* üldisemaks sisuks on see, et kuna asjaõiguste absoluutsuse põhimõte eeldab, et asjaõiguslik olukord ja selle muutumine oleks igapäev selgesti nähtav, et igaüks saaks asjaõigustega arvestada ja neid austada, on vaja teatud koguses publitsiteeti, ehk avalikkust.
- ✓ *Tüübipõhimõte* tähendab, et erinevalt võlaõiguslikust dispositiivsuse ja lepinguvabaduse printsiibist lähtutakse asjaõiguses tüübipõhimõttest. Tüübipõhimõte tähendab, et asjaõigused ning nende sisu, tekkimine ja lõppemine on seaduses ette nähtud.
- ✓ *Määratletuse-* ehk *spetsiaalsuspõhimõte* (nimetatud ka selgusepõhimõtteks) tähendab, et asjaõigused kehtivad ainult üksikute individualiseeritud asjade kohta. Nii selle kui ka *abstraktsiooni-* ja *lahutamispõhimõtte* kohta loe lähemalt I. loengukonspektist.
- ✓ *Muude põhimõtetena* nimetatakse traditsiooni- ja kandepõhimõtet, liitumispõhimõtet, selgusepõhimõtet ja vanusepõhimõtet.

## Asjaõigus. Üldküsimumused. Asjaõigused (Slaid 2)

Asjaõigused on AÕS § 5 järgi omand (omandiõigus) ja piiratud asjaõigused: servituudid, reaalkoormatised, hoonestusõigus, ostueesõigus ja pandiõigus. Eeltoodud loetelu ei ole ammendav ja seaduses võib lisaks eelnimetatule sätestada ka muid asjaõigusi.

*Hoonestusõigust* peetakse *omandisarnaseks* piiratud asjaõiguseks. AÕS § 241 lg 1 järgi võib kinnisasja koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Hoonestusõigus on omaniku poolt vaadatuna maatükki koormavaks piiratud asjaõiguseks, kuid omandaja poolt vaadatuna aga üpris *omandisarnane* õigus, mille kohta avatakse oma kinnistusraamat, mille alusel ehitatav või omandatud hoone on hoonestusõiguse osaks ning hoonestusõigust saab võõrandada ja koormata nagu kinnisomandit.

*Kasutusõiguste* all peetakse silmas kasutusvaldust, realservituuti ja isiklikku kasutusõigust.

*Kasutusvaldus* koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud, on õigustatud kasutama kinnisasja ja omandama selle vilju.

*Realservituut* koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

*Isiklik kasutusõigus* koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile.

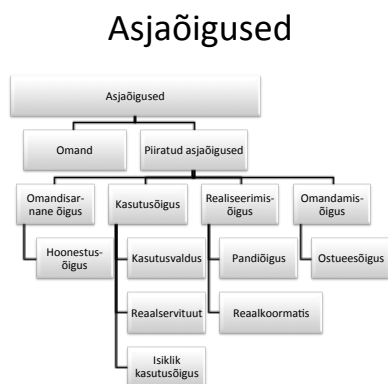
*Realiseerimisõigus* annab õigustatud isikule kas otseselt või kaudselt õiguse oma nõude rahuldamiseks koormatud kinnisasja arvel. Realiseerimisõigustena tunneb seadus pandiõigust ja reaalkoormatist.

Asja võib *pandiga* (pandiõigusega) koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks pant on seatud, on õigus pandiga tagatud nõude rahuldamisele panditud vara arvel, kui nõuet ei ole kohaselt täidetud. Seadus tunneb vallas- ja kinnispanti. Kinnisasja saab koormata *hüpoteegiga*, *vallasasju käsipandiga*, *registerpandiga*, *kommertspandiga* ja *laevahüpoteegiga*.

*Reaalkoormatist* tuleb mõista kui kinnisasja koormamist selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks reaalkoormatis on seatud, perioodilisi makseid rahas või natuuras või tegema teatud tegusid.

*Omandamisõigusest* tuleb aru saada kui ostueesõigusest, mis annab õigustatud isikule õiguse kolmandale isikule tasu eest võõrandatud asja omandamiseks. Ostueesõigus võib olla nii võlaõiguslik kui ka asjaõiguslik. Asjaõigusliku ostueesõiguse suhtes kohaldatakse valdavalt võlaõiguslikku ostueesõiguse kohta sätestatud, kuid AÕS sisaldab ka täiendavaid sätteid.

## Üldküsimused. Asjaõigused



10.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

2

- ✓ Asjaõigused on omand (omandiõigus) ja piiratud asjaõigused.
- ✓ *Hoonestusõigust* peetakse *omandisarnaseks* piiratud asjaõiguseks.
- ✓ *Kasutusõiguste* all peetakse silmas kasutusvaldust, reaalservituuti ja isiklikku kasutusõigust.
- ✓ *Kasutusvaldaja* on õigustatud kasutama kinnisasja ja omandama selle vilju.
- ✓ *Reaalservituut* koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama.
- ✓ *Isiklik kasutusõigus* koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust.
- ✓ *Realiseerimisõigus* annab õigustatud isikule kas otseselt või kaudselt õiguse oma nõude rahuldamiseks koormatud kinnisasja arvel.
- ✓ Asja võib *pandiga* (pandiõigusega) koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks pant on seatud, on õigus pandiga tagatud nõude rahuldamisele panditud vara arvel.
- ✓ *Reaalkoormatist* tuleb mõista kui kinnisasja koormamist selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks reaalkoormatis on seatud, n perioodilisi makseid.
- ✓ *Omandamisõigusest* tuleb aru saada kui ostueesõigusest, mis annab õigustatud isikule õiguse kolmandale isikule tasu eest võõrandatud asja omandamiseks.

### Asjaõigus. Üldküsimumused. Omand (Slaid 3)

Üldlevinud on omandi mõistemääratlus, mille kohaselt on *omand* isiku *täielik õiguslik võim* asja üle (vt ka AÕS § 68 lg 1). See omakorda tähendab, et omanikul on õigus asja *vallata, kasutada ja käsutada* ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt omanikuõiguste rikkumisest hoidumist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. Omaniku õigused võivad AÕS § 68 lg 2 järgi olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega.

Kõigil omanikel on AÕS § 6 järgi võrdsed õigused, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Juriidilise isiku vara ega juriidiline isik ei saa kuuluda teistele isikutele.

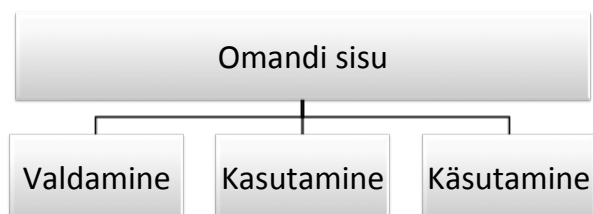
*Valdamine* on faktilise võimu teostamine asja üle. Valdajast omanikul on kõik valdaja õigused, sealhulgas ka õigus kaitsta oma valdust. Kui omaniku poolt on asi antud kolmanda isiku valdusse, näiteks üürnikule, siis pole tegemist valduse eraldamisega omandist, vaid omaniku piiramisega tema õigustes teostada valdust.

*Kasutamine* seisneb asja kasulike omaduste tarbimises ja asjalt viljade saamises. Tavaliselt on asja kasutamine omaniku enese käes, kuid kasutamist võib ka teistele edasi anda (üürida).

*Käsitamine* seisneb asja juriidilise saatuse määramises, eelkõige on selleks asja võõrandamine, koormamine või teise isiku kasutusse andmine. Käsitamisõiguse üleandmisel teisele isikule omand lõppeb – käsutusõiguse iseseisev eksisteerimine võimalik ei ole. Omanikul on õigus omandist loobuda või asi hävitada.

Omanik saab tehinguga omandist eraldada osaõigusi, mida nimetatakse piiratud asjaõigusteks. Piiratud asjaõigused on põhiliselt seotud kinnisomandiga – erandiks on pandiõigused, mis on kohaldatavad nii kinnis- kui vallasasjadele.

### Omand



10.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

3

- ✓ *Omand* isiku täielik õiguslik võim asja üle.
- ✓ Kõigil omanikel on järgi võrdsed õigused, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- ✓ Juriidilise isiku vara ega juriidiline isik ei saa kuuluda teistele isikutele.
- ✓ *Valdamine* on faktilise võimu teostamine asja üle.
- ✓ *Kasutamine* seisneb asja kasulike omaduste tarbimises ja asjalt viljade saamises.
- ✓ *Käsutamine* seisneb asja juriidilise saatuse määramises, eelkõige on selleks asja võõrandamine, koormamine või teise isiku kasutusse andmine.
- ✓ Omanik saab tehinguga omandist eraldada osaõigusi, mida nimetatakse piiratud asjaõigusteks.

## Asjaõigus. Üldküsimused. Valdus (Slaid 4)

Valdus on *tegelik võim* asja üle. Sellest tulenevalt on valdajal õigus asja *vallata* ja *kasutada*. Käsitamisõigus kuulub üksnes omanikule.

Valdaja on AÕS § 33 järgi isik, kelle tegeliku võimu all asi on. Isik, kes valdab asja rendi-, üüri-, hoiu-, pandi- või muu selletaolise suhte alusel, mis annab talle õiguse teise isiku asja ajutiselt vallata, on otsene, teine isik aga kaudne valdaja. Valdajaks ei ole isik, kes teostab tegelikku võimu asja üle teise isiku korralduste kohaselt tema majapidamises või ettevõttes. Valdus läheb AÕS § 38 järgi üle pärijale.

Valdus on AÕS § 34 järgi kas seaduslik või ebaseaduslik sõltuvalt sellest, kas see põhineb õiguslikul alusel või mitte. Valdus loetakse seaduslikuks, kuni ei ole tõendatud vastupidist.

Praktikas ehk kõige levinum valduse liigitus on valduse liigitamine *heauskseks* ja *pahauskseks*. Pole harvad ka skeemid, kus üritatakse vara kantida n-õ heauskse omaniku kätte. AÕS § 35 järgi on valdus heauskne, kui valdaja ei tea ega peagi teadma, et tema valdusel puudub õiguslik alus või et teisel isikul on suurem õigus asja vallata. Valdus on pahauskne, kui valdaja teab või peab teadma, et tema valdusel puudub õiguslik alus või et teisel isikul on suurem õigus asja vallata. Valdus loetakse heauskseks, kuni ei ole tõendatud vastupidist.

Valdus omandatakse AÕS § 36 järgi tegeliku võimu saamisega asja üle või abinõude üle, mis võimaldavad tegelikku võimu asja üle. Valduse omandamiseks piisab senise valdaja ja omandaja kokkuleppes, kui omandaja suudab teostada tegelikku võimu asja üle.

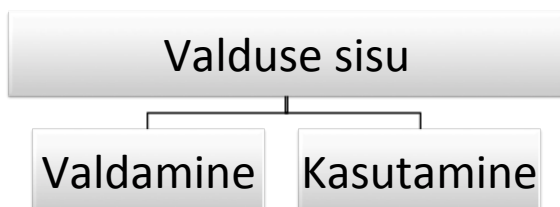
Kaudne valdus omandatakse AÕS § 37 järgi asja väljanõudeõiguse loovutamiseega omandajale, kui asja võõrandaja ise või kolmas isik jääb asja valdama.

Valdus lõpeb AÕS § 39 järgi siis, kui valdaja loobub tegelikust võimust asja üle või kaotab selle muul viisil. Mõõduv takistus või katkestus tegeliku võimu teostamisel valdust ei lõpeta.

Valdus on seadusega kaitstud omavoli vastu. Omavoli on AÕS § 40 järgi valdaja nõusolekuta seadusvastaselt asja valduse rikkumine või valduse äravõtmine. Sel viisil saadud valdus on omavoliline. Valduse rikkumine on valdaja takistamine asja üle tegeliku võimu teostamisel, samuti asja äravõtmise katse või ähvardus, kui on alust karta selle täideviimist. Omavolilise valduse tagajärgede eest vastutab ka selle valduse pärija, samuti muu õigusjärglane, kui viimane valduse omandamisel eelkäija valduse omavolilisusest teadis.

Valduse kaitseks on valdaja õigustatud kasutama omaabi (AÕS § 41), otsimisõigust (AÕS § 42), esitada valduse rikkumisest või äravõtmisest tulenevaid nõudeid (AÕS § 44 ja 45 – samad õigused on ka kaudsel valdajal) ja esitada vastuväiteid (AÕS § 46). Valduse kaitse nõue lõpeb ühe aasta möödumisel valduse rikkumisest või äravõtmisest, kui nõuet ei panda maksma vastava hagi esitamisega kohtule. Nõue lõpeb ka siis, kui pärast omavoli toimepanemist tuvastatakse jõustunud kohtulahendiga, et omavoli toimepanijal on asja suhtes selline õigus, mille alusel ta võib nõuda valdust asjale.

### Valdus



10.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

4

- ✓ *Valdus* on tegelik võim asja üle.
- ✓ Valdajal õigus asja *vallata* ja *kasutada*.
- ✓ Valdus on kas *seaduslik* või *ebaseaduslik*.
- ✓ Valdus loetakse seaduslikuks, kuni ei ole tõendatud vastupidist.
- ✓ Valdust liigitatakse *heauskseks* ja *pahauskseks*.
- ✓ Valdus loetakse heauskseks, kuni ei ole tõendatud vastupidist.
- ✓ Valdus omandatakse tegeliku võimu saamisega asja üle.
- ✓ Valduse omandamiseks piisab senise valdaja ja omandaja kokkuleppest, kui omandaja suudab teostada tegelikku võimu asja üle.
- ✓ Valdus lõpeb siis, kui valdaja loobub tegelikust võimust asja üle või kaotab selle muul viisil.
- ✓ Valdus on seadusega kaitstud omavoli vastu.
- ✓ Omavoli on asja valduse rikkumine või valduse äravõtmine.
- ✓ Valduse kaitseks on valdaja õigustatud kasutama omaabi, otsimisõigust, esitada valduse rikkumisest või äravõtmisest tulenevaid nõudeid.
- ✓ Valduse kaitse nõue lõpeb ühe aasta möödumisel valduse rikkumisest või äravõtmisest.

## Asjaõigus. Üldküsimumused. Kinnistusraamat (Slaid 5)

Ilma avaliku kinnistusraamatuta, mille kannete õigsust eeldatakse, oleks kinnisasja käivet pea võimatu ette kujutada. Kinnistusraamatu esemeteks on kinnisasi (KRS § 8 lg 1), korteriomand (KOS § 5 lg 1), hoonestusõigus (KRS § 49<sup>3</sup> lg 1) ja korterihoonestusõigus (KOS § 24 lg 4). Neid esemeid tähistatakse üldnimetusega kinnistu.

Kinnistusraamatu koosseisu moodustavad KRS § 10 järgi kinnistusregister, kinnistuspäevik ja kinnistustoimik.

*Kinnistusregister* on kinnistusraamatu keskne osa, kuna sinna tehakse KRS § 11 lg 1 järgi kõik kinnisasjaga seotud kanded.

*Kinnistuspäevikus* registreeritakse KRS § 19 järgi kinnistamisavaldused, milles on väljendatud soov kande tegemiseks. Kinnistuspäevikusse kantakse lisaks avalduse vastuvõtmise kuupäev, puudutatud kinnistu number, määruse tegemise aeg, kestus, täiendavate dokumentide saabumise aeg, kandemääruse tegemise, sissekandmise ja teatavakstegemise aeg, kinnistamist läbiviivate isikute allkirjad, tehinguväärtus ja riigilõiv.

*Kinnistustoimikus* säilitatakse KRS § 20 järgi kõiki kinnistu kohta käivaid dokumente. Kinnistusosakond tagab kinnistustoimikus säilitatavate dokumentide vastavuse algdokumentidele. Kinnistustoimik ise koosneb: 1) registriosa ärakirjast; 2) kõigist kinnistu kohta käivatest dokumentidest. Kinnistusosakond tagab kinnistustoimikus oleva registriosa ärakirja ja muude dokumentide vastavuse algdokumentidele.

Kinnistusraamatut peetakse kinnisasjade ja nendega seotud asjaõiguste kohta.

Kinnisasjade ühendamisel või kinnisasja jagamisel jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused AÕS § 54 järgi kehtima. Juhul kui õiguste endisel kujul kehtimajäämine ei ole võimalik, jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima vastavalt puudutatud isikute notariaalselt tõestatud kokkuleppele.

Nagu öeldud, on kinnistusraamat avalik. Igaühel on õigus tutvuda kinnistusraamatu andmetega ja saada sellest väljavõtteid seaduses sätestatud korras. Keegi ei või end vabandada kinnistusraamatu andmete mitteteadmiselega. Enamgi veel –kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse. Kui kinnistusraamatusse kantud õigus kustutatakse, siis eeldatakse, et õigus on lõppenud.

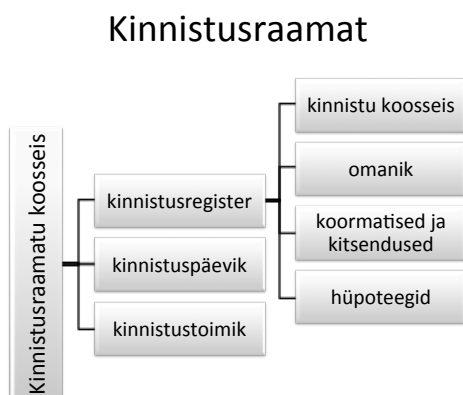
Kui isik tehinguga omandab kinnisomandi või piiratud asjaõiguse kinnistusraamatusse kantud andmetele tuginedes, loetakse kinnistusraamatusse kantud andmed tema suhtes õigeaks, välja arvatud juhul, kui kinnistusraamatusse kantud andmete õigsuse vastu on kinnistusraamatusse kantud vastuväide või kui omandaja teadis või pidi teadma, et kinnistusraamatusse kantud andmed on ebaõiged.

Asjaõigused saavad järjekoha kinnistusraamatusse kandmisega. Kanded kinnistusraamatusse tehakse avalduste saabumise järjekorras.

Kinnistusraamatusse kantud asjaõiguse järjekohta võib muuta, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Järjekoha muutmiseks on nõutav nende isikute kokkulepe, kelle õiguste järjekohat muudub, ja vastava kande tegemine kinnistusraamatusse. Hüpoteegi järjekohas tagasiastumiseks on nõutav ka kinnisasja omaniku nõusolek. Nõusolek ei ole tagasivõetav.



## Üldküsimused. Kinnistusraamat



10.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

5

- ✓ *Kinnistusregister* on kinnistusraamatu keskne osa, kuna sinna tehakse kõik kinnisasjaga seotud kanded.
- ✓ *Kinnistuspäevikus* registreeritakse kinnistamisavaldused, milles on väljendatud soov kande tegemiseks.
- ✓ *Kinnistustoimikus* säilitatakse kõiki kinnistu kohta käivaid dokumente.

## Asjaõigus. Üldküsimumused. Kinnistusraamat (2). (Slaid 6)

Kinnistusraamatusse kantakse AÕS § 62 alusel kinnisasjaõigused ja märked.

*Kinnisasja õigustest* kohta anname siinkohal lühidefinitsioonid.

*Kinnisomand* (kinnisasi) on TsÜS § 50 lg 1 järgi maapinna piiritletud osa (maatükk).

*Hoonestusõigus* on AÕS § 241 järgi võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist.

*Realservituut* on AÕS § 172 järgi olukord, kus teenivat kinnisasja koormatakse valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Isiklik servituut koosneb kahest alaliigist kasutusvaldus ja isiklik kasutusõigus. AÕS § 201 järgi *kasutusvaldus* koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud, on õigustatud kasutama kinnisasja ja omandama selle vilju. Samas *isiklik kasutusõigus* kasutusõigus koormab AÕS § 225 järgi kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile.

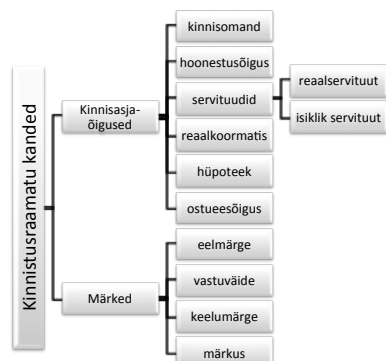
*Realkoormatis* on AÕS § 229 järgi olukord, kus kinnisasja koormatakse selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks realkoormatis on seatud, perioodilisi makseid rahas või natuuras või tegema teatud tegusid.

*Hüpoteek* on kinnisasjale seatud pant. Kinnisasja võib AÕS § 325 järgi hüpoteegiga koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hüpoteek on seatud (hüpoteegipidajal), on õigus hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisele panditud kinnisasja arvel.

Kinnisasja võib AÕS § 256 järgi *asjaõigusliku ostueesõigusega* koormata teatud isiku või teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

Kinnistusraamatusse võib AÕS § 63 järgi kanda *märke*: 1) asjaõiguse omandamise või kustutamise või selle õiguse sisu või järjekoha muutmise nõude, sealhulgas tulevase või tingimusliku nõude tagamiseks (*eelmärke*); 2) kinnistusraamatu ebaõige kande muutmise või kustutamise nõude (§ 65) tagamiseks (*vastuväide*); 3) omandi või piiratud asjaõiguse käsutamise täielikuks või osaliseks keelamiseks (*keelumärke*); 4) muude seadusega kinnistusraamatusse kanda lubatud asjaolude nähtavakstegemiseks (*märkus*). Keelumärke keelab vastavalt märke sisule kannete tegemise kinnistusraamatusse kas täielikult või osaliselt. Asjaõiguse käsutamine pärast eelmärke kandmist kinnistusraamatusse on tühine osas, milles see eelmärkega tagatud nõuet kahjustab või piirab. See ei takista kannete tegemist kinnistusraamatusse. Märke järgi määratakse selle õiguse järjekohat, mille kohta märke oli tehtud. Isikul, kelle omandit või piiratud asjaõigust eelmärke või vastuväide puudutab, on õigus nõuda isikult, kelle kasuks märke on tehtud, märke kustutamist, kui märkega tagatud õiguse maksmapanek on välistatud, eelkõige juhul, kui nõue, mille tagamiseks märke tehti, on lõppenud.

## Kinnistusraamatu kanded



10.10.12

EBSI õiguse ja avaliku halduse õppetool

6

- ✓ *Kinnisomand* (kinnisasi) on maapinna piiritletud osa (maatükk).
- ✓ *Hoonestusõigus* on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist.
- ✓ *Reaalservituudiga* koormatakse teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks.
- ✓ *Kasutusvaldusega* koormatakse kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud, on õigustatud kasutama kinnisasja ja omandama selle vilju.
- ✓ *Isikliku kasutusõigusega* kasutusõigus koormatakse kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.
- ✓ *Reaalkoormatisega* koormatakse kinnisasja selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks reaalkoormatis on seatud, perioodilisi makseid rahas või natuuras või tegema teatud tegusid.
- ✓ *Hüpoteek* on kinnisasjale seatud pant. Kinnisasja võib AÕS § 325 järgi hüpoteegiga koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hüpoteek on seatud (hüpoteegipidajal), on õigus hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisele panditud kinnisasja arvel.
- ✓ Kinnisasja võib *asjaõigusliku ostueesõigusega* koormata teatud isiku või teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

*Märked:* 1) asjaõiguse omandamise või kustutamise või selle õiguse sisu või järjekoha muutmise nõude, sealhulgas tulevase või tingimusliku nõude tagamiseks (*eelmärke*); 2) kinnistusraamatu ebaõige kande muutmise või kustutamise nõude tagamiseks (*vastuväide*); 3) omandi või piiratud asjaõiguse käsutamise täielikuks või osaliseks keelamiseks (*keelumärke*); 4) muude seadusega kinnistusraamatusse kanda lubatud asjaolude nähtavakstegemiseks (*märkus*).

## Asjaõigus. Eriosa. Omand. (Slaid 7)

Omanikuks võib olla iga isik. Omandit liigitatakse seaduse mõttes omanike arvu järgi. Üldjuhul on asjal üks omanik (*ainuomanik*).

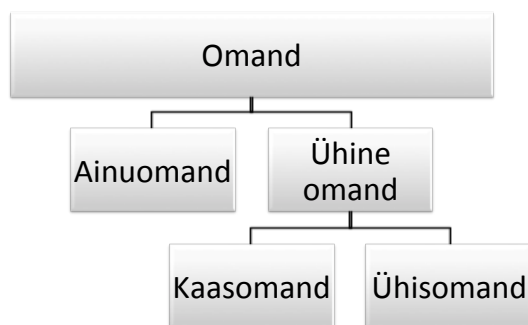
*Ühine omand* on AÕS § 70 järgi kahele või enamale isikule üheaegselt kuuluv omand. Ühine omand on kaasomand või ühisomand.

*Kaasomand* on kahele või enamale isikule üheaegselt mõttelistes osades ühises asjas kuuluv omand. Ühine omand on kaasomand, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

*Ühisomand* on kahele või enamale isikule üheaegselt kindlaksmääramata osades ühises asjas kuuluv omand. Ühisomandile kohaldatakse kaasomandi kohta käivaid sätteid, kui ühisomandit sätestavas seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Kui õigus kuulub mitmele isikule ühiselt (ühisus), kohaldatakse sellele vastavalt ühise omandi kohta käivaid sätteid, kui seadusest ei tulene teisiti.

### Omandiõiguse liigitus



10.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

7

- ✓ Üldjuhul on asjal üks omanik (*ainuomanik*).
- ✓ *Ühine omand* on kahele või enamale isikule üheaegselt kuuluv omand. Ühine omand on kaasomand või ühisomand.
- ✓ *Kaasomand* on kahele või enamale isikule üheaegselt mõttelistes osades ühises asjas kuuluv omand. Ühine omand on kaasomand, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- ✓ *Ühisomand* on kahele või enamale isikule üheaegselt kindlaksmääramata osades ühises asjas kuuluv omand. Ühisomandile kohaldatakse kaasomandi kohta käivaid sätteid, kui ühisomandit sätestavas seaduses ei ole sätestatud teisiti.

## Asjaõigus. Eriosa. Omand (2). Kaasomand. (Slaid 8)

Kaasomanike osad ühises asjas on vastavalt AÕS § 71 võrdsed, kui seaduses või tehinguga ei ole sätestatud teisiti. Kaasomanikule kuulub tema osale vastav osa ühise asja viljast, kui seaduses, tehingu või lepinguga ei ole sätestatud teisiti. Kaasomanikul on teiste kaasomanike suhtes oma osale ühises asjas omaniku õigused, arvestades teiste kaasomanike õigusi. Kaasomanikul on ühise asja suhtes kolmandate isikute ees kõik omaniku õigused.

Kaasomanikud *valdavad* ja *kasutavad* ühist asja kas *kokkuleppe* või *kaasomanike enamuse otsuse* kohaselt, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas. Kaasomaniku osale vastavat tulu, mida tal on õigus saada, ei või eelnimetatud enamuse kaasomaniku nõusolekuta vähendada. Kaasomanikul on õigus ühist asja kasutada niivõrd, kui see ei takista teiste kaasomanike kaaskasutust. Kaasomanikul on õigus teha asja säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste kaasomanike nõusolekuta, kuid ta võib teistelt kaasomanikelt nõuda asja säilitamiseks vajalike kulutuste hüvitamist võrdeliselt nende osadega. Kaasomanikul on õigus nõuda teistelt kaasomanikelt, et kaasomandis oleva asja valdamine ja kasutamine toimuks vastavalt kõigi kaasomanike huvidele. Kaasomanikud peavad üksteise suhtes käituma lähtuvalt hea usu põhimõttest, eelkõige hoiduma teiste kaasomanike õiguste kahjustamisest.

Kaasomanik võib temale kuuluva mõttelise omandiosa ühises asjas võõrandada, pärandada, pantida või seda muul viisil *käsitada*. Kinnisasja mõttelise osa müümisel isikule, kes ei ole kaasomanik ega seaduse järgi eesõigustatud, on teistel kaasomanikel müüdava mõttelise osa ostu eesõigus. Ostueesõigust ei kohaldata, kui kaasomanik võõrandab kinnisasja mõttelise osa alanejale sugulasele või vanemale.

Kaasomandis oleva asja (st kaasomandi eseme) võib võõrandada või koormata, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel (n kinnisasja müük, kinnisasja koormamine hoonestusõigusega või teeservituudiga). *Seda ei tohi segi ajada eelkäsitletud kaasomandi mõttelise osa käsutamisega AÕS § 73 mõttes.*

Kaasomanik kannab vastavalt temale kuuluva osa suurusele ühisel ajal lasuvaid koormatisi, samuti selle asja alalhoidmise, valdamise ja kasutamise seotud kahju ja kulutusi.

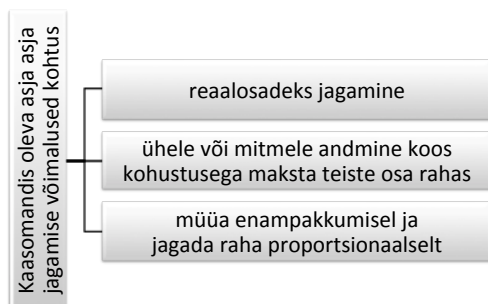
Kaasomanikul on õigus igal ajal nõuda *kaasomandi lõpetamist*, kui kaasomanikevahelise kokkuleppega ei ole kaasomandi lõpetamise nõudeõigus välistatud. Kui nii peaks olema kokku lepitud, võib lõpetamist nõuda üksnes juhul, kui selleks on oluline põhjus. Kui kaasomandi ülesütlemiseks oli määratud tähtaeg, siis võib olulisel põhjusel kaasomandi üles öelda määratud tähtajast kinni pidamata.

Kaasomandi lõpetamisel jagatakse asi ideaalis vastavalt kaasomanike kokkuleppele.

Kui kaasomanikud ei saavuta kokkulepet kaasomandis oleva asja jagamise viisi suhtes, otsustab AÕS § 77 järgi *kohus hageja nõudel* kas jagada asi kaasomanike vahel reaalosades, anda asi ühele või mitmele kaasomanikule, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas, või müüa asi avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel ning saadud raha jagada kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele.

Siinkohal tuleb rõhutada, et see kaasomanik, kes kohtusse pöördub, omab eelist vara jagamise viisi valikul, kuna kohus ei saa hagi raamidest väljuda ja on põhimõtteliselt seotud vara jagamise viisiga nii, nagu seda on hageja soovinud. Ainus võimalus hageja valitud viisile 'vastu vaielda' on esitada *vastuhagi*. Kaasomandi reaalosadena jagamisel võib kohus, kui reaalosade väärtus ei vasta kaasomanikele kuuluvate mõtteliste osade väärtusele, määrata rahalise tasaarvestuse osade ühtlustamiseks, samuti koormata üksikuid osasid servituudiga teiste osade kasuks. Kohtu poolt kindlaksmääratud osade jaotamine realselt võib vajaduse korral toimuda ka liisu heitmise teel.

### Kaasomandi jagamine kohtus



10.10.12

EBSI õiguse ja avaliku halduse õppetool

8

- ✓ Kaasomanike osad ühises asjas on võrdsed, kui seaduses või tehinguga ei ole sätestatud teisiti.
- ✓ Kaasomanikud *valdavad* ja *kasutavad* ühist asja kas *kokkuleppe* või *kaasomanike enamuse otsuse* kohaselt, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas.
- ✓ Kaasomanik võib temale kuuluva mõttelise omandiosa ühises asjas võõrandada, pärandada, pantida või seda muul viisil *käsitada*.
- ✓ Teistel kaasomanikel müüdava mõttelise osa ostu eesõigus. Ostueesõigust ei kohaldata, kui kaasomanik võõrandab kinnisasja mõttelise osa alanejale sugulasele või vanemale.
- ✓ Kaasomandis oleva asja (st kaasomandi eseme) võib võõrandada või koormata ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel (n kinnisasja müük, kinnisasja koormamine hoonestusõigusega või teeservituudiga). *Seda ei tohi segi ajada eelkäsitletud kaasomandi mõttelise osa käsutamisega AÕS § 73 mõttes.*
- ✓ Kaasomanik kannab vastavalt temale kuuluva osa suurusele ühisel asjal lasuvaid koormatisi, samuti selle asja alalhoidmise, valdamise ja kasutamisega seotud kahju ja kulutusi.
- ✓ Kaasomanikul on õigus igal ajal nõuda *kaasomandi lõpetamist*.
- ✓ Kaasomandi lõpetamisel jagatakse asi ideaalis vastavalt kaasomanike kokkuleppele.
- ✓ Kui kaasomanikud ei saavuta kokkulepet kaasomandis oleva asja jagamise viisi suhtes, otsustab *kohus hageja nõudel* kuidas asi jagada. Hagejal on eelis. Vastuhagi.

### Asjaõigus. Eriosa. Omand (3). Ühisomand. (Slaid 9)

Ühisomand on kahele või enamale isikule üheaegselt kindlaksmääramata osades ühises asjas kuuluv omand. Ühisomandile kohaldatakse kaasomandi kohta käivaid sätteid, kui ühisomandit sätestavas seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Tüüpilisim ühisomandi liik on *abikaasade ühisvara*. Vastavalt PerekS § 25 lähevad varaühisuse puhul abikaasade ühisomandisse varaühisuse kestel omandatud esemed ning abikaasade muud varalised õigused (edaspidi *ühisvara*).

Abikaasa ei saa PerekS § 26 järgi käsutada oma osa ühisvaras ega üksikus ühisvarasse kuulavas esemes. Abikaasal ei ole õigust nõuda varaühisuse kestel ühisvara jagamist. Abikaasadele ühiselt kuuluva nõude võib tasaarvestada üksnes sellise nõudega, mille rahuldamine ühisvara arvel on ette nähtud seaduse või kokkuleppega.

Ühisvara hulka ei kuulu kummagi *abikaasa lahusvara*. Abikaasa lahusvara moodustavad PerekS § 27 lg 2 järgi: 1) abikaasa isiklikud tarbeesemed; 2) esemed, mis olid abikaasa omandis enne abiellumist või mille abikaasa omandas abielu kestel tasuta käsutuse, sealhulgas kinke alusel või pärimise teel; 3) esemed, mille abikaasa omandab oma lahusvarasse kuuluva õiguse alusel või hüvitisena lahusvarasse kuuluva eseme hävimise, kahjustamise või äravõtmise eest või lahusvaraga tehtud tehingu alusel.

Abikaasad teostavad ühisvaraga seotud õigusi ja kohustusi PerekS § 28 järgi ühiselt, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Abikaasadel on õigus vallata ühisvara hulka kuuluvaid esemeid ühiselt. Abikaasad võivad abieluvaralepinguga anda ühisvara valitsemise õiguse ühele abikaasale.

Ühisvara valitsevad abikaasad lähtuvad abielulise kooselu ja vara korrapärase majandamise huvidest.

Kui abikaasad valitsevad ühisvara ühiselt, võivad nad sellega tehinguid teha ja varaga seotud õigusvaidlusi pidada ainult ühiselt või teise abikaasa nõusolekul. Kui üks abikaasa käsutab abikaasade ühisvara hulka kuuluvat vallasasja või õigust, eeldatakse teise abikaasa nõusolekut.

Kui ühisvara valitsemise õigus on antud ühele abikaasale, on temal õigus ühisvara hulka kuuluvat eset vallata ja käsutada, arvestades teise abikaasa kasuks seaduses ja abieluvaralepingus ettenähtud piiranguid.

Abikaasa nõusolekuta ühisvara hulka kuuluvate esemetega tehtud mitmepoolne tehing on PerekS § 31 järgi tühine, välja arvatud juhul, kui abikaasa, kelle nõusolekuta või osaluseta tehing tehti, selle hiljem heaks kiidab.

Abikaasa nõusolekuta ühisvara hulka kuuluvate esemetega tehtud ühepoolne tehing on PerekS § 32 järgi tühine. See ei kehti testamendiga tehtavate korralduste kohta.

Vastavalt PerekS § 33 vastutab abikaasa kolmanda isiku ees oma lahusvaraga ja ühisvaraga täies ulatuses: 1) nende kohustuste eest, mille kumbki abikaasa on võtnud perekonna vajaduste rahuldamiseks või ühisvara valitsemisest tulenevalt; 2) abikaasade solidaarkohustuse täitmise eest; 3) kohustuste täitmise eest, mille puhul on kohustatud abikaasa leppinud kolmanda isikuga kokku, et ta vastutab nii ühisvaraga kui ka lahusvaraga. Nimetatud kokkuleppe sõlmimiseks on vaja ka teise abikaasa nõusolekut.

Muude kohustuste eest vastutab kumbki abikaasa oma lahusvaraga ja pooles väärtuses ühisvaraga. Võlausaldaja võib nõuda ühisvara jagamist, kui ta tõendab, et lahusvarast kohustuste täitmiseks ei piisa.

Abikaasade varaühisuse lõppedes jagavad abikaasad ühisvara PerekS § 37 järgi omavahel.



## Eriosa. Omand (3). Ühisomand

### Abikaasade ühis- ja lahusvara



10.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

9

- ✓ *Ühisomand* on kahele või enamale isikule üheaegselt kindlaksmääramata osades ühises asjas kuuluv omand.
- ✓ Tüüpilisim ühisomandi liik on *abikaasade ühisvara*.
- ✓ Varaühisuse puhul lähevad abikaasade ühisomandisse varaühisuse kestel omandatud esemed ning abikaasade muud varalised õigused.
- ✓ Ühisvara hulka ei kuulu kummagi *abikaasa lahusvara*.
- ✓ Abikaasa lahusvara moodustavad slaidil nimetatud esemed.
- ✓ Abikaasad teostavad ühisvaraga seotud õigusi ja kohustusi ühiselt, kui ei ole kokku lepitud teisiti.
- ✓ Ühisvara valitsevad abikaasad lähtuvad abielulise kooselu ja vara korrapärase majandamise huvidest.
- ✓ Abikaasade varaühisuse lõppedes jagavad abikaasad ühisvara omavahel.

## Asjaõigus. Eriosa. Omand (4). Vallasomandi tekkimine. (Slaid 10)

Vallasomand tekib AÕS § 92 järgi *vallasasja üleandmisega*, kui võõrandaja annab asja valduse üle omandajale ja nad on kokku leppinud, et omand läheb üle omandajale. Kui vallasasi on juba omandaja valduses, piisab omandi tekkimiseks võõrandaja ja omandaja vahelisest kokkuleppesest omandi ülemineku kohta.

Vallasomand tekib AÕS § 96 järgi *hõivamisega*, kui isik võtab peremehele vallasasja oma valdusse tahtega saada selle omanikuks. Asja ei saa omandada, kui hõivamine on seadusega keelatud või valdusse võtmine rikub teise isiku õigust asi hõivata. Asi on peremehele, kui see ei ole veel olnud kellegi omandis või kui omanik on valduse lõpetanud omandist loobumise tahtega. Metsloom on peremehele, kui ta on looduslikus vabaduses.

Isik, kes on kaotatud asja leidnud (*leid*) ja selle oma valdusse võtnud, peab sellest viivitamata teatama kaotajale või omanikule. Kui kaotaja või omanik on leidjale teadmata, on leidja AÕS § 98 järgi kohustatud teatama leiust politseile, kui asja väärtus ületab 50 eurot. Asja leidmisel elamus, avalikus asutuses või transpordivahendis on asja leidnud isik kohustatud asja üle andma majaomanikule, üürnikule, vastava asutuse teenistujale, transpordivahendi juhile või politseile. Majaomanik, üürnik, asutus, transpordiorganisatsioon või politsei, kellele leitud asi üle anti, loetakse leidjaks.

Leidja on kohustatud leitud asja hoidma selle säilimist tagaval viisil. Leidjal on õigus pärast avalikku teatamist müüa asi avalikul enampakkumisel, kui asja hoidmine on ülemääraselt kulukas või kui asi on kiiresti riknev või kui avalik asutus või politsei on asja hoidnud kuus kuud. Enampakkumisel saadud raha, millest on maha arvatud hoiu- ja müügikulud, asendab asja. Kui leidja on oma kohustused täitnud ja omanik ei ole selgunud ühe aasta jooksul, arvates leiust teatamisest, omandab leidja asja või seda asendava raha.

*Peitvara* on maasse kaevatud või muul viisil peidetud raha või väärtasi nagu kalliskivid, pärlid või väärismetallid, mille omanikku ei saa kindlaks teha. Peitvara kuulub isikule, kelle kinnis- või vallasasjast see leiti. Peitvara leidjal on AÕS § 104 järgi õigus saada leiutasu peitvara poolest väärtuses. Peitvara väärtus määratakse leidja ja omaniku kokkuleppel, vaidluse korral määrab selle kohus. Leidja, kes otsis peitvara kinnis- või vallasasja omaniku nõusolekuta, leiutasu ei saa.

Kui keegi heauskselt *töötas ümber* võõra vallasasja, kuulub uus asi AÕS § 106 järgi ümbertöötajale, kui töö on väärtuslikum esialgsest asjast, vastasel juhul aga esialgse asja omanikule. Kui ümbertöötaja tegutses pahauskselt, on esialgse asja omanikul õigus uus asi endale nõuda, sõltumata sellest, kas töö on väärtuslikum esialgsest asjast või mitte.

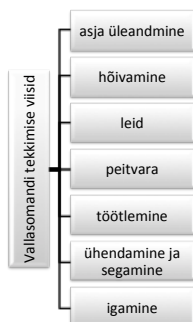
Kui mitme omaniku vallasasjad *ühendatakse* selliselt, et need muutuvad ühe tervikliku asja olulisteks osadeks, tekib asjade senistel omanikel kaasomand ühendamise teel tekkinud terviklikule asjale. Kui vallasasi ühendatakse maatükiga sel viisil, et ta muutub maatüki oluliseks osaks, laieneb maatüki omand maatükiga ühendatud asjale.

Vallasomand tekib *igamisega*, kui isik valdab vallasasja katkematult viie aasta jooksul nagu omanik. Igamine on AÕS § 111 järgi välistatud, kui valdaja on pahauskne. Valdaja on pahauskne, kui ta valduse saamisel teadis või pidi teadma, et ta valduse saamisega ei omandanud asja, või kui ta sai seda teada enne igamistähtaja möödumist. AÕS § 112 järgi eeldatakse, et isik, kelle valduses asi on olnud teatava ajavahemiku alguses ja lõpus, on olnud valdaja ka vahepeal. Valduse omandamisel õigusjärglasena võib valdaja enda ja oma eelkäija igamisajad liita. Igamine ei alga või peatub alates hetkest, mil vallasasja omaniku omandi kaitse nõude aegumine on peatunud.

Igamise teel omandi tekkimisel lõpevad AÕS § 114<sup>1</sup> kolmandate isikute õigused asjale, mis on tekkinud enne igamistähtaja kulgema hakkamist.

## Eriosa. Omand (4). Vallasomandi tekkimine

### Vallasomandi tekkimise viisid



10.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

10

- ✓ Vallasomand tekib *vallasasja üleandmisega*, kui võõrandaja annab asja valduse üle omandajale ja nad on kokku leppinud, et omand läheb üle omandajale.
- ✓ Vallasomand tekib *hõivamisega*, kui isik võtab peremehe tu vallasasja oma valdusse tahtega saada selle omanikuks.
- ✓ Isik, kes on kaotatud asja leidnud (*leid*) ja selle oma valdusse võtnud, peab sellest viivitamata teatama kaotajale või omanikule.
- ✓ Leidja on kohustatud leitud asja hoidma selle säilimist tagaval viisil.
- ✓ Kui leidja on oma kohustused täitnud ja omanik ei ole selgunud ühe aasta jooksul, arvates leiust teatamisest, omandab leidja asja või seda asendava raha.
- ✓ *Peitvara* on maasse kaevatud või muul viisil peidetud raha või väärtasi nagu kalliskivid, pärlid või väärismetallid, mille omanikku ei saa kindlaks teha. Peitvara kuulub isikule, kelle kinnis- või vallasasjast see leiti.
- ✓ Kui keegi heauskselt *töötas ümber* võõra vallasasja, kuulub uus asi ümbertöötajale, kui töö on väärtuslikum esialgsest asjast.
- ✓ Kui mitme omaniku vallasasjad *ühendatakse* selliselt, et need muutuvad ühe tervikliku asja olulisteks osadeks, tekib asjade senistel omanikel kaasomand ühendamise teel tekkinud terviklikule asjale.
- ✓ Vallasomand tekib *igamisega*, kui isik valdab vallasasja katkematult viie aasta jooksul nagu omanik.

## Asjaõigus. Eriosa. Omand (5). Kinnisomandi tekkimine. (Slaid 11)

Kinnisomandi tekkimise viisideks on tehing, igamine ja kinnistusraamatu kande igamine ning kinnisomandist loobumine.

Tehing, millega kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasja, peab AÕS § 119 järgi olema notariaalselt tõestatud. Vorminõuet järgimata tehtud kohustustehing muutub kehtivaks, kui tehingu täitmiseks on sõlmitud asjaõigusleping ja tehtud vastav kanne kinnistusraamatusse.

Ka kinnisomandi üleandmiseks vajalik *asjaõigusleping* peab AÕS § 120 järgi olema notariaalselt tõestatud. Asjaõigusleping võib sisalduda ka kohtulikus kompromissis. Asjaõigusleping kinnisomandi üleandmiseks, mis on tehtud tingimuslikult või tähtpäeva määrates, on tühine.

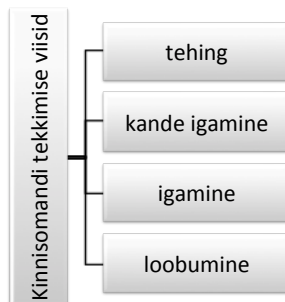
Kinnisasja omandamine *kinnistusraamatu kande igamisega* tähendab AÕS § 123 järgi seda, et kui isik on kantud kinnistusraamatusse kinnisasja omanikuna õigusliku alusega, saab ta kinnisasja omanikuks, kui ta valdab kinnisasja 10 aasta jooksul katkematult nagu omanik. Tähtaja arvutamisele kohaldatakse vallasasja igamise sätteid. Tähtaja kulgemine peatub ajaks, kuni kinnistusraamatusse on kinnistusraamatu kande õigsuse suhtes kantud vastuväide.

Seevastu *kinnisasja omandamine igamisega* tähendab, et kui isik on 30 aastat katkematult vallanud kinnisasja, mis ei ole kantud kinnistusraamatusse või mille omanikku kinnistusraamatust ei nähtu või mille omanik oli enne valdaja poolt valduse saamist surnud ja 30 aasta jooksul ei ole tehtud kinnistusraamatusse niisugust kannet, mille tegemiseks on vajalik omaniku nõusolek, võib valdaja nõuda enda kandmist kinnistusraamatusse kinnisasja omanikuna. Nõue kande tegemiseks esitatakse kohtule, kes määrab üleskutsemenetluses aja vastuväidete esitamiseks ja avaldab vastava kuulutuse. Kui määratud tähtajal vastuväiteid ei esitata või need tagasi lükatakse, teeb kohus määruse, mis on kinnistusraamatusse kande tegemise aluseks. Tähtaja arvutamisele ja valduse katkematusse kohaldatakse vallasasja igamise sätteid. Kui enne nimetatud määruse avalikustamist on kolmas isik omanikuna kinnistusraamatusse kantud või kolmanda isiku omandi tõttu on kinnistusraamatusse kantud vastuväide kinnistusraamatu kande õigsuse suhtes, ei ole nimetatud määrusel selle kolmanda isiku suhtes õiguslikke tagajärgi.

Kinnisasja omanik võib *kinnisomandist loobuda*. Loobumine kantakse kinnistusraamatusse omaniku notariaalselt tõestatud avalduse alusel. Kinnisasja, millest on loobutud, hõivamise õigus on AÕS § 126 järgi riigil. Hõivamise teel omandi tekkimiseks kinnisajale on vajalik sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.

## Eriosa. Omand (5). Kinnisomandi tekkimine

### Kinnisomandi tekkimise viisid



10.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

11

- ✓ Tehing, millega kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasja, peab olema notariaalselt tõestatud.
- ✓ Ka kinnisomandi üleandmiseks vajalik *asjaõigusleping* peab olema notariaalselt tõestatud.
- ✓ Kinnisasja omandamine *kinnistusraamatu kande igamisega* tähendab seda, et kui isik on kantud kinnistusraamatusse kinnisasja omanikuna õigusliku aluseta, saab ta kinnisasja omanikuks, kui ta valdab kinnisasja 10 aasta jooksul katkematult nagu omanik.
- ✓ Seevastu *kinnisasja omandamine igamisega* tähendab, et kui isik on 30 aastat katkematult vallanud kinnisasja, mis ei ole kantud kinnistusraamatusse, võib valdaja nõuda enda kandmist kinnistusraamatusse kinnisasja omanikuna.
- ✓ Kinnisasja omanik võib *kinnisomandist loobuda*. Loobumine kantakse kinnistusraamatusse omaniku notariaalselt tõestatud avalduse alusel. Kinnisasja, millest on loobutud, hõivamise õigus on riigil.

## Asjaõigus. Eriosa. Omand (6). Kinnisomandi ulatus. (Slaid 12)

Kinnisomand ulatub AÕS § 127 järgi maapinnale ning õhuruumile ülalpool ja maapõuele allpool seda pinda sellise kõrguse või sügavuseni, milleni ulatub omaniku huvi kinnisasja kasutamisel. Kinnisasja omanik ei või keelata tegevust, mis toimub sellises kõrguses või sügavuses, milleni tema huvi vastavalt kinnisasja kasutamise otstarbele ei ulatu.

Piir külgnevate maatükkide vahel määratakse plaanide ja piirimärkidega seaduses sätestatud korras. Kinnisasja omanik peab AÕS § 128 järgi tagama piirimärgistuse säilimise. Ta ei või piirimärke muuta ega ümber paigutada.

Kinnisomand ei ulatu maavaradele, mille loetelu sätestatakse seaduses, nagu ka maavarade kasutamise kord ja kinnisasja omaniku eelisõigus maavarade kasutamisel. Samuti ei ulatu kinnisomand põhjaveele.

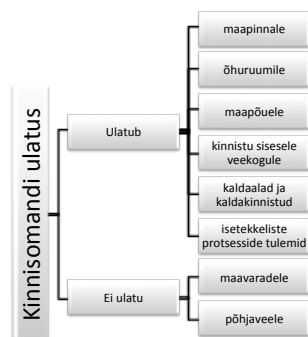
Ühe kinnisasja piires olev veekogu kuulub AÕS § 131 järgi selle kinnisasja omanikule. Mitme kinnisasja piires olevast veekogust kuulub igale kaldaomanikule see osa, mis on veekogu keskele tõmmatava mõttelise joone ning sellelt joonelt vastava omaniku kaldapiiripunktidele risti tõmmatavate mõtteliste joonte vahel või veekogu keskpunktist vastava omaniku kaldapiiripunktidele tõmmatavate mõtteliste joonte vahel, kui seaduses või lepinguga ei ole sätestatud teisiti.

Isetekkeliste protsesside tulemusel tekkinud kuivanud jõesäng või jões tekkinud saar on lähemate kallaste omanike omandis.

Iga kaldaomaniku omandis on see osa jõesängist või saarest, mis on keset jõge tõmmatava mõttelise joone ning sellelt joonelt vastava omaniku kaldapiiripunktidele risti tõmmatavate mõtteliste joonte vahel. Maatükk, mis veevoolu või muu loodusjõuga on kistud ühelt kinnisasjalt ja viidud teisele, muutub AÕS § 132 järgi teise kinnisasja osaks, kui ta sellega kindlalt liitub. Ärakistud maatüki eest võib endine omanik nõuda hüvitist vastavalt uue omaniku kasule. Pinnas, mis kaldale uhutakse või millega kallast täidetakse, jääb kalda osaks.

Kinnisomand ulatub avaliku veekogu kaldajooneni. Kaldajoon on AÕS § 133 järgi veekogu tavaline veepiir. Avaliku veekogu põhjaga püsivalt ühendatud ehitis, mis on püsivalt ühendatud kaldaga, on kaldakinnisasja oluline osa.

## Kinnisasja ruumiline ulatus



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

12

- ✓ Kinnisomand ulatub maapinnale ning õhuruumile ülalpool ja maapõuele allpool seda pinda sellise kõrguse või sügavuseni, milleni ulatub omaniku huvi kinnisasja kasutamisel.
- ✓ Piir külgnevate maatükkide vahel määratakse plaanide ja piirimärkidega seaduses sätestatud korras.
- ✓ Kinnisasja omanik peab tagama piirimärgistuse säilimise. Ta ei või piirimärke muuta ega ümber paigutada.
- ✓ Kinnisomand ei ulatu maavaradele, ega ka põhjaveele.
- ✓ Ühe kinnisasja piires olev veekogu kuulub selle kinnisasja omanikule.
- ✓ Isetekkeliste protsesside tulemusel tekkinud kuivanud jõesäng või jões tekkinud saar on lähemate kallaste omanike omandis.
- ✓ Kinnisomand ulatub avaliku veekogu kaldajooneni. Kaldajoon on veekogu tavaline veepiir.
- ✓ Avaliku veekogu põhjaga püsivalt ühendatud ehitis, mis on püsivalt ühendatud kaldaga, on kaldakinnisasja oluline osa.

## Asjaõigus. Eriosa. Omand (7). Kinnisomandi kitsendused. (Slaid 13)

Kinnisomandi kitsendused on seadusjärgsed või need seatakse kohtulahendi või tehinguga.

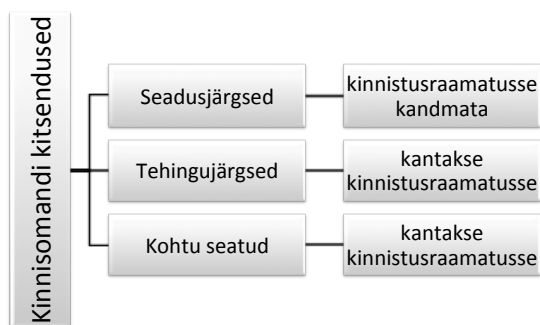
Seadusjärgne kitsendus kehtib kinnistusraamatusse kandmata. Eraõiguslikku seadusjärgset kitsendust võib muuta kinnisasja omaniku ja õigustatud isiku kokkuleppega. Kokkulepe kantakse kinnistusraamatusse asjaõigusena, eelkõige servituudina. Avalik-õiguslikku seadusjärgset kitsendust võib muuta või lõpetada ainult seaduses sätestatud juhtudel. Kitsenduste muutmine või lõpetamine kehtib kinnistusraamatusse kandmata.

Kohtulahendi või tehinguga seatud kitsendus, samuti selle kitsenduse muutmine või lõpetamine kehtib kolmandate isikute suhtes, kui see on kinnistusraamatusse kantud.

Füüsilise isiku või eraõigusliku juriidilise isiku omandis oleval kinnisasjal, mis on omaniku poolt piiratud või tähistatud, ei või AÕS § 142 järgi teised isikud omaniku loata viibida, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Füüsilise isiku või eraõigusliku juriidilise isiku omandis oleval piiramata ja tähistamata kinnisasjal ei või teised isikud omaniku loata viibida päikeseloojangust päikesetõusuni, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.



### Kinnisomandi kitsendused



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

13

- ✓ Seadusjärgne kitsendus kehtib kinnistusraamatusse kandmata.
- ✓ Eraõiguslikku seadusjärgset kitsendust võib muuta kinnisasja omaniku ja õigustatud isiku kokkuleppega. Kokkulepe kantakse kinnistusraamatusse asjaõigusena, eelkõige servituudina.
- ✓ Avalik-õiguslikku seadusjärgset kitsendust võib muuta või lõpetada ainult seaduses sätestatud juhtudel. Kitsenduste muutmine või lõpetamine kehtib kinnistusraamatusse kandmata.
- ✓ Kohtulahendi või tehinguga seatud kitsendus, samuti selle kitsenduse muutmine või lõpetamine kehtib kolmandate isikute suhtes, kui see on kinnistusraamatusse kantud.
- ✓ Füüsilise isiku või eraõigusliku juriidilise isiku omandis oleval kinnisasjal, mis on omaniku poolt *piiratud või tähistatud*, ei või teised isikud omaniku loata viibida, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- ✓ Füüsilise isiku või eraõigusliku juriidilise isiku omandis oleval piiramata ja tähistamata kinnisasjal ei või teised isikud omaniku loata viibida päikeseloojangust päikesetõusuni, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

## Asjaõigus. Eriosa. Omand (8). Naabrusõigused. (Slaid 14)

Kinnisasja omanikul ei ole AÕS § 143 järgi õigust keelata gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojuse, müra, põrutuste ja muude seesuguste teiselt kinnisasjalt tulevate mõjutuste levimist oma kinnisasjale, kui see ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja kasutamist ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega. Mõjutuste tahtlik suunamine naaberkinnisasjale on keelatud. Kui nimetatud mõjutused kahjustavad oluliselt kinnisasja kasutamist, kuid niisuguste mõjutuste kõrvaldamist ei saa mõjutajalt majanduslikult eeldada, on mõjutatava kinnisasja omanikul õigus nõuda mõjutuse põhjustanud kinnisasja omanikult mõistlikku hüvitist.

Kinnisasja omanikul on õigus AÕS § 144 alusel nõuda, et naaberkinnisasjale ei püstitataks või seal ei säilitataks rajatist või seadeldist, mille suhtes on alust eeldada, et see tekitab keelatud mõjutuse tema kinnisasjale. Kui nimetatud rajatis või seadeldis on püstitatud kooskõlas seadusega, on õigus nõuda rajatise või seadeldise eemaldamist ainult pärast keelatud mõjutuse tegelikku toimumist.

Ehitist tuleb AÕS § 145 järgi hoida sellises korras, et selle varisemisel või osade eraldumisel oleks välistatud naaberkinnisasja kahjustamine. Omanik, kelle kinnisasja ohustavad nimetatud asjaolud, võib nõuda kahjuliku toime eest vastutavalt isikult ohu kõrvaldamist. Kui kahjuliku toime eest vastutav isik ei ole teada, võib ta nõuda ohu kõrvaldamist valdajalt.

Maatükki ei või süvendada selliselt, et naaberkinnisasi kaotaks vajaliku maapõuetoe või et muul viisil kahjustataks seal asuvaid ehitisi. Süvendamine on AÕS § 146 järgi lubatud, kui süvendaja paigaldab muu toe või võtab tarvitusele ohtu või kahju ärahoidvad abinõud.

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik AÕS § 147 alusel seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

Ehitis, mis ulatub üle kinnisasja piiri, on AÕS § 148 järgi selle kinnisasja osa, mille piirest ta väljub. Kui nimetatud ehitis on püstitatud asjaõigusega, kuid heauskselt, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama. Sel juhul on tal õigus nõuda ehitajalt tema kinnisasja piiridesse ulatuva ehitise osa alla jääva maatüki omandamist või perioodilist hüvitist. Naaberkinnisasja omanik võib nõuda ehitajalt oma kinnisasja piiridesse ulatuva ehitise osa kõrvaldamist, kui ehitaja on pahauskne või kui kinnisasja omanik enne ehitamise algust või hiljemalt ajal, mil selle osa kõrvaldamine ei olnud seotud ülemääraste kulutustega, sellele vastu vaidles. Hüvitise saamise nõue on eelistatud kõigile teistele nõuetele, mis lasuvad kinnisasjal, mille piiridest ehitis väljub. Kokkulepe hüvitise suuruse või hüvitisest loobumise kohta kehtib, kui see on kantud märkusena kinnistusraamatusse.

Kinnisasja omanikul on AÕS § 149 järgi õigus ära lõigata ja endale võtta naaberkinnisasjalt tema kinnisasjale ulatuvad puude ja põõsaste juured, oksad ja viljad, kui need kahjustavad kinnisasja kasutamist ja naaber ei ole neid hoiatusele vaatamata selleks vajaliku aja jooksul kõrvaldanud. Kui kinnisasja omanik lubab alles jätta tema kinnisasjale ulatuvaid oksa, on tal õigus nende okste viljadele tema kinnisasja piirides oleva oksa ulatuses. Kinnisasja omanikul on õigus viljadele, mis on kukkunud tema kinnisasjale naaberkinnisasjalt kasvavalt puult või põõsalt. Kinnisasja piiril kasvava puu vili, samuti puu maharaiumisel või mahalangemisel ka puu ise kuulub naabritele võrdsetes osades.

Piiril kasvavad puud ja põõsad on AÕS § 150 järgi naabrite kaasomandis.

Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, heki, kraavi, peenra või muu sellise asjaga, on see AÕS § 151 järgi naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest. Nimetatud asja kasutamine ei tohi olla vastuolus asja otstarbega ega tekitada kahju naabritele. Kui nimetatud asja kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdsetel. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

## Naabrusõigused



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

14

- ✓ Kinnisasja omanikul ei ole õigust keelata gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojuse, müra, põrutuste ja muude seesuguste teiselt kinnisasjalt tulevate mõjutuste levimist oma kinnisasjale, kui see ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja kasutamist ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega.
- ✓ Kinnisasja omanikul on õigus nõuda, et naaberkinnisasjale ei püstitataks või seal ei säilitataks rajatist või seadeldist, mille suhtes on alust eeldada, et see tekitab keelatud mõjutuse tema kinnisasjale.
- ✓ Ehitist tuleb hoida sellises korras, et selle varisemisel või osade eraldumisel oleks välistatud naaberkinnisasja kahjustamine.
- ✓ Maatükki ei või süvendada selliselt, et naaberkinnisasi kaotaks vajaliku maapõuetoetuse või et muul viisil kahjustataks seal asuvaid ehitisi.
- ✓ Ehitamiseks või ehitise parandamiseks peab naaberkinnisasja omanik naabrit lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.
- ✓ Ehitis, mis ulatub üle kinnisasja piiri, on selle kinnisasja osa, mille piirest ta väljub.
- ✓ Kinnisasja omanikul on õigus ära lõigata ja endale võtta naaberkinnisasjalt tema kinnisasjale ulatuvad puude ja põõsaste juured, oksad ja viljad.
- ✓ Piiril kasvavad puud ja põõsad, aga ka müür, hekk, kraav peenar jt on naabrite kaasomandis.

## Asjaõigus. Eriosa. Omand (9). Teed, tehnovõrgud ja rajatised. (Slaid 15)

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või AÕS § 155 järgi takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena. Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi. Eratee määratakse avalikuks kasutamiseks seaduses sätestatud korras.

Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on AÕS § 156 alusel õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. Kinnisasja omanikul ei ole õigust juurdepääsu nõuda, kui senine ühendus avalikult kasutatava teega või kinnisasja osade vahel on katkenud tema tahtel.

Kinnisasja omanik on AÕS § 158 järgi kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapöues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Nimetatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga.

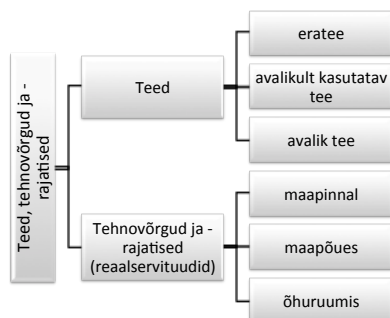
Realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik AÕS § 158 lg 4 järgi kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks ei peeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist. Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik *avalikes huvides* ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Tehnovõrk või -rajatis on AÕS § 158<sup>1</sup> ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektroonilise side seaduse § 72 lg 1, elektrituruseaduse § 65 lg 1 ja § 66 lg 1, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 7 lg 1 ja maagaasiseaduse § 18 lg 2 sätestatud kohustus või kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse.

## Eriosa. Omand (9). Teed, tehnovõrgud ja rajatised

### Teed, tehnovõrgud ja -rajatised



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

15

- ✓ Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.
- ✓ Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja.
- ✓ Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi).
- ✓ Kinnisasja omanik võib nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga.
- ✓ Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama.
- ✓ Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik *avalikes huvides*.

## Asjaõigus. Eriosa. Omand (10). Avalikud veed ja metsad. (Slaid 16)

Avalikku veekogu võib AÕS § 159 järgi igäüks kasutada seaduses või selle alusel kehtestatud korras. Igäühe õigust nimetatakse ka igameheõiguseks. Seaduses sätestatud korras võib avalikuks kasutamiseks määrata ka muu veekogu (*avalikult kasutatav veekogu*). Hüvitise avalikult kasutatava veekogu omanikule sätestab seadus.

Kaldaomanik ei või talle kuuluva veekogu osa kasutamisel halvendada teise kinnisasja seisundit ega kitsendada selle kasutamise võimalusi. Kaldaomanik ei või avalikus veekogus ja avalikult kasutatavas veekogus AÕS § 160 takistada veesõidukite liiklemist.

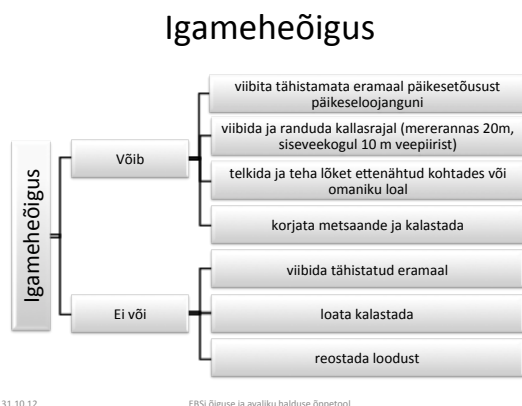
Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks. Kallasrada võib AÕS § 161 järgi igäüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks. Paragrahvis 142 sätestatud kitsendused kallasraja suhtes ei kehti. Eraveekogu kalda kasutamist võib kitsendada seaduses sätestatud juhtudel ja korras. Ühe kinnisasja piires oleval eraveekogul ei ole kallasrada, kui see veekogu ei ole määratud avalikuks kasutamiseks.

Avalik-õigusliku juriidilise isiku omandis olevas metsas (avalik mets) on AÕS § 167 järgi igäühel õigus viibida ning marju, seeni ja muid metsasaadusi korjata, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Omaniku poolt piiratud või tähistatud erametsas on teistel isikutel lubatud marju, seeni ja muid metsasaadusi korjata metsaomaniku loal. Piiramata või tähistamata erametsas on teistel isikutel õigus marju, seeni ja muid metsasaadusi korjata, kui nad sellega ei tekita omanikule ülemäärast kahju.

Igameheõiguse all tuleb mõista, mida võõral maal tohib ja mida ei tohi teha. Üldise arusaama kohaselt tohib vabalt looduses liikuda; viibida tähistamata eramaadel päikesetõusust loojanguni; viibida ja randuda veekogude kallasradadel (mererannas 20 m, siseveekogudel 10 m veepiirist); käia selleks ettenähtud teid mööda loodus- ja muinsuskaitseobjektidel, mis on eramaadel; telkida selleks ettenähtud kohtades, mujal telkimiseks peab olema maaomaniku luba; teha lõket maaomaniku loal; korjata seeni, marju, lilli, ravimtaimi; kalastada käsiõngega (õngega, millel pole ketast); võtta lõkkematerjaliks lamapuitu ja risu; võtta veekogudest vet; liikuda veekogudel ja jääl, supelda.

Ei tohi viibida tähistatud eramaal omaniku loata; külastada omaniku loata loodus- ja muinsuskaitseobjekte, mis paiknevad taluõues; kalastada ilma kalastuskaardita; prahti ja jäätmeid loodusesse jätta.

## Eriosa. Omand (10). Avalikud veed ja metsad



- ✓ Igameheõiguse all tuleb mõista, mida võõral maal tohib ja mida ei tohi teha. Üldise arusaama kohaselt tohib vabalt looduses liikuda
- ✓ Avalikku veekogu võib igaüks kasutada seaduses või selle alusel kehtestatud korras.
- ✓ Kaldaomanik ei või talle kuuluva veekogu osa kasutamisel halvendada teise kinnisasja seisundit ega kitsendada selle kasutamise võimalusi.
- ✓ Kaldaomanik ei või avalikus veekogus ja avalikult kasutatavas veekogus takistada veesõidukite liiklemist.
- ✓ Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks.
- ✓ Kallasrada võib igaüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks.
- ✓ Avalik-õigusliku juriidilise isiku omandis olevas metsas (avalik mets) on igaühel õigus viibida ning marju, seeni ja muid metsasaadusi korjata, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- ✓ Omaniku poolt piiratud või tähistatud erametsas on teistel isikutel lubatud marju, seeni ja muid metsasaadusi korjata metsaomaniku loal.
- ✓ Piiramata või tähistamata erametsas on teistel isikutel õigus marju, seeni ja muid metsasaadusi korjata, kui nad sellega ei tekita omanikule ülemäärast kahju.

## Asjaõigus. Eriosa. Servituudid (1). Realservituudid. (Slaid 17)

AÕS § 172 järgi koormab realservituut teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Realservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on realservituudi teostamisel abistava tähendusega.

Realservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud.

Kui realservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel ja AÕS § 176 alusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut realservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu realservituudi lõpetamisest või tähtajalise realservituudi ennetähtaegselt lõpetamisest kuus kuud ette.

Kui realservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik AÕS § 179 järgi kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti. Kui ehitise või seadeldis on käiku antud ka teeniva kinnisasja huvides, kannavad valitseva ja teeniva kinnisasja omanikud ehitamise ja korrashoiu kulud vastavuses saadava kasuga. Kui ehitise või seadeldise korrashoiu kohustus lasub teeniva kinnisasja omanikul, kohaldatakse vastavaid reaalkoormatise sätteid. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.

Teeniva kinnisasja omanikul on AÕS § 180 alusel õigus nõuda enda kulul realservituudi teostamise viisi muutmist, kui realservituudi senist majanduslikku otstarvet võib saavutada ka teostamise viisi muutmise korral ja kui senine teostamise viis on teeniva kinnisasja omaniku huvidele uue viisiga võrreldes tunduvalt kahjulikum. Servituudi teostamise viisi muutmise seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.

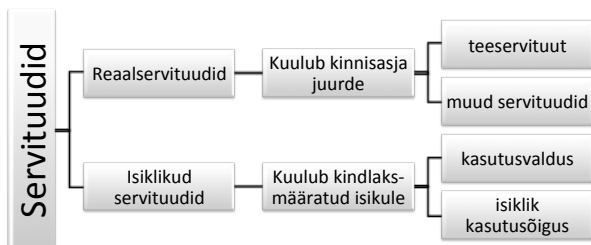
Kui realservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning realservituudi teostamine senisel osal on teeniva kinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on tal AÕS § 181 alusel õigus nõuda, et realservituuti teostataks kinnisasja teisel osal. Ümberpaigutamisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.

Realservituut on jagamatu. Kui valitsev kinnisasi jagatakse, jääb realservituut kehtima kõikide osade kasuks. Pärast valitseva kinnisasja jagamist ei ole realservituudi teostamine lubatud ulatuses, milles see muutub teeniva kinnisasja suhtes koormavamaks. Kui realservituudi teostamine pärast valitseva kinnisasja jagamist piirdub ühe osa huviga, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda realservituudi kustutamist kinnistusraamatust teiste osade suhtes. Teeniva kinnisasja jagamisel jääb realservituut kehtima kõikide osade suhtes. Kui realservituut pärast teeniva kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes realservituudi kustutamist kinnistusraamatust.



## Eriosa. Servituudid (1). Reaalservituudid

### Servituudid



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

17

- ✓ Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.
- ✓ Reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud.
- ✓ Kui reaalservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti.
- ✓ Reaalservituut on jagamatu.

## Asjaõigus. Eriosa. Servituudid (2). Isiklikud servituudid. (Slaid 17)

*Kasutusvaldus* koormab kinnisasja AÕS § 201 järgi selliselt, et isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud, on õigustatud kasutama kinnisasja ja omandama selle vilju. Kasutusvaldust võib piirata mõne kasutusviisi välistamisega. Kasutusvalduse seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab AÕS § 203 järgi olema notariaalselt tõestatud.

Kasutusvaldus lõpeb kasutusvaldaja surmaga, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Kui seaduse või tehinguga on määratud, et kasutusvaldus läheb üle kasutusvaldaja pärijale, kehtib kasutusvaldus pärija suhtes edasi.

Kasutusvaldus lõpeb kasutusvaldajast juriidilise isiku lõppemisega (aga igal juhul 100 aasta möödumisel).

Kinnisasja omanik võib AÕS § 212 lg 2 alusel nõuda kasutusvalduse lõpetamist, kui: 1) kasutusvaldus on kaotanud kasutusvaldaja jaoks igasuguse tähtsuse; 2) tema kahju on oluliselt suurem kasutusvaldaja kasust; 3) kasutusvaldaja ei anna kinnisasja omanikule tagatist (§ AÕS § 224).

Kasutusvaldusest tulenevad õigused ja kohustused määratakse AÕS § 213 järgi kindlaks kasutusvalduse tekkimise aluseks oleva seaduse või tehinguga. Kasutusvaldajal on AÕS § 214 järgi õigus: 1) asja vallata ja kasutada; 2) asja viljale; 3) loodusviljale, mis on valminud ja eraldatud kasutusvalduse ajal ja 4) õigusviljale, mis tekkis kasutusvalduse ajal, sõltumata selle sissenõudmise ajast.

Kasutusvaldus ei ole AÕS § 215 järgi üleantav. Kasutusvalduse lõppemisel on kasutusvaldaja või tema õigusjärglane kohustatud kasutusvalduse eseme omanikule tagastama AÕS § 218 lg 1 sätestatud seisukorras.

Kasutusvaldaja on AÕS § 219 järgi kohustatud kasutusvalduses olevat asja omal kulul korras hoidma ja asja tavaliseks korrashoiuks vajalikke parandusi ning uuendusi tegema. Kasutusvaldaja ei vastuta asja muutumise ja väärtuse vähenemise eest, mis kaasneb kasutusvalduse korrapärase teostamisega.

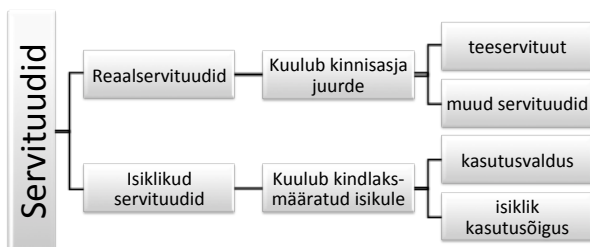
*Isiklik kasutusõigus* koormab kinnisasja AÕS § 225 järgi selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.

Isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul AÕS § 226 järgi teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.

Isiklik kasutusõigus elamule koormab kinnisasja AÕS § 227 järgi selliselt, et isikul, kelle kasuks see on seatud, on õigus kasutada elamiseks kinnisasjal asuvat elamut või selle osa. Isik, kellel on selline õigus, võib elamusse majutada oma perekonnaliikmeid, samuti isikuid, keda on vaja tema eest hooldamiseks. Kui kasutusõigus on antud mitmele isikule ühiselt, kestab kasutusõigus seni, kuni on elus kas või üks neist isikuist, kui kasutusõiguse tekkimise alusega ei ole sätestatud teisiti. Kui kasutusõigus on antud elamu osale, võib õigustatud isik kasutada ka elanikele ühiseks kasutamiseks määratud ruume, sisustust ja seadmeid.

Isiklikule kasutusõigusele kohaldatakse ka realservituudi vastavaid sätteid. Kui isiklik kasutusõigus on seatud valdamisega, kohaldatakse kasutusvalduse vastavaid sätteid.

### Servituudid



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

17

- ✓ *Kasutusvaldus* koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud, on õigustatud kasutama kinnisasja ja omandama selle vilju (vrld rendisuhtega). Kasutusvaldust võib piirata mõne kasutusviisi välistamisega. Kasutusvalduse seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud.
- ✓ Kasutusvaldus lõpeb kasutusvaldaja surmaga, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- ✓ Kasutusvaldus lõpeb kasutusvaldajast juriidilise isiku lõppemisega (aga igal juhul 100 aasta möödumisel).
- ✓ Kasutusvaldus ei ole üleantav.
- ✓ *Isiklik kasutusõigus* koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile (vrld üürisuhtega).
- ✓ Isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust.
- ✓ Isiklikule kasutusõigusele kohaldatakse ka reaalservituudi vastavaid sätteid.
- ✓ Kui isiklik kasutusõigus on seotud valdamisega, kohaldatakse kasutusvalduse vastavaid sätteid.

## Asjaõigus. Eriosa. Realkoormatised (Slaid 18)

Kinnisasja võib AÕS § 229 järgi koormata selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks reaalkoormatis on seatud, perioodilisi makseid rahas või natuuras või tegema teatud tegusid. Realkoormatist võib seada ka teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

Selliselt saab näiteks hoonestusõiguse koormata reaalkoormatisega, mille kohaselt hoonestusõiguse omanik ja ka iga tulevane omanik peab maatüki omanikule maksma iga-aastast hoonestusõiguse tasu. Samuti, kui keegi laseb naabril üle oma maatüki vedada tehnovõrgud või rajada tee, siis saab naabri maatüki koormata kinnistusraamatus reaalkoormatisega, mille kohaselt naaberkinnistu omanikule peab tasuma nende rajatiste talumise eest tasu. Realkoormatise sisuks võivad olla ka igakordse maaomaniku sooritusel n-ö natuuras - näiteks kohustus anda oma metsast puid või maatükist maavarasid kellelegi või kohustus midagi maatükile rajada jms.

Realkoormatis on AÕS § 230 järgi *avalik-õiguslik*, kui see on seatud seaduse alusel riigi, kohaliku omavalitsuse või muu avalik-õigusliku juriidilise isiku kasuks. Realkoormatis on *eraõiguslik*, kui see on seatud füüsilise isiku, eraõigusliku juriidilise isiku või teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

Realkoormatise seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. Realkoormatise seadmisel tuleb võimaluse korral määrata reaalkoormatise rahaline väärtus ja see kinnistusraamatusse kanda.

Realkoormatis ei teki igamisega ega lõpe aegumisega.

Realkoormatis läheb koos koormatud kinnisasjaga üle igale kinnisasja omandajale tema nõusolekust sõltumata. Kinnisasja igakordse omaniku kasuks seatud reaalkoormatist ei või lahutada sellest kinnisasjast. Teatud isiku kasuks seatud reaalkoormatist ei või siduda kinnisasjaga.

Teatud isiku kasuks seatud reaalkoormatist võib teisele isikule üle anda, kui reaalkoormatis oma olemuselt on üleantav ega suurene sellega. Realkoormatis ei ole üleantav, kui üleantav ei ole reaalkoormatisest tulenev üksikkohustus.

Realkoormatisest tulenevate üksikkohustuste täitmise eest vastutab omanik koormatud kinnisasjaga. Kinnisasja omanik vastutab tema omandi kestuse jooksul sissenõutavaks muutunud üksikkohustuste täitmise eest ka isiklikult, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Kui reaalkoormatisega tagatud rahalist nõuet ei täideta, on õigustatud isikul õigus nõuda sundtäitmist täitemenetluse seadustikus sätestatud korras. Kui koormatud kinnisasi jagatakse, kehtib reaalkoormatis üksikosade suhtes edasi ja kohustuste täitmise eest vastutavad üksikosade omanikud solidaarselt.

### Reaalkoormatised



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

18

- ✓ Kinnisasja võib koormata selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks reaalkoormatis on seatud, perioodilisi makseid rahas või natuuras või tegema teatud tegusid.
- ✓ Reaalkoormatist võib seada ka teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.
- ✓ Reaalkoormatis on *avalik-õiguslik*, kui see on seatud seaduse alusel riigi, kohaliku omavalitsuse või muu avalik-õigusliku juriidilise isiku kasuks.
- ✓ Reaalkoormatis on *eraõiguslik*, kui see on seatud füüsilise isiku, eraõigusliku juriidilise isiku või teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.
- ✓ Reaalkoormatise seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud.
- ✓ Reaalkoormatise seadmisel tuleb võimaluse korral määrata reaalkoormatise rahaline väärtus ja see kinnistusraamatusse kanda.
- ✓ Reaalkoormatis ei teki igamisega ega lõpe aegumisega.
- ✓ Reaalkoormatis läheb koos koormatud kinnisasjaga üle igale kinnisasja omandajale tema nõusolekust sõltumata.

## Asjaõigus. Eriosa. Hoonestusõigus (Slaid 19)

Hoonestusõiguse mõte on anda hoonestusõiguse omanikule õigus olla võõral kinnisasjal asuva ehitise omanik.

Kinnisasja võib AÕS § 241 järgi koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Ühele kinnisasjale võib seada ainult ühe hoonestusõiguse. Hoonestusõigus ulatub lisaks *ehitisealusele maale* ka kinnisasja *osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks* (n juurdesõidutee, õu ja aiamaa, parkimis- ja laoplatz jt). Hoonestusõiguse ulatus ei või piirduda ehitise ühe osaga nagu korrus. Hoonestusõigusele kohaldatakse kinnisasja sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Ehitis, mis on hoonestusõiguse alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, on hoonestusõiguse oluline osa.

Hoonestusõiguse seadmiseks või üleandmiseks kohustav tehing peab AÕS § 242 järgi olema notariaalselt tõestatud. Hoonestusõiguse seadmiseks või üleandmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud.

Hoonestusõiguse lõpetamiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Nõusolek tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestaja). Nõusolek ei ole tagasivõetav.

Kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine).

Hoonestusõiguse langemisel omanikule peab omanik tasuma hoonestajale hüvitise. Hoonestusõiguse sisuks võib olla kokkulepe hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise välistamise kohta. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus. Kui hoonestusõigus on seatud elamu püstitamiseks, ei või kokku leppida väiksema hüvitise maksmises kui kaks kolmandikku hoonestusõiguse harilikust väärtusest.

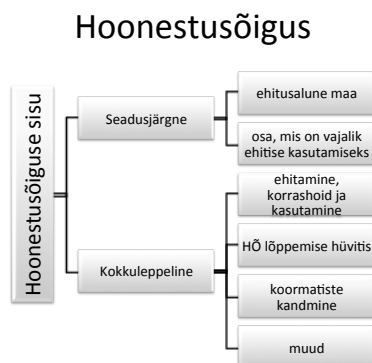
Kui hoonestusõiguse ja maatüki omanikuks saab üks ja sama isik, kustutatakse hoonestusõigus kinnistusraamatust tema avalduse alusel. Hoonestusõigus ei lõpe ehitise hävimisega.

Hoonestajal on õigus hoonestusõigust võõrandada või pärandada või koormata kinnispandi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega. Hoonestusõigust ei või koormata hoonestusõigusega. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Omanik võib seada nõusoleku andmise tingimuseks ka kõigi tema ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt. Hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud.

Hoonestusõigust võib seada ainult kindlaks tähtajaks, kuid mitte kauemaks kui 99 aastaks.

Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu peab kinnisasja omanik maksma hoonestajale hüvitise kinnisasjale jääva ehitise eest. Hoonestusõiguse seadmisel võib kokku leppida hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise maksmise välistada. Kui hoonestaja ei nõustu tähtaja pikendamise, kaotab ta õiguse hüvitisele.

Hoonestaja maksab kinnisasja omanikule hoonestusõiguse eest tasu, kui ei ole kokku lepitud teisiti.



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

19

- ✓ Hoonestusõiguse mõte on anda hoonestusõiguse omanikule õigus olla võõral kinnisasjal asuva ehitise omanik.
- ✓ Kinnisasja võib koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist.
- ✓ Ühele kinnisasjale võib seada ainult ühe hoonestusõiguse.
- ✓ Hoonestusõigus ulatub lisaks *ehitisealusele maale* ka kinnisasja *osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks* (n juurdesõidutee, õu ja aiamaa, parkimis- ja laoplatz jt).
- ✓ Hoonestusõiguse ulatus ei või piirduda ehitise ühe osaga nagu korrus.
- ✓ Hoonestusõigusele kohaldatakse kinnisasja sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- ✓ Hoonestusõiguse langemisel omanikule peab omanik tasuma hoonestajale hüvitise.
- ✓ Kui hoonestusõiguse ja maatüki omanikuks saab üks ja sama isik, kustutatakse hoonestusõigus kinnistusraamatust tema avalduse alusel.
- ✓ Hoonestusõigus ei lõpe ehitise hävimisega.
- ✓ Hoonestajal on õigus hoonestusõigust võõrandada või pärandada või koormata kinnispandi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega.

## Asjaõigus. Eriosa. Ostueesõigus (Slaid 20)

Kinnisasja võib AÕS § 256 järgi koormata asjaõigusliku ostueesõigusega. Ostueesõiguse võib seada teatud isiku või teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Kinnisasja mõttelist osa võib ostueesõigusega koormata ainult siis, kui see on kaasomaniku osa.

Ostueesõiguse seadmiseks kohustav tehing peab olema notariaalselt tõestatud.

Ostueesõiguse seadmiseks nõutav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud.

Kinnistusraamatusse kantud ostueesõigus omab AÕS § 257 lg 3 järgi kolmandate isikute suhtes samasugust tähendust nagu eelmärge omandi üleandmise nõude tagamiseks. Sama tähendust omab ka seaduse alusel tekkinud kinnisasja ostueesõigus, mille kohta on kinnistusraamatusse kantud märkus, samuti kinnisasja kaasomaniku ostueesõigus.

Omaniku ning ostueesõigusega isiku vahelisele suhtele kohaldatakse võlaõigusseaduses ostueesõiguse kohta sätestatud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Kinnisasja igakordse omaniku kasuks seatud ostueesõigust ei või AÕS § 260 järgi lahutada sellest kinnisasjast. Teatud isiku kasuks seatud ostueesõigust ei või siduda mingi teise kinnisasjaga. Teatud isiku kasuks seatud ostueesõigus ei ole võõrandatav ega pärandatav.

Ostueesõigus on õigus, mille teostamise korral loetakse eesõigust omava isiku ja müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles müüja esialgse ostjaga kokku leppis. Ostueesõiguse teostamine ei muuda kehtetuks esialgse ostjaga sõlmitud müügilepingut ega sellest tulenevaid kohustusi. Lisaks poolte vabal tahtel sõlmitud lepingule tekib uus, samasisuline leping müüja ja ostueesõigusega isiku vahel.

Kinnisasjade puhul tuleb ostueesõigust teostada kahe kuu jooksul müügilepingu teate saamisest, kui seaduses või lepinguga ei ole ette nähtud teistsugust tähtaega. Kohustus teatada ostueesõigust omavale isikule ostjaga sõlmitud müügilepingust ja selle sisust on seadusega pandud müüjale.

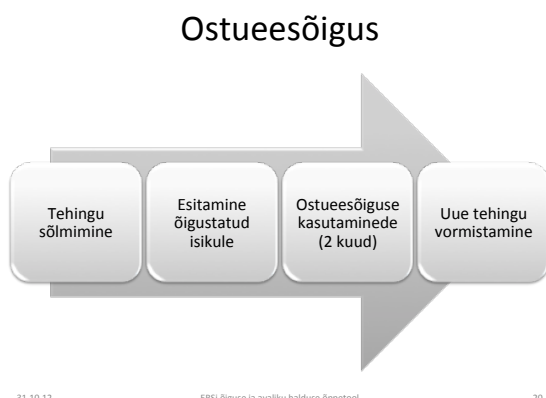
Looduskaitseadusest ja muinsuskaitseadusest tuleneva ostueesõiguse korral edastab lepingu ära kirja ostueesõigusega isikule notar ning sellega loetakse ka müüja kohustus täidetuks.

Riskid tulenevad sellest, et ostueesõiguse kasutamisel tekib kolmepoolne suhe, kus müüjal on kaks lepingut, millest mõlema järgi on ta kohustatud omandi üle andma. Kuidas selline olukord lahendada? Tuleks kokku leppida algsest müügilepingust taganemise õiguses. Kui selles kokku ei lepita, võib ostueesõiguse kasutamine kaasa tuua õigusvaidluse. Taganemisõigus tähendab eelkõige seda, et müüja vabaneb kohustusest omandi esialgsele ostjale üle anda ja viimane vabaneb asja eest tasumise kohustusest. Taganemisõiguse kokkuleppimisel on oluline silmas pidada, et niisuguses taganemisõiguses, mis kehtiks ka ostueesõigusega isiku suhtes, kokku leppida ei saa. Seega ei saa müügileping kehtida vaid juhul, kui ostueesõigust ei teostata.

Lisaks taganemisõigusele võib kokku leppida, et ostueesõiguse kasutamise korral ei ole kumbki esialgse müügilepingu pool õigustatud kasutama õiguskaitsevahendeid (näiteks esitama kahju hüvitamise nõuet). Müüja jaoks võib kahju hüvitamise nõue siiski tähtsust omada, sest kui kinnistu valdus enne kahe kuu möödumist esialgsele ostjale üle läheb ja viimane kinnistul omal äranägemisel toimetama hakkab, võib see kaasa tuua ostueesõigusega isiku õiguste rikkumise ja temapoolse kahjunõude müüja suhtes. Et müüja kahju eest üksi vastutama ei jääks, tulekski jätta temale õigus esitada algse ostja vastu kahjunõue.

Kinnistu suhtes ostueesõiguse teostamise korral tasub silmas pidada ka seda, et õiguse teostajaga tuleb notari juures omandi üleandmise kohta uus asjaõigusleping sõlmida. Algne asjaõigusleping (omandi üleandmise kokkulepe) automaatselt temale ei laiene.





- ✓ Kinnisasja võib koormata asjaõigusliku ostueesõigusega.
- ✓ Ostueesõiguse võib seada teatud isiku või teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.
- ✓ Omaniku ning ostueesõigusega isiku vahelisele suhtele kohaldatakse võlaõigusseaduses ostueesõiguse kohta sätestatud.
- ✓ Ostueesõigus on õigus, mille teostamise korral loetakse eesõigust omava isiku ja müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles müüja esialgse ostjaga kokku leppis. Ostueesõiguse teostamine ei muuda kehtetuks esialgse ostjaga sõlmitud müügilepingut ega sellest tulenevaid kohustusi.
- ✓ Lisaks poolte vabal tahtel sõlmitud lepingule tekib uus, samasisuline leping müüja ja ostueesõigusega isiku vahel.
- ✓ Kinnisasjade puhul tuleb ostueesõigust teostada kahe kuu jooksul müügilepingu teate saamisest.
- ✓ Kinnistu suhtes ostueesõiguse teostamise korral tasub silmas pidada ka seda, et õiguse teostajaga tuleb notari juures omandi üleandmise kohta uus asjaõigusleping sõlmida. Algne asjaõigusleping (omandi üleandmise kokkulepe) automaatselt temale ei laiene.

## Asjaõigus. Eriosa. Pandiõigus (Slaid 21)

Asja võib AÕS § 276 järgi pandiga (pandiõigusega) koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks pant on seatud, on õigus pandiga tagatud nõude rahuldamisele panditud vara arvel, kui nõuet ei ole kohaselt täidetud. Pant on vallaspant või kinnispant.

Pantida võib AÕS § 277 järgi asju ja varalisi õigusi, mille pantimine ei ole seadusega keelatud (pandi ese). Pantida ei saa vara, millele seadusega ei ole lubatud sissenõuet pöörata. Ühele ja samale pandi esemele võib seada mitu panti ühe või mitme võlausaldaja kasuks, kui seaduses või pandilepinguga ei ole sätestatud teisiti. Kaasomanikule kuuluvat mõttelist osa asjas võib koormata ainult tervikuna. Pantija võib olla võlgnik või kolmas isik.

Pandiga võib AÕS § 279 järgi tagada iga rahaliselt hinnatavat nõuet. Pandiga võib tagada ka tingimuslikku nõuet. Pandiga võib tagada tulevikus tekkivat nõuet. Pandiga on tagatud ka nõudega seotud kõrvalnõuded, sealhulgas intressid ja leppetrahv, kui seaduses või lepinguga ei ole sätestatud teisiti. Pärast pandi seadmist tehtud tehing, millega suurendatakse pandiga tagatud nõude võlgniku vastutust, ei kehti pandiga koormatud asja omaniku suhtes, kui lepinguga ei ole sätestatud teisiti. Pandiga on tagatud ka menetluskulud, asja müügiga seotud kulutused ja pandipidaja poolt pandieseme säilitamiseks tehtud vajalikud kulutused. Pantija, kes ei ole võlgnik, võib esitada pandiga tagatud nõude vastu samu vastuväiteid, mida võib esitada võlgnik või käendaja. Ta võib vastuväiteid esitada ka siis, kui võlgnik nõudele vastu ei vaidle.

*Käsipant.* Vallasasja võib AÕS § 281 järgi pandiga koormata selliselt, et panditud asi antakse üle pandipidaja valdusse ja lepitakse kokku käsipandi seadmises. Asja võib pandiga koormata ka selliselt, et asi antakse üle kolmandale isikule ja pandipidaja saab panditud asjale kaudse valduse. Käsipandi kohta sätestatud kohaldatakse vastavalt ka seaduse alusel tekkinud vallaspandiõigusele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Kui vallasasi on koormatud mitme pandiõigusega, määratakse pandiõiguse järjekoht pandiõiguse tekkimise ajaga.

*Registerpant.* Patenti, kaubamärki, tööstusdisainilahendust, kasulikku mudelit, sorti, mikrolülituse topoloogiat, mootorsõidukit ja õhusõidukit, mis on kantud registrisse, mille andmed on avalikud ja mille pidamine on reguleeritud seadusega sätestatud korras, võib AÕS § 297 järgi koormata registerpandiga selliselt, et isikul, kelle kasuks registerpant on seatud, on õigus pandiga tagatud nõude rahuldamisele panditud eseme arvel. Registerpant ei eelda tagatava nõude olemasolu.

*Varaline õigus* võib AÕS § 314 järgi olla pandi esemeks, kui see on üleantav. Õiguste pantimisele kohaldatakse käsipandi sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

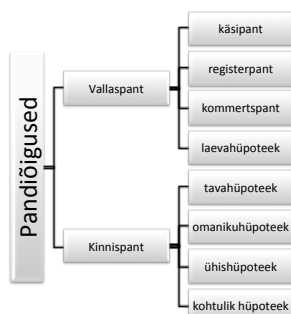
*Finantstagatiseks* loetakse AÕS § 314<sup>1</sup> järgi kontrol oleva raha nõudeõiguse, väärtpaberi või krediidinõude koormamist pandiõigusega.

*Kommertspant.* Äriregistrisse kantud ettevõtja võib KommPS § 1 järgi nõude tagatisena seada oma vallasvarale kommertspandiregistrisse kantud käesolevas seaduses sätestatud ulatusega pandi (kommertspant), ilma et ta annaks üle panditava vara valdust. Kommertspant ei eelda tagatava nõude olemasolu ega lõpe nõude lõppemisega. Kommertspandile kohaldatakse asjaõigusseaduses registerpandi kohta sätestatud, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.

*Hüpoteek.* Kinnisasja võib AÕS § 325 järgi hüpoteegiga koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hüpoteek on seatud (hüpoteegipidajal), on õigus hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisele panditud kinnisasja arvel. Kinnisasja mõttelist osa võib hüpoteegiga koormata ainult siis, kui see on kaasomaniku osa. Hüpoteeki ei või seada ainult kinnisasja reaalsale ega osale kaasomaniku mõttelisest osast. Hüpoteek ei eelda tagatava nõude olemasolu. Kui hüpoteegiga tagatud nõue on lõppenud võlgnikuks olnud juriidilise isiku lõppemise tõttu, loetakse nõue pandiga koormatud kinnisasja omaniku suhtes edasikestvaks.

## Eriosa. Pandiõigus

### Pandiõigused



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

21

- ✓ *Käsipant*. Vallasasja võib pandiga koormata selliselt, et panditud asi antakse üle pandipidaja valdusse ja lepitakse kokku käsipandi seadmisel.
- ✓ *Registerpant*. asju, mis on kantud registrisse, mille andmed on avalikud, võib koormata registerpandiga selliselt, et isikul, kelle kasuks registerpant on seatud, on õigus pandiga tagatud nõude rahuldamisele panditud eseme arvel.
- ✓ *Varaline õigus* võib olla pandi esemeks, kui see on üleantav. Õiguste pantimisele kohaldatakse käsipandi sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- ✓ *Finantstagatiseks* loetakse kontol oleva raha nõudeõiguse, väärtpaberi või krediidinõude koormamist pandiõigusega.
- ✓ *Kommertspant*. Äriregistrisse kantud ettevõtja võib nõude tagatisena seada oma vallasvarale kommertspandiregistrisse kantud ulatusega pandi (kommertspant).
- ✓ *Hüpoteek*. Kinnisasja võib hüpoteegiga koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hüpoteek on seatud (hüpoteegipidajal), on õigus hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisele panditud kinnisasja arvel.

### 3. ptk Tööõigus

#### Tööõigus. Üldküsimumused. (Slaid 1)

Seaduse aluseks on seaduseelnõu seletuskirja järgi **turvalise paindlikkuse kontseptsioon**. See tähendab, et töösuhete regulatsioon peab võimaldama osapooltel kujundada töösuhe, mis arvestaks parimal võimalikul viisil lepingupoolte vajaduste ja huvidega.

Majanduse kiire reageerimisvõime tagamisele suunatud tööturu paindlikkus saavutatakse nelja meetme koostöös: 1) Paindlik tööõigus, mis sätestab tööandja ja töötaja õigused selgelt ja arusaadavalt, võimaldab nii töötajal kui tööandjal kokku leppida tingimustes, mis on mõlema vajadustega kõige paremini sobivad ning ei sunni tööandjat läbi kõrgete töösuhete lõpetamisega kaasnevate kulude hoidma ettevõttes töökohti, mida antud majandussituatsioonis ei ole vaja; 2) Kaasaegsed sotsiaalkindlustussüsteemid, mis tagavad piisava sissetuleku töötuse perioodil, luues inimestele kindlustunde, et ühest töökohast loobumine ei tähenda kohe vaesusesse langemist ning muutes nad seeläbi avatumaks uutele väljakutsetele; 3) Efekttiivne aktiivne tööpoliitika, mis hõlbustab liikumist ühelt töökohalt teisele, aga ka töötusest ja mitteaktiivsusest tööhõivesse, tagades kiirelt sobiva töökoha leidmise ning vajadusel täiend- ja ümberõppe; 4) Efekttiivne elukestva õppe süsteem, mis võimaldab inimestel jääda tööturul konkurentsivõimeliseks kogu nende töövõimelise elajooksul ning kohandada pidevalt oma kvalifikatsiooni kiiresti muutuva majandussituatsiooniga.

TLS-i järgi kuulub tööleping võlaõiguslike lepingute hulka, mistõttu kohaldatakse töölepingu suhtes võlaõiguseseaduse põhimõtteid. Võib ka öelda nii, et tööõigus on osa võlaõigusest ja eraõigusest.

Siin on tegemist õigusteoreetiline probleemiga. Nimelt kehtib eraõiguses poolte võrdsuse põhimõte, töösuhetes on aga tegemist ülemuse ja alluva suhtega.

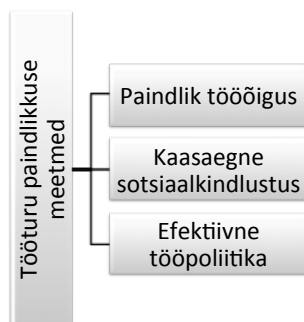
Töölepingule kohaldatakse võlaõiguseseaduses käsunduslepingu kohta sätestatud, kui töölepingu seaduses ei ole sätestatud teisiti

Seega tuleb alates 1.07.2009. a. töösuhetes arvestada ka võlaõiguseseaduse käsunduslepingut puudutavate normidega (VÕS §-id 619–634), aga ka võlaõiguse põhimõtetega (nagu hea usk, mõistlikkus jt). Lisaks tuleb töösuhetes arvestada mitme eriseadusega nagu töötervishoiu ja tööohutuse seadusega, individuaalse töövaidluse lahendamise seadusega, usaldusisiku seadusega, kollektiivlepingu seadusega, ametiühingute seadusega jt.

Seaduse eesmärgiks selle seletuskirja järgi on reguleerida tööandjate ja töötajate vahelisi suhteid, tagades töötajatele heaoluriigi väärtushinnangutest tuleneva piisava turvalisuse, võimaldades ettevõtjatel realiseerida oma põhiseaduslikku õigust ettevõtlusvabadusele ning panustades Eesti majanduse konkurentsivõime kasvu.

Nagu öeldud, päris lõpuni ei ole tööõiguslike suhteid eraõiguslike põhimõtetega suudetud kooskõlastada – eraõigusega mittedobivat subordinatsioonisuhet, piiratud privaatautonoomiat ja dispositiivsuse printsiibi erisusi (kõrvalekaldumise keeld töötaja kahjuks), ei ole olnud ega saagi töösuhetest kõrvaldada. Seega tuleb vaatamata töösuhete lepingulisele olemusele rõhutada TLS-i eristaatust võlaõiguse rüpes – tegemist on võlaõigusliku eriseadusega ja sellest tuleneva lepingu eriliigiga.

## Tööturu paindlikkuse meetmed



30.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

1

- ✓ *Paindlik tööõigus*, mis sätestab tööandja ja töötaja õigused selgelt ja arusaadavalt, võimaldab nii töötajal kui tööandjal kokku leppida tingimustes, mis on mõlema vajadustega kõige paremini sobivad ning ei sunni tööandjat läbi kõrgete töösuhte lõpetamisega kaasnevate kulude hoidma ettevõttes töökohti, mida antud majandussituatsioonis ei ole vaja;
- ✓ *Kaasaegsed sotsiaalkindlustussüsteemid*, mis tagavad piisava sissetuleku töötuse perioodil, luues inimestele kindlustunde, et ühest töökohast loobumine ei tähenda kohe vaesusesse langemist ning muutes nad seeläbi avatumaks uutele väljakutsetele;
- ✓ *Efektiivne aktiivne tööpoliitika*, mis hõlbustab liikumist ühelt töökohalt teisele, aga ka töötusest ja mitteaktiivsusest tööhõivesse, tagades kiirelt sobiva töökoha leidmise ning vajadusel täiend- ja ümberõppe;
- ✓ *Efektiivne elukestva õppe süsteem*, mis võimaldab inimestel jääda tööturul konkurentsivõimeliseks kogu nende töövõimelise ea jooksul ning kohandada pidevalt oma kvalifikatsiooni kiiresti muutuva majandussituatsiooniga.

## Tööõigus. Üldküsimumused. Töösuhete olemus (Slaid 2)

Töösuhet ei hinnata mitte lepingu pealkirja vaid selle sisu järgi. Et leping oleks käsitletav töölepinguna, peab lepingut tõlgendades ilmne viide töö tegija tugevale sõltuvusele tellijast/tööandjast ning töö tellija/tööandja soovile tööprotsessi kontrollida ja juhtida. Töölepingu seaduse järgi eeldatakse, et kui üks isik teeb teisele isikule tööd, mille tegemist võib asjaolude kohaselt oodata üksnes tasu eest, on tegemist töölepinguga (TLS § 1 lg 2). Sisuliselt on siin seaduseelnõu seletuskirja järgi tegemist n-ö pööratud tõendamiskohustusega, mille raames tuleb väidetaval tööandjal vaidluse korral tõendada, et tegu on muu võlaõigusliku lepinguga ja mitte töölepinguga. Töötaja kaitse all peetakse silmas seda, et taolise sätte olemasolu motiveerib tööandjaid mitte sõlmima piiripealseid või varjatud lepinguid (nt sisuliste tunnuste alusel töösuhe, kuid vormiliselt töövõtt, kuna viimasest tulenevalt ei ole tööandjal kohustust puhkust tagada jne), kuna kahtluse korral tõlgendatakse see nende kahjuks.

Tööandja peab tagama töötajate kaitse diskrimineerimise eest, järgima võrdse kohtlemise põhimõtet ning edendama võrdõiguslikkust vastavalt võrdse kohtlemise seadusele ja soolise võrdõiguslikkuse seadusele (TLS § 3).

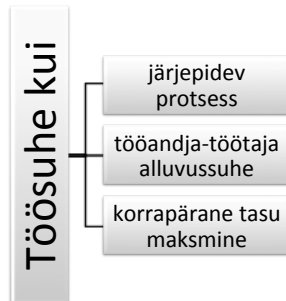
Töölepingu alusel teeb füüsiline isik (töötaja) teisele isikule (tööandja) tööd, alludes tema juhtimisele ja kontrollile. Tööandja maksab töötajale töö eest tasu (TLS § 1 lg 1). Seega on töölepingu eristamiseks teistest võlaõiguslikest teenuse osutamise lepingutest olulised järgmised kriteeriumid: 1) töö kui järjepideva protsessi tegemine; 2) tööd tegeva isiku allutatus tööd andva isiku juhtimisele ja kontrollile ja 3) töö eest tasu maksmine vähemalt korra kuus kindlal kokkulepitud ajal.

TLS-i järgi ei kohaldata töölepingu kohta sätestatud lepingule, mille kohaselt töö tegemiseks kohustatud isik on töö tegemise viisi, aja ja koha valikul olulisel määral iseseisev (TLS § 1 lg 4).

Olgu siinkohal selgelt rõhutatud, et **töölepingu kohta sätestatud ei kohaldata juriidilise isiku juhtorgani liikme ega välismaa äriühingu filiaali juhataja lepingule** (TLS § 1 lg 5). Tegemist ei ole töösuhete vaid võlaõigusliku käsundussuhetega.

## Üldküsimused. Töösuhte olemus

### Töösuhte olemus



30.10.12

EBSI õiguse ja avaliku halduse õppetool

2

- ✓ töö kui järjepideva protsessi tegemine ametijuhendi või muu kokkuleppe alusel;
- ✓ tööd tegeva isiku allutatus tööd andva isiku juhtimisele ja kontrollile
- ✓ töö eest tasu maksmine vähemalt korra kuus kindlal kokkulepitud ajal.

## Tööõigus. Üldküsimumused. Töösuhete olemus 2 (Slaid 3)

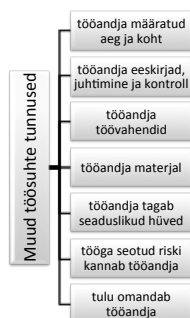
Seega lisaks eelmise slaidi juures käsitletule põhineb töölepingu eristamine muudest võlaõiguslikest teenuse osutamise lepingutest eelkõige sellel, kui tugev on poolte sõltuvussuhe. Nii on töölepingulist suhet lisaks eeltoodule õiguskirjanduses iseloomustatud ka selle järgi, et:

- töö teostaja teeb tööd tööandja määratud ajal ja kohas;
- töö teostaja allub töö tegemisel tööandja kindlaksmääratud eeskirjadele ning tööandja juhtimisele ja kontrollile;
- töövahendid annab töö teostajale tööandja;
- töö tehakse tööandja materjalist;
- tööandja kohustub tagama töö teostajale seaduses töötajale ette nähtud hüved (nt puhkus, puhkeaeg ja vaba aeg);
- töö tegemisega seotud riski kannab tööandja;
- tööst saadava tulu omandab tööandja.



## Üldküsimused. Töösuhte olemus 2

### Muu töösuhtele iseloomulik



30.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

3

- ✓ töö teostaja teeb tööd tööandja määratud ajal ja kohas;
- ✓ töö teostaja allub töö tegemisel tööandja kindlaksmääratud eeskirjadele ning tööandja juhtimisele ja kontrollile;
- ✓ töövahendid annab töö teostajale tööandja;
- ✓ töö tehakse tööandja materjalist;
- ✓ tööandja kohustub tagama töö teostajale seaduses töötajale ette nähtud hüved (nt puhkus, puhkeaeg ja vaba aeg);
- ✓ töö tegemisega seotud riski kannab tööandja;
- ✓ tööst saadava tulu omandab tööandja.

## Tööõigus. Üldkõnimused. Uued töövormid (Slaid 4)

Konkurentsisis edu saavutamise üks viise on organisatsiooni töö korraldamisel arvestada uusi tehnoloogilisi võimalusi, klientide ja personali muutunud teadmisi, oskusi ning ootusi, organisatsioonide partnerlussuhteid ja teenindusprotsesside muutunud sisu.

*Kaugtöö* tähendab töökorraldust, kus töötajad saavad tööülesandeid täita ja tegevusi omavahel koordineerida eri asukohtades: kodus, kliendi juures või tööreisil. Otstarbekalt rakendatud kaugtöö abil võib tõsta töö kvaliteeti ja tootlikkust, kiireneb infovahetus ja probleemide lahendamine, töötajad on rohkem rahul, hoitakse kokku aega, vähenevad ettevõtte kulud ja suhtlemine klientidega muutub paindlikumaks.

Kaugtöö erinevate rakenduste hulgas tuleb nimetada *kodutööd*. Selle töövormi puhul antakse töötajale võimalus töötada kodus sisustatud töökohal. Kodutöö efekt võib avalduda paindlikus ajakasutuses, loomevõime tulemuslikumas rakendamises, ka töö- ja pereelu paremas kooskõlla viimises (nt väikesi lapsi hooldavate vanemate puhul).

*Mobiilne töökoht* on tehniline ja infotehnoloogiline lahendus, mis võimaldab kolleegidega teavet vahetada ja ettevõtte tsentraalsesse infosüsteemi teavet edastada ning päringuid teha kliendikülastuse ajal või reisil olles. Mobiilsed töökohad on kliendikeskse töökorralduse olulised eeldused, kui soovitakse investeerida nii kliendikülastustesse kui ka saadud teabe operatiivsesse koondamisse suhteturunduse andmebaasi.

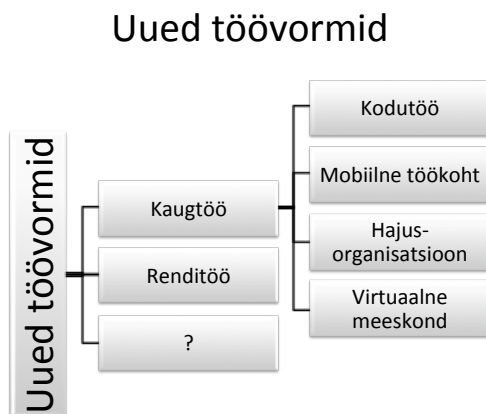
Kaugtööd kasutatakse ka *hajusorganisatsioonides* ja *virtuaalsetes projektimeeskondades*. Hajusorganisatsiooni puhul on tegemist organisatsiooniga, mille kontorid, müügi- või tootmisüksused on hajutatud, kuid peavad sellele vaatamata kiiresti muutuv keskkonnas operatiivselt infot vahetama ja ühises tootmis- või teenindusprotsessis osalema. Hajusorganisatsiooni efektiivsus sõltub intranetist, ühistest andmebaasidest ja grupitöö tarkvara läbimõeldud kasutamisest.

Virtuaalne suhtlus on oluliselt suurendanud eri piirkondades või riikides tegutsevatest liikmetest koosnevate projektimeeskondade efektiivsust. Telefonisidega ei saa sellises meeskonnas piirduda seetõttu, et tuleb koondada ja meeskonna liikmetele kättesaadavaks teha palju infot. Võidakse töötada ka eri ajavöötmes. Kui meeskonna ühe liikme tööpäeva algab, on see teisel just lõppenud.

Kui tööandja ja töötaja lepivad kokku, et töötaja teeb tööd, alludes kolmanda isiku (kasutajaettevõtja) juhtimisele ja kontrollile, on tegemist töökohustuste täitmisega *renditööna* kasutajaettevõttes. Sellise töötingimuse puhul on töötaja tööandjaks tööjõu rendi vahendamisega tegelev ettevõtja, tööülesandeid tuleb aga täita tööandja kliendi (kasutajaettevõtja) juures, järgides kliendi korraldusi ja nõudeid.

Tööjõu rendiga saab tööturuteenuste ja -toetuste seaduse alusel tegeleda, st tööandjaks olla vaid ettevõtja, kes on majandustegevuse registris registreeritud renditööjõu vahendajana.

Töölepingule ja õigusaktidele vastavate töötingimuste ja töökeskkonna tagamise eest vastutab tööandja, mitte renditööjõudu kasutav kasutajaettevõtja. Ka töötaja vastutab oma töökohustuste täitmisega ning rikkumiste eest tööandja, mitte kasutajaettevõtja ees. Töötajale tähendab renditöö tegemine kohustust lisaks tööandja korraldustele järgida ka kasutajaettevõtja korraldusi. Kasutajaettevõtja kohustub töötajale korralduste andmisel lähtuma töölepingus määratud tööülesannetest. Kui tööandja ja kasutajaettevõtja annavad töötajale vastukäivaid korraldusi, täidab töötaja tööandja korraldusi.



30.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

4

- ✓ *Kaugtöö* tähendab töökorraldust, kus töötajad saavad tööülesandeid täita ja tegevusi omavahel koordineerida eri asukohtades;
- ✓ *Kodutöö* puhul antakse töötajale võimalus töötada kodus sisustatud töökohal;
- ✓ *Mobiilne töökoht* on tehniline ja infotehnoloogiline lahendus, mis võimaldab kolleegidega teavet vahetada ja ettevõtte tsentraalsesse infosüsteemi teavet edastada ning päringuid teha kliendikülastuse ajal või reisil olles;
- ✓ *Hajusorganisatsiooni* puhul on tegemist organisatsiooniga, mille kontorid, müügi- või tootmisüksused on hajutatud, kuid peavad sellele vaatamata kiiresti muutuv keskkonnas operatiivselt infot vahetama ja ühises tootmis- või teenindusprotsessis osalema;
- ✓ *Virtuaalne* suhtlus on oluliselt suurendanud eri piirkondades või riikides tegutsevatest liikmetest koosnevate projekti-meeskondade efektiivsust.
- ✓ ?. Näiteks autori pakutud esindusbüroo mudel, mis on kombinatsioon kodutööst ja klassikalisest bürootööst

## Tööõigus. Töölepingu sõlmimine. Eelnevad toimingud (Slaid 5)

Tööandjal tuleb konkursi korraldamisel, töökuulutuste koostamisel ja töövestlustel, samuti tööle kandideerijale ettevalmistatud ankeetide ja küsitlusvormide puhul läbi mõelda, millise info kogumine on töökoha ja tööülesannete kontekstis asjakohane<sup>1</sup>. Ka töölesoovija tervise kohta andmete küsimisel ja kogumisel tuleb tööandjal lähtuda samuti andmete kogumise minimaalsuse ja eesmärgipärasuse põhimõttest<sup>2</sup>.

Tööandjal tuleb järgida piiranguid, mis on kehtestatud andmete kogumisele töölesoovija kriminaal- ja väärteokaristuste kohta.

TLS-i kohaselt tuleb tööandjal järgida töötajaga tööintervjuu läbiviimisel ja töötaja tööle võtmisel eelkõige järgmisi põhimõtteid: 1) tööle soovijalt teabe kogumisel kontrollida tööandja õigustatud huvi info vastu; 2) vältida kandidaatide diskrimineerimist<sup>3</sup>; 3) tagada tööle soovijate isikuandmete kaitse<sup>4</sup>.

Tööandja ei või lepingueelsetel läbirääkimistel või töölepingu sõlmimist muul viisil ette valmistades, sealhulgas töökuulutuses või töövestlusel nõuda töölesoovijalt andmeid (sh dokumendi kujul), mille vastu tal puudub õigustatud huvi. Seaduse järgi eeldatakse tööandja huvi puudumist eelkõige küsimuste puhul, mis puudutavad ebaproportsionaalselt töölesoovija eraelu või mis ei ole seotud sobivusega pakutavale töökohale (TLS § 11).

Tööandja ja töölesoovija suhetele kohaldatakse ka VÕS-i lepingueelsete läbirääkimiste regulatsiooni (VÕS § 14), mille kohaselt peavad pooled arvestama mõistlikult üksteise huvide ja õigustega, esitama vaid tõeseid andmeid ja teatama kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi, välja arvatud asjaoludest, mille teatamist ei saa teine pool mõistlikult oodata<sup>5</sup>. Seepärast tuleb tööandjal seaduse autorite soovitusel teatada töölesoovijale juba kandideerimisel töökohaga seotud olulised asjaolud, mille vastu töölesoovijal võiks eelduslikult huvi olla.

---

<sup>1</sup> Nii näiteks ei pea seaduse autorid kohaseks esitada küsimusi töölesoovija etnilise kuuluvuse kohta, kui tööandja tegelik huvi on välja selgitada kandidaadi keeleoskus tööülesannete täitmiseks. Ka ei ole lubatud esitada küsimusi töölesoovija perekondlike kohustuste kohta, et selgitada välja töötaja tööle pühendumus. Selle asemel võib tööandja küsida näiteks, kas töölesoovijal on võimalik täita tööülesandeid ka õhtuti või nädalavahetusel, kas ta on valmis minema lähetusse vms. Üldjuhul on väljastatud ka küsimused kandideerija pereplaneerimise, seksuaalse sättumuse, poliitiliste ja usuliste vaadete kohta.

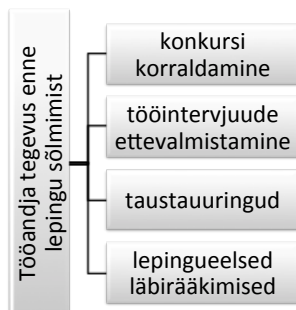
<sup>2</sup> Siiski on seaduse autorite hinnangul tööandjal õigus esitada küsimusi töötaja tervisliku seisundi ning tarvitataivate ravimite kohta ulatuses, mis on vajalik selleks, et hinnata töötaja tervisliku seisundi sobivust konkreetse tööülesande kontekstis (eelkõige kui see on vajalik töötaja enda, tööandja klientide ja teiste töötajate turvalisuse tagamiseks).

<sup>3</sup> Põhiseadusest, aga täpsemalt ka võrdse kohtlemise seaduse kohaselt on Eestis värbamis- ja valikukriteeriumite kehtestamisel keelatud diskrimineerida isikuid nende rahvuse (etnilise kuuluvuse), rassi, nahavärvuse, usutunnistuse või veendumuste, vanuse, puude või seksuaalse sättumuse alusel. Lisaks sätestab soolise võrdõiguslikkuse seadus otsese ja kaudse soolise diskrimineerimise keelu töötajate valikul.

<sup>4</sup> Tööandjal tuleb töölesoovija kohta andmete kogumisel arvestada ka isikuandmete kaitse seadusega, eelkõige nimetatud seadusest tulenevate andmete eesmärgikohasuse ja minimaalsuse põhimõtetega. Nende põhimõtete kohaselt võib isikuandmeid koguda ulatuses, mis on vajalik selliste eesmärkide saavutamiseks. Kõigi töölesoovijate kohta kogutud isikuandmete töötlemisel (sh nende säilitamisel) tuleb tööandjal võtta kasutusele isikuandmete kaitse seaduses ette nähtud turvameetmed.

<sup>5</sup> Näiteks töötaja eraelu andmed, mille avaldamist oleks tööandja huvidega võrreldes ebaproportsionaalne nõuda või võib nende avaldamine viia diskrimineerimiseni.

### Toimingud enne lepingu sõlmimist



30.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

5

- ✓ Tööandjal tuleb konkursi korraldamisel, töökuulutuste koostamisel ja töövestlustel, samuti tööle kandideerijale ettevalmistatud ankeetide ja küsitlusvormide puhul läbi mõelda, *millise info kogumine on töökoha ja tööülesannete kontekstis asjakohane.*
- ✓ Tööandjal tuleb järgida piiranguid, mis on kehtestatud andmete kogumisele töölesoojija kriminaal- ja väärteokaristuste kohta.
- ✓ TLS-i kohaselt tuleb tööandjal järgida töötajaga tööintervjuu läbiviimisel ja töötaja tööle võtmisel eelkõige järgmisi põhimõtteid:
  - tööle soovijalt teabe kogumisel kontrollida tööandja õigustatud huvi info vastu;
  - vältida kandidaatide diskrimineerimist;
  - tagada tööle soovijate isikuandmete kaitse.
- ✓ Seaduse järgi eeldatakse tööandja huvi puudumist eelkõige küsimuste puhul, mis puudutavad ebaproportsionaalselt töölesoojija eraelu või mis ei ole seotud sobivusega pakutavale töökohale.
- ✓ Tööandja ja töölesoojija suhetele kohaldatakse ka VÕS-i lepingueelsete läbirääkimiste regulatsiooni (VÕS § 14), mille kohaselt peavad pooled arvestama mõistlikult üksteise huvide ja õigustega, esitama vaid tõeseid andmeid ja teatama kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärgi arvestades äratuntav oluline huvi.

## Tööõigus. Töölepingu sõlmimine. Üldpõhimõtted (Slaid 6)

Vastavalt TLS § 4 sõlmitakse tööleping võlaõigusseaduses lepingu sõlmimise kohta sätestatud juhindudes. Üldreegel on, et tööleping sõlmitakse kirjalikult, kuid tööleping loetakse sõlmituks ka juhul, kui töötaja asub tegema tööd, mille tegemist võib vastavalt asjaoludele eeldada üksnes tasu eest. Seega töötaja tööle lubamine on võrdsustatud töölepingu sõlmimisega ja vorminõude järgimata jätmine ei too kaasa töölepingu tühisust. Samas töötajat kahjustav või äramuutva tingimusega tööleping on tühine. Edasilükkava tingimusega tööleping ei ole keelatud. Kirjalikku töölepingut ei pea sõlmima, kui kui töölepingu kestus ei ületa kahte nädalat. Võrreldes varasema korraga ei pea töölepingut enam sõlmima isiklikult. Seega on töölepingu sõlmimisel võimalik kasutada ka esindajat. Esindus võib tuleneda seadusest (last esindav vanem) või tehingust (esindaja volikirja alusel). Tööandja säilitab töölepingu kirjalikku dokumenti töölepingu kehtivuse ajal ja kümme aastat töölepingu lõppemisest arvates.

Töölepingu andmed (tingimused) tuleb tööandjal esitada heauskselt, selgelt ja arusaadavalt (TLS § 5 lg 2). Kui mõned töölepingu andmed on vasturääkivad teiste tingimustega või raskesti mõistetavad, võidakse selliseid tingimusi seaduse autorite hinnangul tõlgendada vaidluse korral töötajale soodsamal viisil. Kui andmeid ei ole töötajale enne tööle asumist esitatud, võib töötaja neid igal ajal nõuda. Tööandjal on kohustus esitada andmed kahe nädala jooksul arvates nõude saamisest. Andmete muudatused esitatakse töötajale kirjalikult ühe kuu jooksul muudatuste tegemisest.

Tööülesannete kirjeldus on töölepingus äärmiselt oluline, kuna selle kaudu määratakse, millise töö tegemist on tööandjal õigus töötajalt nõuda. Rohutagem, et tööandja korraldused töötajale peavad olema seotud töölepingus sätestatud tööülesannetega, mistõttu töötajal ei ole kohustust täita korraldusi, mis ei põhine töölepingul, kollektiivlepingul ega seadusel.

Kindlasti ei ole võimalik ette näha kõiki võimalikke töösuhte olukordi ja seega neid ka detailselt töölepingus sätestada. TLS § 15 lg 2 p 1 sätestab, et lisaks kokkulepitud tööle täidab töötaja ka töö iseloomust tulenevaid kohustusi.

Teine võimalus töölepingut detailidega mitte üle koormata on sätestada detailsed töökohustused mõlema poole allkirjastatud ametijuhendis<sup>6</sup>, mis lisatakse töölepingule.

Töölepingut ei saa ühepoolset muuta, vaid ainult poolte kokkuleppel (TLS § 12). Muudatused tuleb teha töölepinguga samas vormis.

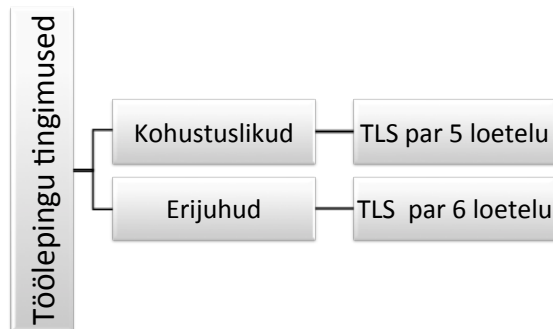
TLS-i § 14 sätestab seaduse autorite käsitluses erisuse TsÜS §-dele 84 lg 1 lause 2 ja 90 lg 2, mille alusel tuleb lepingu tühistamise ja tühisuse korral tagastada lepingu alusel üleantu. Kuna töölepingu puhul on tegemist kestvuslepinguga, ei saa eeldada, et töösuhte pooled säilitavad töösuhtest saadavat, nt töötasu, või et töösuhtest saadavat oleks võimalik üldse tagastada, nt töötaja poolt üleantud teadmisi pole võimalik tööandja mälust kustutada. Tühistamine toimub läbi ühe poole tahteavalduse tegemise (TsÜS § 91).

---

<sup>6</sup> TLS ei määratle enam töösisekorraeeskirjade mõistet, vaid see on asendatud *tööandja töökorraldusele kehtestatud reeglitega* (§ 5 lg 1 p 11). Töökorralduse all peetakse silmas eelkõige töö algusaega, tööpäevasiseid puhkepause ja einetamisaega, vajadusel kaitseriieetuse ja vahendite kasutamise kohustust, tööandja korralduste andmise korda, töötajapoolset aruandmise korda jne. Töötajate kaasamise põhimõttest lähtuvalt on üldkohustuslike töökorralduslike muudatuste puhul kohustuslik järgida töötajate usaldusisiku seadusest tulenevaid töötajate informeerimise ja konsulteerimise reegleid. Töökorralduse reeglitest teavitamiseks piisab, kui töölepingu dokumendis on esitatud viide dokumentide asukohale või allikale, kus dokumendid on kättesaadavad nt arvutivõrgus või töökohal.

## Töölepingu sõlmimine. Üldpõhimõtted

### Töölepingu tingimused



30.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

6

- ✓ Töölepingu kirjalikus dokumendis peavad sisalduma vähemalt TLS § 5 nimetatud andmed.
- ✓ Eritingimustes kokkuleppimine on poolte vaba tahe.

## Tööõigus. Töölepingu sõlmimine. Töötaja kohustused (Slaid 7)

TLS § 15 lg 1 sätestab töötaja põhikohustusena lojaalsuskohustuse. Töötaja põhi- ja peamiste kohustuste seaduses sätestamise olulisus seisneb seaduse autorite hinnangul selles, et nende oluline täitmata jätmine võib olla töölepingu erakorralise ülesütlemise aluseks.

TLS § 15 lg 2 loetleb töötaja peamised kohustused:

1) teeb kokkulepitud tööd ja täidab töö iseloomust tulenevaid kohustusi; 2) teeb tööd kokkulepitud mahus, kohas ja ajal; 3) täidab õigel ajal ja täpselt tööandja seaduslikke korraldusi; 4) osaleb oma tööalaste teadmiste ja oskuste arendamiseks koolitusel; 5) hoidub tegudest, mis takistavad teistel töötajatel kohustusi täita või kahjustavad tema või teiste isikute elu, tervist või vara; 6) teeb tööülesannete täitmiseks koostööd teiste töötajatega; 7) teatab viivitamata tööandjale töötakistusest või selle tekkimise ohust ning võimaluse korral kõrvaldab erikorralduseta takistuse või selle tekkimise ohu; 8) tööandja soovil teavitab tööandjat kõigist töösuhtega seonduvatest olulistest asjaoludest, mille vastu tööandjal on õigustatud huvi; 9) hoidub tegudest, mis kahjustavad tööandja mainet või põhjustavad klientide või partnerite usaldamatust tööandja vastu; 10) teatab tööandjale esimesel võimalusel oma ajutisest töövõimetusest ja võimaluse korral selle eelduslikust kestusest.

TLS-i § 15 lg 3 sätestab töötaja kohustuse täita oma tööülesandeid isiklikult. Siiski on seaduse autorite hinnangul võimalik pooltevahelisel kokkuleppel tööülesannete täitmiseks kasutada kolmandat isikut. Vastutus kolmanda isiku eest tuleb pooltevahelisest kokkuleppest. Kokkuleppe puudumisel saab otsustavaks iga üksikjuhtum eraldi.

Hindamaks seda, kui täpselt töötaja oma kohustustega hakkama saab või kui põhjalikult ta oma kohustustesse suhtub, sätestab TLS § 16 töötaja hoolsuse määra. Töötaja hoolsust on seaduse autorite hinnangul vaja hinnata eelkõige töötaja vastutuse määramisel, mis on oluline näiteks kahjuhüvitamise nõudmisel või töölepingu erakorralise ülesütlemise õiguse kindlakstegemisel.

Nii töötaja kui ka tööandja vaatevinklist on oluline määrata, milliseid tööandja korraldusi töötaja täitma peab ning milliseid mitte. Seaduse autorid on leidnud, et selles küsimuses ei võeta piisavalt arvesse töötaja huvi ning hädavajaduse mõistet määratletakse liiga kitsalt.

TLS § 17 järgi on töötajal kohustus täita järgmistele tingimustele vastavaid korraldusi:

Tööandja korraldus peab olema seotud töölepingus ettenähtud tööülesandega.

Korralduse andmisel peab tööandja mõistlikult arvestama töötaja huve ja õigusi.

Töötaja ei pea täitma korraldust, mis ei ole seotud töölepingu, kollektiivlepingu ega seadusega.

Korraldus, mis ei ole seotud töölepingu, kollektiivlepingu ega seadusega, on kehtiv, kui see tulenes hädavajadusest. Hädavajadust eeldatakse eelkõige vääramatu jõu tagajärjel tööandja varale või muule hüvele tekkida võiva kahju või kahju tekkimise ohu korral.

Seaduse autorid on rühmitanud töötaja kohustusena täita korraldusi, mis: 1) ei ole vastuolus seadusega ega kollektiivlepinguga; 2) on seotud töölepingus ette nähtud tööülesannetega; 3) arvestavad mõistlikult töötaja huve ja õigusi ehk võtavad arvesse hea usu ning mõistlikkuse printsiipi<sup>7</sup> ning 4) ei ole seotud hädavajadusega.

---

<sup>7</sup> Töötaja huvi all peetakse seaduse autorite käsitusel silmas näiteks seda, et ta tuleb varem tööle ja lahkub varem, kuna saab nii siduda perekondlike kohustusi ning tööandja on sellist tegevust aktsepteerinud; töötaja õiguse all peetakse silmas näiteks õigust tööpäevisesele puhkeajale pärast kuute tundi töötamist; hea usu põhimõtte all peetakse silmas näiteks seda, et tööandja teavitab töötajat töö valmimise tähtpäevadest piisavalt varakult ette, et töötaja saaks oma tööd ise planeerida; mõistlikkuse põhimõtte all peetakse silmas näiteks seda, et tööandja ei saa anda töötajale mingi töö tegemiseks oluliselt lühemat tähtaega, kui tavaliselt keskmisel inimesel selle teostamiseks aega kuluks.



## Töölepingu sõlmimine. Töötaja kohustused



30.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

7

- ✓ Töötaja peab olema lojaalne tööandjale.
- ✓ Töötaja peab täitma oma peamisi kohustusi.
- ✓ Töötaja peab täitma oma kohustusi isiklikult.

## Tööõigus. Töölepingu sõlmimine. Tööandja kohustused (Slaid 8)

Tööandja kohustuste kujundamiseks TLS-is võeti aluseks senikehtinud palgaseadus, töö- ja puhkeaja seadus ning vana töölepingu seaduse §-d § 131, 132, 26, 48-49 ja § 631.

TLS § 28 lg 1 sätestab tööandja põhikohustusena lojaalsuskohustuse. Tööandja põhi- ja peamiste kohustuste seaduses sätestamise olulisus seisneb seaduse autorite hinnangul selles, et nende oluline täitmata jätmine võib olla töölepingu erakorralise ülesütlemise aluseks.

TLS § 28 lg 2 loetleb töötaja peamised kohustused:

- 1) kindlustama töötaja kokkulepitud tööga ning andma selgeid ja õigeaegseid korraldusi; 2) maksta töö eest töötasu kokkulepitud tingimustel ja ajal; 3) andma ettenähtud puhkust ja maksta puhkusetasu; 4) tagama kokkulepitud töö- ja puhkeaja ning pidama töötaja arvestust; 5) tagama töötajale tööalaste teadmiste ja oskuste arendamiseks tööandja ettevõtte huvidest lähtuva koolituse ning kandma koolituskulud ja maksta koolituse ajal keskmist töötasu; 6) tagama töötervishoiu ja tööohutuse nõuetele vastavad töötingimused; 7) tutvustama töötajale tema töölevõtmisel, samuti töötamise ajal tuleohutuse, tööohutuse ja töötervishoiu nõudeid ning tööandja kehtestatud töökorralduse reegleid; 8) tutvustama töötajale tema töölevõtmisel, samuti töötamise ajal töötaja suhtes kohaldatavate kollektiivlepingute tingimusi; 9) teavitama tähtajalise töölepinguga töötajaid nende teadmiste ja oskuste vastavatest vabadest töökohtadest, kus töötamiseks on võimalik sõlmida tähtajatu tööleping; 9<sup>1</sup>) teavitama töötajat, kes täidab tööülesandeid renditööna, tema teadmiste ja oskuste vastavatest kasutajaettevõtja vabadest töökohtadest, kus töötamiseks on võimalik sõlmida tähtajatu tööleping, kui kasutajaettevõtja ei ole töötajat vabadest töökohtadest teavitanud; 10) teavitama täistööajaga töötajat osalise tööajaga töötamise võimalusest ning osalise tööajaga töötajat täistööajaga töötamise võimalusest, arvestades töötaja teadmisi ja oskusi; 11) austama töötaja privaatsust ja kontrollima töökohustuste täitmist viisil, mis ei riku töötaja põhiõigusi; 12) andma töötaja nõudmisel andmeid temale arvatud ja makstud või maksmisele kuuluva töötasu kohta ning muid töötajat või töösuhet iseloomustavaid teatisi; 13) mitte avaldama töötaja nõusolekuta või seadusest tuleneva aluseta andmeid töötajale arvatud, makstud või maksmisele kuuluva töötasu kohta.

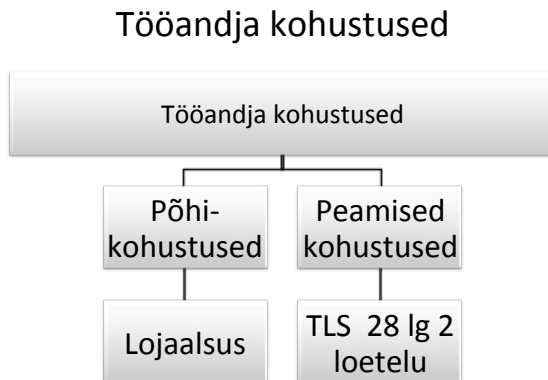
TLS-is on loobutud töötasu erinevatest vormidest ja nimetustest (nagu palk, lisatasu, juurdemakse, preemia). Kõigile töö eest tehtavatele väljamaksetele kehtib ühine nimetus – töötasu. Töötasu võib olla ajatasu (tunni, päeva, nädala või kalendrikuu eest) või tükitöötasu ning see lepitakse kokku brutotasuna. Töötasu arvutamise viisi peab kindlaks määrama kirjalikult. Töölepingus tuleb TLS-i § 5 lg 1 p 5 (vt ka TLS § 29 lg 3) sätestada ka töötasult tööandja poolt makstavad ja kinnipeetavad maksud ja maksed. Töölepingu seadus ei näe otseselt ette, et töölepingus tuleks välja tuua maksete ja maksude määrad, mistõttu peaks piisama maksude ja maksete liikide loetlemisest.

Tööandja maksab töötajale töötasu TLS-i § 33 järgi üks kord kuus, kui tasu maksmiseks ei ole kokku lepitud lühemat tähtaega. Kui töötasu maksmise päev satub riigipühale või puhkepäevale, loetakse töötasu maksmise päev saabunuks riigipühale või puhkepäevale eelneval tööpäeval. Tööandja majandustulemusest maksmisele kuuluv osa tuleb töötajale maksta pärast osa kindlaksmääramist, kuid hiljemalt kuue kuu möödumisel tööandja majandusaasta aruande kinnitamisest. Tööandja peab kandma töötaja töötasu ja muu tasu<sup>8</sup> töötaja määratud pangakontole, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Viimatiöeldu tähendab, et ei saa välistada töötasu maksmist sularahas juhul, kui töötaja sellist soovi selgelt väljendab.

---

<sup>8</sup> Nimetatud muu tasu all tuleb mõista töötasule lisanduvaid hüvesid. Üldjuhul on nende puhul tegemist töötajale võimaldatavate erisoodustustega. Tavapärased on kokkulepped tööandja sõiduki ja mobiiltelefoni kasutamiseks, treeningkulude hüvitamiseks, tervisekontrolliks vms. Kui pooled on töötajale antavates hüvedes töölepingus kokku leppinud, on töötajal õigus neid nõuda. Uueks võimaluseks maksta töötajate tasemeõppe eest vastavates kõrgkoolides, kusjuures sellised tasud on erisoodustusmaksust vabad.

## Töölepingu sõlmimine. Tööandja kohustused



31.10.12

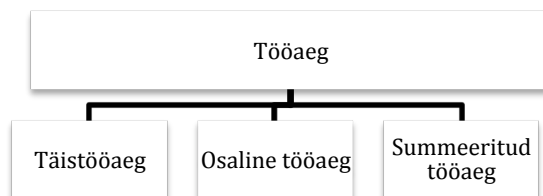
EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

8

- ✓ Ka tööandja peab olema töötaja suhtes lojaalne.
- ✓ Tööandja peab täitma oma peamisi kohustusi.
- ✓ Esimese peamise kohustusena on vasakpoolsel lehel käsitletud töötasu maksmise kohustust.
- ✓ Järgmisel lehel/slaidil käsitleme tööandja kohustusena töötaja korraldamist.

## Tööõigus. Töölepingu sõlmimine. Tööaeg (Slaid 9)

Tööaja mõiste annab TLS § 43. Selle kohaselt eeldatakse, et töötaja töötab 40 tundi seitsmepäevase ajavahemiku jooksul (*täistööaeg*), kui tööandja ja töötaja ei ole kokku leppinud lühemas tööajas (*osaline tööaeg*). Eeldatakse, et töötaja töötab 8 tundi päevas. *Summeeritud töötaja* arvestuse korral arvestatakse töötaja kokkulepitud tööaega seitsmepäevase ajavahemiku kohta arvestusperioodi jooksul. Seega tunneb seadus kolme liiki tööaega:



Kui pooled ei ole tööaega kokku leppinud, eeldatakse, et kohaldamisele kuulub täistööaeg (TLS § 43). Tööaeg tuleb kokku leppida olenemata sellest, kas töötajale makstakse töötasu ajatöö või tükitöö eest, samuti tuleb tööaeg kokku leppida töötajate puhul, kes on tööaja korraldamisel iseseisvad või kelle suhtes kohaldatakse summeeritud tööaja arvestust.

*Summeeritud töötaja arvestusega* on tegemist juhul, kui töölepingu sõlmimisel ei ole võimalik kokku leppida tööajas ajavahemiku kohta või töö tegemise ajas. Tavaline summeeritud töötaja arvestuse kasutamise juhtum on töötamine nn graafiku (tööajakava) alusel. Tööajakava puhul ei ole töötaja tööpäevad ette kindlaks määratavad, töötaja võib ühel nädalal töötada rohkem tunde ja/või päevi, teisel vähem. Oluline on, et töötaja tööaeg kehtestatud (TLS § 46 lg 1 järgi 48 tundi) või kokku lepitud arvestusperioodi lõpuks keskmiselt ei ületaks kokku lepitud tööaega.

Tööandja ja töötaja võivad TLS § 44 järgi kokku leppida, et töötaja kohustub tegema tööd üle kokkulepitud tööaja (*ületunnitöö*).

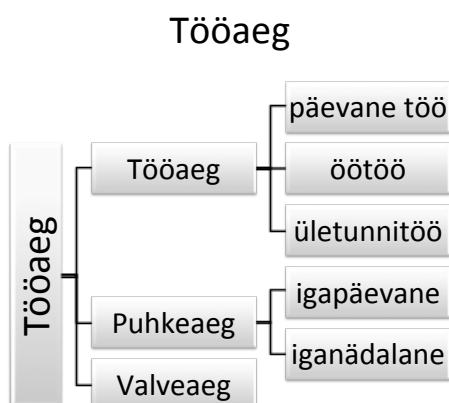
Kui tööaeg langeb *ööajale* (kell 22.00 kuni 6.00), maksab tööandja töö eest TLS § 45 alusel 1,25-kordset töötasu, kui ei ole lepitud kokku, et töötasu sisaldab tasu ööajal töötamise eest. Kui tööaeg langeb riigipühale, maksab tööandja töö eest 2-kordset töötasu. Tööandja ja töötaja võivad kokku leppida ööajal või riigipühal tehtava töö hüvitamise täiendava vaba aja andmisega.

Kui töötaja ja tööandja on kokku leppinud, et töötaja on tööandjale kättesaadav tööülesannete täitmiseks väljaspool tööaega (*valveaeg*), tuleb töötajale maksta tasu, mis ei või olla väiksem kui 1/10 kokkulepitud töötasust. Valveaja kohaldamise kokkulepe, millega töötajale ei ole tagatud igapäevase ja iganädalase puhkeaja kasutamise võimalus, on tühine.

TLS § 51 sätestab *igapäevase puhkeaja* instituudi. Kokkulepe, mille kohaselt töötajale jääb 24-tunnise ajavahemiku jooksul vähem kui 11 tundi järjestikust puhkeaega, on tühine, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Tööandja annab töötajale, kes töötab 24-tunnise ajavahemiku jooksul rohkem kui 13 tundi, vahetult pärast tööpäeva lõppu täiendavat vaba aega võrdselt 13 töötundi ületanud tundide arvuga. Kokkulepe, millega 13 tundi ületav töö hüvitatakse rahas, on tühine.

Töötajale on ette nähtud ka *iganädalane puhkeaeg*. Kokkulepe, mille kohaselt töötajale jääb seitsmepäevase ajavahemiku jooksul vähem kui 48 tundi järjestikust puhkeaega, on TLS § 52 järgi tühine, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Kokkulepe, mille kohaselt töötajale jääb summeeritud töötaja arvestuse korral seitsmepäevase ajavahemiku jooksul vähem kui 36 tundi järjestikust puhkeaega, on tühine, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Eeldatakse, et iganädalane puhkeaeg antakse laupäeval ja pühapäeval.

Uusaastale, Eesti Vabariigi aastapäevale, võidupühale ja jõululaupäevale eelnevat tööpäeva lühendab tööandja TLS § 53 alusel kolme tunni võrra.



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

9

- ✓ Tööaja töötab 40 tundi seitsmepäevase ajavahemiku jooksul (*täistööaeg*), kui tööandja ja töötaja ei ole kokku leppinud lühemas tööajas (*osaline tööaeg*). Eeldatakse, et töötaja töötab 8 tundi päevas.
- ✓ *Summeeritud tööaja* arvestuse korral arvestatakse töötaja kokkulepitud tööaega seitsmepäevase ajavahemiku kohta arvestusperioodi jooksul.
- ✓ Tööandja ja töötaja võivad kokku leppida, et töötaja kohustub tegema tööd üle kokkulepitud tööaja (*ületunnitöö*).
- ✓ Kui tööaeg langeb *ööajale* (kell 22.00 kuni 6.00), maksab tööandja töö eest 1,25-kordset töötasu, kui ei ole lepitud kokku, et töötasu sisaldab tasu ööajal töötamise eest.
- ✓ *Igapäevase puhkeaja* instituudi järgi annab tööandja töötajale, kes töötab 24-tunnise ajavahemiku jooksul rohkem kui 13 tundi, vahetult pärast tööpäeva lõppu täiendavat vaba aega võrdselt 13 töötundi ületanud tundide arvuga.
- ✓ Töötajale on ette nähtud ka *iganädalane puhkeaeg*. Kokkulepe, mille kohaselt töötajale jääb seitsmepäevase ajavahemiku jooksul vähem kui 48 tundi järjestikust puhkeaega, on TLS § 52 järgi tühine. Eeldatakse, et iganädalane puhkeaeg antakse laupäeval ja pühapäeval.
- ✓ Uusaastale, Eesti Vabariigi aastapäevale, võidupühale ja jõululaupäevale eelnevat tööpäeva *lühendab* tööandja TLS § 53 alusel kolme tunni võrra.

## Tööõigus. Töölepingu sõlmimine. Puhkus (Slaid 10)

Puhkus jaguneb TLS-i alusel *puhkuseks*, mille ajal makstakse töötasu, ning puhkuseks, mille eest töötasu ei maksta. Tasustatavat puhkust saab töötaja nõuda seaduses sätestatud korras ning tasustamata puhkust poolte kokkuleppel, välja arvatud TLS § 64 nimetatud olukorras, mil tööandja on kohustatud andma tasustamata puhkust töötaja nõudel.

Töötajal on TLS § 54 järgi õigus saada puhkust. TLS-i §-des 60 (isapuhkus), 63 (lapsepuhkus) ja 64 (tasustamata lapsepuhkus) nimetatud puhkust antakse töötaja tööpäeval. TLS-i §-des 55–58 ettenähtud põhipuhkuse hulka ei arvata rahvuspüha ja riigipühi.

TLS-i § 55 järgi eeldatakse, et töötaja iga-aastane puhkus on 28 kalendripäeva (*põhipuhkus*), kui töötaja ja tööandja ei ole leppinud kokku pikemas põhipuhkuses või kui seadus ei sätesta teisiti.

Põhipuhkust antakse töötatud aja eest. Põhipuhkuse andmise õiguse aluseks oleva aja hulka arvestatakse lisaks töötatud ajale ajutise töövõimetuse aeg, puhkuse aeg (välja arvatud lapsehoolduspuhkuse ja poolte kokkuleppel antud tasustamata puhkuse aeg), samuti aeg, kui töötajal on seaduse alusel õigus tööst keelduda TLS-i § 19 punktis 3 nimetatud juhul, ning muu aeg, milles pooled on kokku leppinud.

Iga töötatud kalendriaasta eest on töötajal õigus saada põhipuhkust täies ulatuses. Kui kalendriaastas on ajavahemikke, mida ei arvestata töötatud aja hulka, antakse põhipuhkust võrdeliselt puhkuse andmise õiguse aluseks oleva ajaga.

Seadus eeldab, et põhipuhkus tuleb kasutada kalendriaasta jooksul. Põhipuhkust antakse osadena üksnes poolte kokkuleppel. Kasutamata puhkuseosa viiakse üle järgmisesse kalendriaastasse. Põhipuhkuse nõue aegub ühe aasta jooksul arvates selle kalendriaasta lõppemisest, mille eest puhkust arvestatakse.

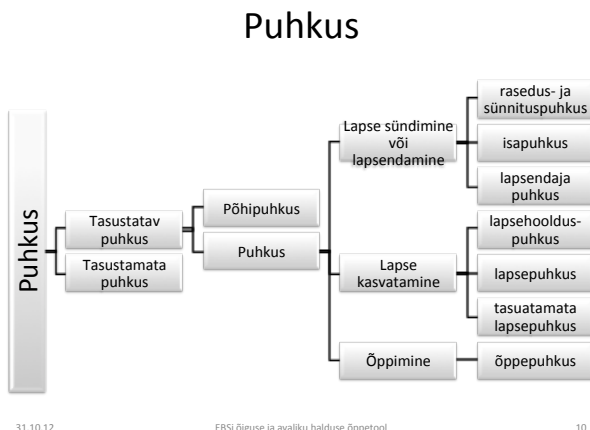
Põhipuhkusele lisaks on töötajal õigus saada *puhkust*. Emal või isal on TLS § 62 järgi õigus saada *lapsehoolduspuhkust* kuni lapse kolmeaastaseks saamiseni. Lapsehoolduspuhkust on õigus korraga kasutada ühel isikul.

Puudega lapse emal või isal on TLS § 63 järgi õigus saada *lapsepuhkust* üks tööpäev kuus kuni lapse 18-aastaseks saamiseni, mille eest tasutakse keskmise töötasu alusel. Lapse kolmeaastaseks, 14-aastaseks ja 18-aastaseks saamise aastal antakse lapsepuhkust olenemata sellest, kas lapse sünnipäev on enne või pärast puhkust. Lapsepuhkuse nõue aegub selle sissenõutavaks muutumise kalendriaasta lõppedes.

Emal ja isal, kes kasvatab kuni 14-aastast last või kuni 18-aastast puudega last, on TLS § 64 järgi õigus saada igal kalendriaastal kuni kümme tööpäeva *tasustamata lapsepuhkust*. Tasustamata lapsepuhkuse nõue aegub selle sissenõutavaks muutumise kalendriaasta lõppedes.

Töötajal on õigus saada *õppepuhkust* täiskasvanute koolituse seaduses ettenähtud tingimustel ja korras. Samuti on töötajal õigus saada tasustamata puhkust sisseastumiseksamite tegemiseks (TLS § 67).

## Töölepingu sõlmimine. Puhkus



- ✓ Puhkus jaguneb *puhkuseks*, mille ajal makstakse töötasu, ning *puhkuseks*, mille eest töötasu ei maksta.
- ✓ Tasustatavat puhkust saab töötaja nõuda seaduses sätestatud korras ning tasustamata puhkust poolte kokkuleppel.
- ✓ TLS-i §-des 60 (isapuhkus), 63 (lapsepuhkus) ja 64 (tasustamata lapsepuhkus) nimetatud puhkust antakse töötaja tööpäeval.
- ✓ TLS-i § 55 järgi eeldatakse, et töötaja iga-aastane puhkus on 28 kalendripäeva (*põhipuhkus*).
- ✓ Põhipuhkusele lisaks on töötajal õigus saada *puhkust*.
- ✓ Emal või isal on TLS § 62 järgi õigus saada *lapsehoolduspuhkust* kuni lapse kolmeaastaseks saamiseni.
- ✓ Puudega lapse emal või isal on TLS § 63 järgi õigus saada *lapsepuhkust* üks tööpäev kuus kuni lapse 18-aastaseks saamiseni, mille eest tasutakse keskmise töötasu alusel.
- ✓ Emal ja isal, kes kasvatab kuni 14-aastast last või kuni 18-aastast puudega last, on TLS § 64 järgi õigus saada igal kalendriaastal kuni kümme tööpäeva *tasustamata lapsepuhkust*.
- ✓ Töötajal on õigus saada *õppepuhkust* täiskasvanute koolituse seaduses ettenähtud tingimustel ja korras. Samuti on töötajal õigus saada tasustamata puhkust sisseastumiseksamite tegemiseks (TLS § 67).

## Tööõigus. Töötaja vastutus (Slaid 11)

Nagu oleme eelnevalt käsitlenud, tuleneb VÕS-i üldosa kohaldumine töölepingule VÕS § 1 lg 1. TLS-i töötaja vastutuse ja selle piirangute puhul on tegemist erisätetega VÕS-i üldosa suhtes, mis reguleerib kohustuse rikkumist ning õiguskaitsevahendite kasutamist. Eesmärgiks on seaduse autorite järgi piirata töösuhte siseselt töötaja vastutust, mis on põhjendatud eelkõige tööandja majanduslikult tugevama positsiooniga.

Seaduse sätte ja mõtte kohaselt peab töötaja tööandja vara kasutamisel käituma heauskselt ja kohusetundlikult ning püüdma kahju tekkimist igal juhul vältida. Samas peab tööandja olema huvitatud sellest, et töötajad oleksid koolitatud ja järelevalve varade üle oleks piisav. Tänu töösuhtesisesele tugevamale positsioonile on seaduse autorite järgi tööandjal võimalik kasutada mitmeid vahendeid selleks, et viia kahju tekitamine töötajate poolt miinimumini: võimalus valida töötajaid, pakkuda neile koolitusi, teostada järelevalvet, teha inventuure, kindlustada oma vara jne. Töötajal puudub võimalus motiveerida tööandjat nimetatud meetmeid kasutama. Toodud põhjustel on töötaja vastutuse piiramine töösuhtes õigustatud. Vastavalt TLS § 72, kui töötaja on rikkunud töölepingust tulenevat kohustust, saab tööandja kasutada võlaõigusseaduses ettenähtud õiguskaitsevahendeid üksnes juhul, kui töötaja on rikkumises süüdi. Töötaja hoolsuse määra hindamisel lähtutakse TLS-i §-s 16 sätestatud.

TLS-i eesmärgiks ongi kehtestada töötaja süülise vastutuse põhimõte. Ehk siis töötaja vastutab TLS-i regulatsiooni järgi töölepingust tuleneva kohustuse rikkumise eest vaid juhul, kui ta on kohustust rikkunud hooletusest, raskest hooletusest või tahtlusest (süü vormid VÕS § 104 lg 2). Nagu nimetatud võetakse hooletuse olemasolu kontrollimisel TLS § 72 lause 2 kohaselt aluseks TLS-i §-s 16 sätestatud töötaja hoolsuse määr, mille täitmise hindamisel arvestatakse muuhulgas töösuhte iseloomu, töötaja väljaõpet ja teadmisi ning tööandja teadmisi töötaja võimete ja omaduste kohta. Erandi töötaja süülise vastutuse põhimõttest teeb eelnõu § 75, millega antakse tööandjale võimalus sõlmida töötajaga varalise vastutuse kokkulepe. Kokkuleppe sisuks on töötaja süüst sõltumatu vastutus temale tööülesannete täitmiseks antud vara säilimise eest.

*Tahtliku kahju* tekitamise puhul vastutab töötaja (sarnaselt varem kehtinud töökoodeksile) kogu kahju ulatuses. Hooletusest (sh raskest hooletusest) tekkinud kahju puhul ei võeta TLS-i alusel arvesse enam ainult tegeliku kahju ulatust, vaid töötaja poolt hüvitamisele kuuluva kahju suuruse määramisel tuleb lähtuda ka töötaja tööülesannetest, süü astmest (nn tavalise hooletuse korral vastutab väiksemas ulatuses kui rakse hooletuse puhul), töötajale antud juhustest, töötingimustest, töö iseloomust tulenevast riskist, tööandja juures töötamise ajast ja senisest käitumisest ning töötaja töötasu suurusest.

Muuhulgas tuleb arvestada tööandja mõistlikult eeldatavaid võimalusi kahju vältimiseks või kindlustamiseks ning vähendada hüvitist tööandja tegevusega seonduva tüüpilise kahju tekkimise riski tagajärjel tekkinud kahju võrra.

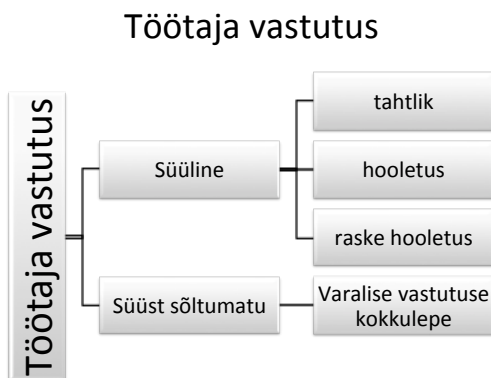
TLS-i alusel tööandjal võimalik lisaks otsesele varalisele kahjule (VÕS § 128 lg 3) nõuda ka saamatajäänud tulu.

TLS § 76 reguleerib töötaja vastutust (tööülesannete käigus) kolmandale isikule tekitatud kahju eest.

Tööandja ja töötaja võivad TLS § 77 järgi kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kokku leppida *leppetrahvi* töölepingu töötajapoolsel süülisel rikkumisel tööle asumisest keeldumise või töölt lahkumise korral, kui seda tehakse töösuhte lõpetamise eesmärgil.



## Töölepingu sõlmimine. Töötaja vastutus



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

11

- ✓ Töötaja vastutus on vaid süüline
- ✓ Pooled võivad kokku leppida süüst sõltumatu varalise vastutuse kokkuleppe
- ✓ Süü korral toimub täielik tsiviilõiguslik varaline vastutus
- ✓ Hooletusest (sh raskest hooletusest) tekkinud kahju puhul ei võeta arvesse enam ainult tegeliku kahju ulatust, vaid tuleb lähtuda ka töötaja tööülesannetest, süü astmest (nn tavalise hooletuse korral vastutab väiksemas ulatuses kui raske hooletuse puhul), töötajale antud juhistest, töötingimustest, töö iseloomust tulenevast riskist, tööandja juures töötamise ajast ja senisest käitumisest ning töötaja töötasu suurusel.
- ✓ Muuhulgas tuleb arvestada tööandja mõistlikult eeldatavaid võimalusi kahju vältimiseks või kindlustamiseks ning vähendada hüvitist tööandja tegevusega seonduva tüüpilise kahju tekkimise riski tagajärjel tekkinud kahju võrra.

## Tööõigus. Töölepingu lõppemine (Slaid 12)

Töölepingu lõppemisel on töötaja esmaseks prioriteediks ennekõike töökoha säilitamine, millega on põhjendatav töötaja kõrgendatud huvi kaitsvate normide ulatusest töösuhte lõppemisel. Töökoha kaotamine põhjustab lisaks töötaja majanduslikele raskustele mitmesuguseid sotsiaalseid probleeme ühiskonnale. Pikaajaline töötus võõrandab inimese igapäeva töökultuurist, aitab kaasa eraldumisele ühiskondlikust elust ning muutub koormavaks sotsiaalkindlustussüsteemile. Seetõttu on töötaja turvalisuse tagamine töösuhtes tähtis nii indiviidi kui ka ühiskonna tasandil. Turvalisuse aspekt on eriti oluline töölepingu ülesütlemisel.

Tööandjale on vastupidiselt oluline piiramatu ülesütlemisõiguse kasutamine töösuhte lõppemisel. Piirangute kaotamine võimaldab tööandjal kui ettevõtjal käituda majanduslikult kõige ratsionaalsemal viisil ning juhtida ettevõtet tiheneva globaalse konkurentsi tingimustes võimalikult efektiivselt. Tegemist on lähenemisega, mis toetub eelkõige liberaalse suunitlusega hoiakutele.

TLS-i eesmärgiks on selle autorite järgi tasakaalustatud regulatsioon, kus töölepingu lõppemise normistik arvestab ühtlasi tööandja huviga korraldada töösuhteid vastavalt vajadustele ja töötaja huviga tagada piisav kaitstus töösuhte lõppemisel.

TLS näeb töölepingu lõppemise alused ette üksnes seaduses, mis tagab töösuhte stabiilsuse. Nii saab töösuhe lõppeda üksnes mõlemale poolele ette teadaoleval alusel ning mitte ühe lepingupoole suvaotsuse kohaselt.

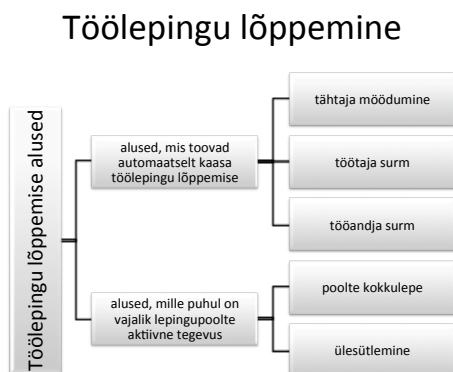
Tööleping lõppeb: 1) töösuhte lõpetamise kokkuleppega (§ 79); 2) tähtaja möödumisel (§ 80); 3) töötaja surmaga (§ 81); 4) füüsilisest isikust tööandja surmaga, kui tööleping sõlmiti oluliselt tööandja isikut arvestades (§ 111 lg 3) ja 5) ülesütlemisega (§ 83). TLS teeb olulise erisuse VÕS § 186 p 5 suhtes ning keelab töölepingust taganemise töösuhte lõppemise alusena (§ 82).

Pooled võivad nii tähtajalise kui tähtajatu töölepingu igal ajal kokkuleppel lõpetada. Tähtajaline tööleping lõpeb tähtaja möödumisel.

Tööandjal ja töötajal on õigus tööleping TLS § 83 alusel üles öelda üksnes TLS-is sätestatud alustel. Töölepingust taganemine on keelatud.

Ülesütlemise ja taganemise eristamine töösuhte lõppemise alusena on seaduse autorite hinnangul oluline, kuna taganemine ja ülesütlemine toovad kaasa erinevad õiguslikud tagajärjed. Taganemine eeldab VÕS § 189 lg 1 alusel lepingu järgi saadu tagastamist. VÕS § 195 lg 2 alusel lepingu järgi saadu tagastamist ülesütlemisel ei toimu. VÕS § 195 lg 3 kohaselt on töölepingu puhul tegemist kehtvuslepinguga ehk lepinguga, mis on suunatud püsivate või korduvate kohustuste täitmisele. Sellise lepingu puhul ei ole tagasitaitmist võimalik rakendada. Ebamõistlik on tööandjal nõuda töötajalt töötasu tagasimaksmist ning töötajal tehtud töö tagastamist tööandjalt. Seega pole ülesütlemise tagajärjeks mitte tagasitaitmine, vaid lepingupoole vabastamine lepingulistest kohustustest. Sealjuures ei vabasta ülesütlemine teisele poolele tekitatud kahju hüvitamisest või näiteks ettemaksude tagastamisest.

Töölepingu lõppemisega muutuvad TLS § 84 järgi kõik töösuhetest tulenevad nõuded sissenõutavaks. Täielikult või osaliselt pärast töölepingu lõppemist täidetavatelt tehingutelt makstava tasu sissenõutavaks muutumise võib kirjaliku kokkuleppega edasi lükata, kuid mitte kauemaks kui kuueks kuuks. Ositi täidetavate tehingute puhul võib sissenõutavaks muutumise edasi lükata mitte kauemaks kui üheks aastaks. Kindlustuslepingute ja tehingute puhul, mille täitmine nõuab enam kui pool aastat, võib sissenõutavaks muutumise edasi lükata mitte kauemaks kui kaheks aastaks.



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

12

- ✓ TLS keelab töölepingust taganemise töösuhte lõppemise alusena (TLS § 82).
- ✓ Pooled võivad nii tähtajalise kui tähtajatu töölepingu igal ajal kokkuleppel lõpetada.
- ✓ Tähtajaline tööleping lõpeb tähtaja möödumisel.
- ✓ Tööandjal ja töötajal on õigus tööleping TLS § 83 alusel üles öelda üksnes TLS-is sätestatud alustel.
- ✓ Ülesütlemise ja taganemise eristamine töösuhte lõppemise alusena on seaduse autorite hinnangul oluline, kuna taganemine ja ülesütlemine toovad kaasa erinevad õiguslikud tagajärjed.
- ✓ Taganemine eeldab VÕS § 189 lg 1 alusel lepingu järgi saadu tagastamist.
- ✓ VÕS § 195 lg 2 alusel lepingu järgi saadu tagastamist ülesütlemisel ei toimu.
- ✓ VÕS § 195 lg 3 kohaselt on töölepingu puhul tegemist kehtvuslepinguga ehk lepinguga, mis on suunatud püsivate või korduvate kohustuste täitmisele. Sellise lepingu puhul ei ole tagasitaitmist võimalik rakendada.
- ✓ Töölepingu lõppemisega muutuvad TLS § 84 järgi kõik töösuhtest tulenevad nõuded sissenõutavaks.

## Tööõigus. Töölepingu ülesütlemine (Slaid 13)

Töölepingu ülesütlemise all tuleb mõista töölepingu lõpetamist. Sarnaselt võlaõigusseadusega saab töölepingut üles öelda nii korraliselt (st põhjust teatamata) kui ka erakorraliselt (mõjuval põhjusel).

Töölepingu korralise ülesütlemise õigus (st õigus öelda tööleping põhjust teatamata üles 30-päevase ette teatamisega) on ainult töötajal.

Töölepingu seaduses on sätestatud minimaalsed etteteatamistähtajad, mida pooled peavad töölepingu ülesütlemisel järgima. Seaduses toodud juhtudel võib pool töölepingu erakorraliselt üles öelda ka etteteatamistähtaega järgimata.

Siiski ei ole TLS-i järgi korralise ja erakorralise ülesütlemise mõiste töölepingu puhul üks ühele samane VÕS §-des 195 ja 196 nimetatuga. Lisaks saab TLS-i § 87 kohaselt töölepingu erakorraliselt öelda üles üksnes seaduses endas sätestatud tingimusel ja korras.

Töölepingu puhul käsitletakse korralise ülesütlemisena tähtajatu töölepingu ülesütlemist kohustusega järgida etteteatamistähtaega. Ehk siis tähtajatu tööleping öeldakse üles, teatades ette töölepingu lõppemisest teisele poolele kindlaks määratud aja võrra.

Erinevalt korralisest ülesütlemisest on *erakorralise ülesütlemise* mõiste TLS-is määratletud. Erakorraliselt võib üles öelda nii tähtajalise kui ka tähtajatu töölepingu üksnes mõjuval põhjusel. Vastupidiselt korralisele ülesütlemisele on seaduse autorite järgi erakorraliseks ülesütlemiseks alati vajalik VÕS §-s 196 ettenähtud mõjuva põhjuse olemasolu.

Nagu eespool öeldud, võib töötaja TLS § 85 järgi tähtajatu töölepingu igal ajal *korraliselt* üles öelda. Töötaja ei või tähtajalist töölepingut korraliselt üles öelda, välja arvatud töötaja asendamise ajaks sõlmitud töölepingut. Eeldatakse, et ülesütlemine on korraline, kui töötaja ei tõenda, et ülesütlemine on erakorraline. Kui töötajal ei ole tähtajatu töölepingu erakorraliseks ülesütlemiseks alust, loetakse ülesütlemine korraliseks seaduses sätestatud etteteatamistähtajaga. Tööandja ei või töölepingut korraliselt üles öelda.

Tööandja ja töötaja võib TLS-i § 86 järgi tähtajalise ja tähtajatu töölepingu üles öelda neljakuulise *katseaja* jooksul töötaja tööle asumise päevast arvates. Töölepinguga võib kokku leppida katseaja kohaldamata jätmises või lühendamises.

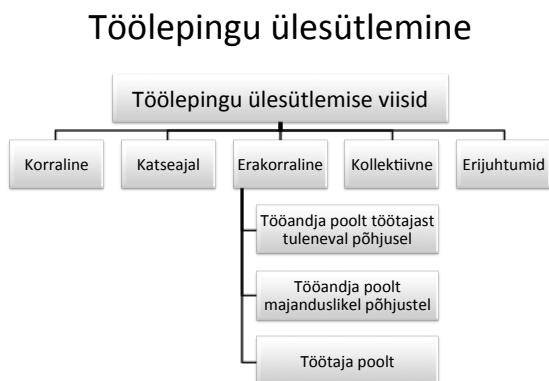
Töölepingu võib *erakorraliselt* üles öelda üksnes TLS-is ettenähtud mõjuval põhjusel, järgides etteteatamistähtaegu.

Tööandja võib töölepingu erakorraliselt üles öelda TLS § 88 järgi töötajast tuleneval mõjuval põhjusel, mille tõttu ei saa mõlemapoolseid huve järgides eeldada töösuhte jätkamist, eelkõige kui töötaja:

- 1) ei ole pikka aega tulnud toime tööülesannete täitmisega terviseseisundi tõttu, mis ei võimalda töösuhet jätkata (töövõime vähenemine terviseseisundi tõttu). Töövõime vähenemist terviseseisundi tõttu eeldatakse, kui töötaja terviseseisund ei võimalda tööülesandeid täita nelja kuu jooksul; 2) ei ole pikka aega tulnud toime tööülesannete täitmisega ebapiisava tööoskuse, töökohale sobimatuse või kohanematuse tõttu, mis ei võimalda töösuhet jätkata (töövõime vähenemine); 3) on hoiatusest hoolimata eiranud tööandja mõistlikke korraldusi või rikkunud töökohustusi; 4) on tööandja hoiatusest hoolimata viibinud tööl joobeseisundis; 5) on pannud toime varguse, pettuse või muu teo, millega põhjustas tööandja usalduse kaotuse enda vastu; 6) on põhjutanud kolmanda isiku usaldamatuse tööandja vastu; 7) on tekitanud süüliselt ja olulisel määral kahju tööandja varale või löi kahju tekkimise ohu; 8) on rikkunud saladuse hoidmise või konkurentsipiirangu kohustust.

Enne töölepingu ülesütlemist eeltoodud punktides 1 ja 2 nimetatud alusel, peab tööandja pakkuma töötajale võimaluse korral teist tööd.

Töölepingu võib üles öelda kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis *ülesütlemisavaldusega*. Vorminõuet rikkudes tehtud või tingimuslik ülesütlemisavaldus on tühine.



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

13

- ✓ Töölepingu korralise ülesütlemise õigus (st õigus öelda tööleping põhjust teatamata üles 30-päevase ette teatamisega) on ainult töötajal.
- ✓ Tööandja ja töötaja võib TLS-i § 86 järgi tähtajalise ja tähtajatu töölepingu üles öelda neljakuulise *katseaja* jooksul töötaja tööle asumise päevast arvates.
- ✓ Töölepingu võib *erakorraliselt* üles öelda üksnes TLS-is ettenähtud mõjuval põhjusel, järgides etteteatamistähtaegu.
- ✓ Tööandja võib töölepingu töötaja kohustuse rikkumise või tema töövõime vähenemise tõttu TLS § 88 lg 3 järgi üles öelda, kui ülesütlemisele on eelnenud tööandja hoiatus.
- ✓ Tööandja võib TLS § 89 järgi töölepingu erakorraliselt üles öelda, kui töösuhte jätkamine kokkulepitud tingimustel muutub võimatuks töömahu vähenemise või töö ümberkorraldamise tõttu või muul töö lõppemise juhul (*koondamine*).
- ✓ *Töötaja* võib töölepingu TLS § 91 järgi *erakorraliselt üles öelda* mõjuval põhjusel, eelkõige kui kõiki asjaolusid ja mõlemapoolset huvi arvestades ei või mõistlikult nõuda lepingu jätkamist.
- ✓ Töölepingute *kollektiivne ülesütlemine* on TLS § 90 järgi töölepingu ülesütlemine 30 kalendripäeva jooksul koondamise tõttu.

## Tööõigus. Töölepingu üleminek (Slaid 14)

Füüsilisest isikust tööandja surma korral läheb tööleping TLS-i § 111 järgi üle tööandja pärijatele. Sellisel juhul võib töötaja tähtajalise ja tähtajatu töölepingu üles öelda kahe nädala jooksul arvates ajast, millal ta sai töölepingu üleminekust teada või pidi teada saama, teatades sellest 30 kalendripäeva ette. Tööandja pärija võib tähtajalise ja tähtajatu töölepingu üles öelda kahe nädala jooksul arvates ajast, millal ta sai töölepingu üleminekust teada või pidi teada saama, järgides TLS § 97 lg 2 nimetatud etteteatamistähtaega. See ei piira töölepingu ülesütlemist muul alusel.

Füüsilisest isikust tööandja surmaga tööleping lõpeb, kui tööleping on sõlmitud oluliselt tööandja isikut arvestades (TLS § 111 lg 3).

Töölepingud lähevad TLS § 112 järgi *ettevõtte üleminekul* muutumatul kujul üle ettevõtte omandajale vastavalt võlaõigusseadusele, kui ettevõtte jätkab sama või sarnast majandustegevust. VÕS-i §-s 181 sätestatud piiranguid töölepingute üleminekul ei kohaldata. Nii ettevõtte üleandjal kui selle omandajal on keelatud tööleping üles öelda ettevõtte ülemineku tõttu.

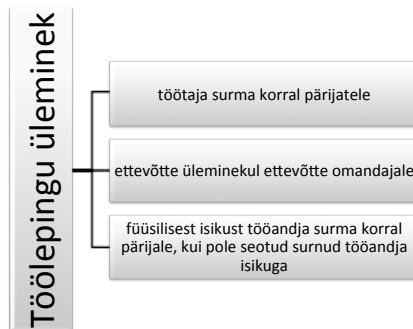
Ettevõtte üleandja ja omandaja esitavad kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis usaldusisikule või nende puudumisel töötajatele aegsasti, kuid hiljemalt üks kuu enne ettevõtte üleminekut teatise, mis sisaldab TLS § 113 järgi vähemalt järgmisi andmeid:

- 1) kavandatav ettevõtte ülemineku kuupäev; 2) ettevõtte ülemineku põhjused; 3) ettevõtte ülemineku õiguslikud, majanduslikud ja sotsiaalsed tagajärjed töötajatele; 4) töötajate suhtes kavandatavad meetmed.

Kui ettevõtte üleandja või omandaja kavatseb ettevõtte ülemineku tõttu teha töötajate olukorda mõjutavaid muudatusi, konsulteerib ta usaldusisikuga või tema puudumisel töötajatega, eesmärgiga jõuda kavandatavates meetmetes kokkuleppele. Konsulteerimisel on usaldusisikul või tema puudumisel töötajatel õigus kohtuda ettevõtte üleandja ja omandaja esindajatega, sealhulgas juhtorgani liikmetega ning esitada töötajate suhtes kavandatavate meetmete kohta kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ettepanekuid vähemalt 15 päeva jooksul nimetatud teatise esitamisest arvates, kui ei lepita kokku pikemas ajas. Ettevõtte üleandja ja omandaja on kohustatud ettepanekute arvestamata jätmist põhjendama.

## Töölepingu sõlmimine. Töölepingu üleminek

### Töölepingu üleminek



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

14

- ✓ Füüsilisest isikust tööandja surma korral läheb tööleping üle tööandja pärijatele.
- ✓ Füüsilisest isikust tööandja surmaga tööleping lõpeb, kui tööleping on sõlmitud oluliselt tööandja isikut arvestades.
- ✓ Töölepingud lähevad *ettevõtte üleminekul* muutumatul kujul üle ettevõtte omandajale vastavalt võlaõigusseadusele, kui ettevõtte jätkab sama või sarnast majandustegevust.

## Tööõigus. Töölepingu ülesütlemise tühisus ja vaidlustamine (Slaid 15)

Seadusest tuleneva alusega või seaduse nõuetele mittevastav töölepingu ülesütlemine on TLS § 104 järgi *tühine*. Ülesütlemise tühisuse tuvastamiseks peab TLS § 105 järgi kohtule hagi või töövaidluskomisjonile avalduse esitama 30 kalendripäeva jooksul arvates ülesütlemisavalduse saamisest. Kui hagi või avaldust ei esitata tähtaja jooksul või kui hagi või avalduse esitamise tähtaega ei ennistata, loetakse ülesütlemine algusest peale kehtivaks ja leping lõppenuks ülesütlemisavalduses märgitud tähtpäeval.

Töötaja võib TLS § 106 järgi 30 kalendripäeva jooksul arvates ülesütlemisavalduse saamisest esitada kohtule hagi või töövaidluskomisjonile avalduse *kehtiva ülesütlemise vaidlustamiseks* vastuolu tõttu hea usu põhimõttega, välja arvatud, kui tööandja ütles lepingu üles töötajapoolse töölepingu rikkumise tõttu.

Kui kohus või töövaidluskomisjon tuvastab, et töölepingu ülesütlemine on seadusest tuleneva aluse puudumise või seaduse nõuetele mittevastavuse tõttu tühine või vastuolu tõttu hea usu põhimõttega tühistatud, loetakse TLS § 107 järgi, et leping ei ole ülesütlemisega lõppenud. Sellisel juhul lõpetab kohus või töövaidluskomisjon tööandja või töötaja taotlusel töölepingu alates ajast, kui see oleks lõppenud ülesütlemise kehtivuse korral. Kohus või töövaidluskomisjon ei rahulda tööandja taotlust, kui töötaja on ülesütlemise ajal rase või töötajal on õigus saada rasedus- ja sünnituspuhkust või töötaja on valitud töötajate esindajaks, välja arvatud juhul, kui mõlemapoolseid huve arvestades ei ole see mõistlikult võimalik.

Töölepingust tulenevad vaidlused lahendatakse TLS-is ja individuaalse töövaidluse lahendamise seaduses sätestatud tingimustel ja korras.

Riiklikku järelevalvet TLS-is<sup>9</sup> sätestatud nõuete täitmise üle teostab TLS § 115 järgi Tööinspeksioon töötervishoiu ja tööohutuse seaduses sätestatud tingimustel ja korras.

Ettekirjutuse vaidemenetlusele kohaldatakse töötervishoiu ja tööohutuse seaduses sätestatud.

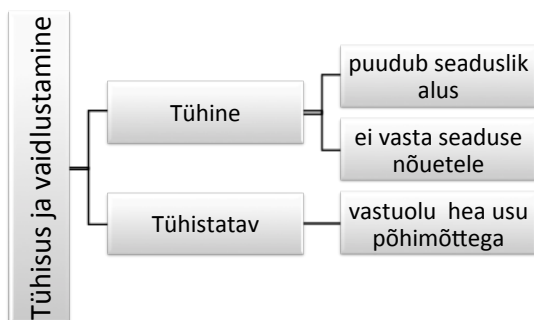
---

<sup>9</sup> Silmas on peetud järgmisi nõudeid: TLS § 5 lõigetes 1 ja 3, §-s 7, § 8 lõigetes 1–3 ning 6 ja 7, § 28 lõike 2 punktides 9–10, § 29 lõigetes 3 ja 6, § 33 lõikes 1, §-s 43, § 44 lõigetes 2 ja 3 ning 5–7; §-s 45, § 46 lõigetes 1–3 ja 5; § 47 lõigetes 2 ja 3, § 48 lõigetes 1 ja 2, §-des 49–53, § 101 lõigetes 1–3, § 102 lõigetes 1 ja 2 ning § 113 lõigetes 1 ja 2.



## Töölepingu sõlmimine. Töölepingu ülesütlemise tühisus ja vaidlustamine

### Ülesütlemise tühisus ja vaidlused



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

15

- ✓ Seadusest tuleneva aluseta või seaduse nõuetele mittevastav töölepingu ülesütlemine on *tühine*.
- ✓ Ülesütlemise *tühisuse tuvastamiseks* peab kohtule hagi või töövaidluskomisjonile avalduse esitama 30 kalendripäeva jooksul arvates ülesütlemisavalduse saamisest.
- ✓ Töötaja võib 30 kalendripäeva jooksul arvates ülesütlemisavalduse saamisest esitada kohtule hagi või töövaidluskomisjonile avalduse *kehtiva ülesütlemise vaidlustamiseks* vastuolu tõttu hea usu põhimõttega, välja arvatud, kui tööandja ütles lepingu üles töötajapoolse töölepingu rikkumise tõttu.

## Tööõigus. Tööandja vastutus (Slaid 16)

Vastutus, millest on alljärgnevalt juttu, on ettenähtud juhul, kui tööandja jätab täitmata olulise kohustuse või rikub kohustust, mis tuleneb töölepingu seadusest. Nagu selle teema puhul üldiselt, on kõrvale jäetud võimalikud tööandja rikkumised seoses alaealistega sõlmitud töösuhetega.

TLS-i § 130 järgi kohaldatakse TLS § 117-129 toodud väärtegudele karistusseadustiku üldosa ja väärteomenetluse seadustiku sätteid. Väärtegude kohtuväliseks menetlejaks on Tööinspeksioon:

Andmete esitamata jätmise eest tööandja poolt vastavalt TLS § 5 lg 1 – karistatakse rahatrahviga kuni 100 trahviühikut. Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 1300 eurot.

Teavitamiskohustuse täitmata jätmise eest tööandja poolt TLS § 28 lg 2 p 9–10 kohaselt – karistatakse rahatrahviga kuni 100 trahviühikut. Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 1300 eurot.

Töö tegemise aja piirangu järgimata jätmise eest tööandja poolt vastavalt TLS § 46 lg 1–3 – karistatakse rahatrahviga kuni 100 trahviühikut. Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 1300 eurot.

Individuaalset ületunnitööd tegevate töötajate üle arvestuse pidamata jätmise eest tööandja poolt vastavalt TLS § 46 lõikele 5 – karistatakse rahatrahviga kuni 100 trahviühikut. Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 1300 eurot.

Öötöö piirangu rikkumise eest tööandja poolt – karistatakse rahatrahviga kuni 100 trahviühikut. Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 1300 eurot.

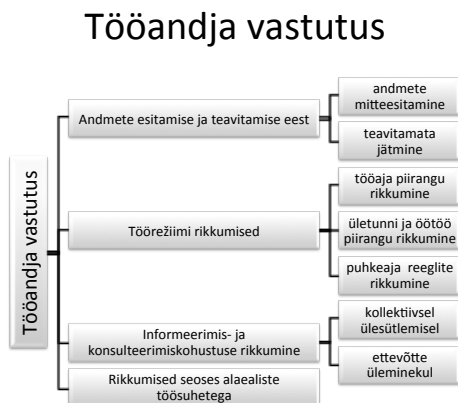
Igapäevase puhkeaja võimaldamata jätmise eest tööandja poolt – karistatakse rahatrahviga kuni 100 trahviühikut. Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 1300 eurot.

Iganädalase puhkeaja võimaldamata jätmise eest tööandja poolt – karistatakse rahatrahviga kuni 100 trahviühikut. Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 1300 eurot.

Informeerimise ja konsulteerimise kohustuse täitmata jätmise eest tööandja poolt töölepingute kollektiivsel ülesütlemisel – karistatakse rahatrahviga kuni 100 trahviühikut. Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 1300 eurot.

Informeerimise ja konsulteerimise kohustuse täitmata jätmise eest tööandja poolt ettevõtte üleminekul – karistatakse rahatrahviga kuni 100 trahviühikut. Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 1300 eurot.

## Töölepingu sõlmimine. Tööandja vastutus



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

16

- ✓ Tööandja vastutus on ettenähtud juhul, kui tööandja jätab täitmata olulise kohustuse või rikub kohustust, mis tuleneb töölepingu seadusest.
- ✓ TLS § 117-129 toodud teod on väärteod.
- ✓ Nende tegude suhtes kohaldatakse väärteegadele karistusseadustiku üldosa ja väärteomenetluse seadustiku sätteid.
- ✓ Väärtegede kohtuväliseks menetlejaks on Tööinspektsioon.

## Tööõigus. Välismaalaste töötamine Eestis (Slaid 17)

Peale TLS, mis kehtestab tööandja peamised kohustused ja vastutuse, tuleneb hulk tööandja kohustusi ning nende rikkumisega seotud vastutus ka muudest õigusaktidest.

Üks selline õigusakt on välismaalaste seadus (VMS), mis kehtestab täiendavaid kohustusi ja keelde, mida peavad nii töösuhte loomisel kui ka selle kestel silmas pidama need tööandjad, kes sõlmivad töösuhte välismaalasega.

VMS-i tähenduses ei tule töötamise all mõista üksnes töötamist töölepingu alusel.

Olenevalt sellest, mis on välismaalase Eestis viibimise ja töötamise alus, saab välismaalaste seaduse kohaselt välismaalane töötada Eestis: 1) lühiajaliselt (üldjuhul kuni kuus kuud aasta jooksul); 2) tähtajaliselt töötamiseks väljastatud elamisloa alusel (elamisluba töötamiseks, Euroopa Liidu sinine kaart); 3) tähtajaliselt muu elamisloa alusel või 4) tähtajatult pikaajalise elamisloa alusel.

Ühtki nimetatud alust töötamiseks ei vaja siiski Euroopa Liidu, Euroopa Majanduspiirkonna ja Šveitsi kodanikud – tulenevalt nende isikute kodakondsusest on neil õigus töötada Eestis selleks eraldi luba omamata.

*Lühiajaline Eestis töötamine* puudutab eelkõige välismaalasi, kes ei ole Eesti alalised elanikud ning kes saavad Eestisse eesmärgiga siin mõni aeg töötada. Selleks, et Eestis lühiajaliselt töötada, peab välismaalasel olema täidetud kaks eeldust: 1) välismaalasel peab Eestisse saabumiseks ja riigis ajutiseks viibimiseks olema seaduslik alus; 2) Eestis ajutiselt viibival välismaalasel peab riigis töötamiseks olema õiguslik alus. Kõige tavalisem Eestis lühiajaliselt töötamise alus on registreering. Välismaalaste seadus lubab töötada välismaalasel Eestis kuni kuus kuud aasta jooksul tööloa ja elamisloata, kui sellel isikul on seaduslik alus Eestis ajutiseks viibimiseks ning kui tema töötamine on enne tööle asumist registreeritud politsei- ja piirivalveametis. Siiski ei saa välismaalane töötada nimetatud eelduste täitmisel igal ametikohal, seadus annab piiratud loetelu ametitest või tegevustest, millal on eespool toodud tingimustel lühiajaline töötamine Eestis lubatud

Kui välismaalase Eestisse saabumise ja viibimise eesmärk on siin töötada enam kui kuus kuud aastas, on see võimalik peamiselt kahel töötamist võimaldava *tähtajalise elamisloa alusel*: 1) tähtajaline elamisluba töötamiseks ja 2) Euroopa Liidu sinine kaart.

Tähtajaline elamisluba töötamiseks annab välismaalasele õiguse viibida Eestis ja töötada Eestis registreeritud tööandja juures elamisloaga määratud tingimustel.

EL-i sinine kaart lihtsustab mõnevõrra kõrgelt kvalifitseeritud töötajate Eestisse tööle kutsumist. Samal ajal näeb seadus EL-i sinise kaardi saamisele ette täiendavaid nõudeid ja piiranguid, mille tõttu ei pruugi EL-i sinise kaardi taotlemine olla tööandjale mõistlikum, võrreldes nt tavalise elamisloaga töötamiseks (mida on samuti võimalik taotleda ka kõrget kvalifikatsiooni nõudva töökoha täitmiseks).

Kui välismaalasele on väljastatud *elamisluba muul põhjusel* kui töötamiseks (nt õppimiseks), võib ta elamisloa alusel Eestis ka töötada, v.a kui välismaalaste seaduse kohaselt on elamisloa liigi tõttu töötamine piiratud, nt on piiratud töötamine välismaalasel, kellele on väljastatud elamisluba ettevõtluseks (VMS § 259 lg 1 ja § 197).

Välismaalane, kellele on väljastatud elamisluba õppimiseks, peab töötamiseks taotlema siiski eraldi tööloa, mille tähtaeg ei tohi ületada elamisloa tähtaega (VMS §-d 260–262).

Kui välismaalasele on väljastatud *pikaajalise elaniku elamisluba*, ei vaja ta Eestis töötamiseks eraldi tööloa (sh elamisluba töötamiseks), töötamise õiguslikuks aluseks piisab pikaajalisest elamisloast (VMS § 231 lg 3). Pikaajalise elaniku elamisluba on välismaalasele antav luba Eestisse saabumiseks ja tähtajatult Eestis elamiseks välismaalaste seaduses sätestatud ja elamisloaga kindlaks määratud tingimuste kohaselt (VMS § 230).

Välismaalaste seaduses sätestatud tööandja kohustused ei ole pelgalt deklaratiivsed. Karistusseadustikus on ette nähtud võimalus kohaldada kriminaalkaristust tööandjale, kes on võimaldanud töötada Eestis seadusliku aluseta viibival välismaalasel.

### Välismaalase Eestis töötamise alused



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

17

- ✓ *Lühiajaline Eestis töötamine* puudutab eelkõige välismaalasi, kes ei ole Eesti alalised elanikud ning kes saavad Eestisse eesmärgiga siin mõni aeg (kuni 6 kuud) töötada.
- ✓ Kui välismaalase Eestisse saabumise ja viibimise eesmärk on siin töötada enam kui 6 kuud aastas, on see võimalik peamiselt kahel töötamist võimaldava *tähtajalise elamisloa alusel*.
- ✓ Tähtajalised elamisload on: *tähtajaline elamisluba töötamiseks* ja *Euroopa Liidu sinine kaart*.
- ✓ Kui välismaalasele on väljastatud *elamisluba muul põhjusel* kui töötamiseks (nt õppimiseks), võib ta elamisloa alusel Eestis ka töötada.
- ✓ Kui välismaalasele on väljastatud *pikaajalise elaniku elamisluba*, ei vaja ta Eestis töötamiseks eraldi tööloa.

## Tööõigus. Töökähetus ja välismaal töötamine (Slaid 18)

TLS-i kohaselt võib tööandja lähetada töötaja tööülesannete täitmiseks väljapoole töölepinguga ettenähtud töö tegemise kohta (TLS § 21 lg 1). Seepärast on töölepingu sõlmimisel alati oluline täpselt määrata töö tegemise asukoht.

Töötaja nõusolekut töölähetusse saatmiseks (olenemata sellest, kas tegemist on riigisisese või välislähetusega) ei ole vaja, st lähetusse saatmisel on tegemist tööandja korraldusega, mida töötaja peab täitma, v.a TLS-is sätestatud erandid. Seadus ei näe ette, mis vormis peab töötaja või tema esindaja nõusolek antud olema. Vaidluste vältimiseks on soovitatav võtta töölähetusse saatmiseks nõusolek kirjalikus või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. TLS-is on reguleerimata, kui tihti tohib tööandja töötajat töölähetusse saata. Seepärast saab eeldada, et tööandja võib seda töötaja nõusolekuta teha suhteliselt sageli, pidades kinni üksnes TLS-i § 21 lg 2 toodud töölähetuse maksimaalsest järjestikusest pikkusest. Kuivõrd töösuhtes kehtib nii mõistlikkuse kui ka hea usu põhimõte, on töötaja töölähetusse saatmise õiguse kasutamine siiski ilmselt piiratud.

Töötajale kulutuste hüvitamisel tuleb eristada riigisisest lähetust ja välislähetust. Tehtud kulude hüvitamiseks peab töötaja esitama tööandjale kulu kandmist tõendavad dokumendid, sh juhul, kui tööandja tegi kulude kandmiseks töötajale ettemaksu Töölähetuse kulude hüvitamiseks peab tööandja tegema kirjaliku otsuse, milles näidatakse töölähetuse sihtkoht, kestus ja ülesanne ning hüvitatavate lähetuskulude määr. Lähetuskulude hüvitamisel arvestatakse välisvaluutas tehtud kulutused Eestis käibel olevasse rahasse välislähetusest saabumise päevale järgnenud tööpäeval kehtinud Euroopa Keskpannga päevakursi alusel. Kui töötaja on kasutanud lähetuses isiklikku sõiduauto, hüvitatakse töötajale isikliku sõiduauto kasutamise kulu.

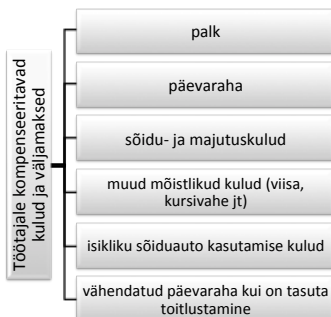
Välislähetuse korral on töötajal õigus nõuda päevaraha, mille alammäär on 22,37 eurot päevas (määrus § 3). Pooled võivad alati kokku leppida või tööandja oma ettevõttes kehtestada suurema päevaraha maksmise. Lisaks päevarahale tuleb töötajale maksta välislähetuse ajal ka töötasu. Välislähetuse päevaraha maksmise eeldus ei ole üksnes riigipiiri ületamine. Selleks, et tööandjal tekiks kohustus maksta päevaraha, peab lähetuskoht asuma teatud kauguses.

Erinevalt välislähetusest ei pea tööandja maksta töötajale riigisisese lähetuse korral päevaraha. Tööandja võib seda teha, kuid sellisel juhul tuleb arvestada, et selliste summade puhul ei näe seadus ette maksuvaba piirmäära, st töötajale makstav päevaraha kuulub täies ulatuses maksustamisele. Maksustamisele ei kuulu (määrus § 7): 1) töölähetusega kaasneva kulu hüvitis; 2) töötajale makstav majutuskulu hüvitis riigisisel lähetusel kuni 77 eurot ööpäevas ning välislähetusel kuni 128 eurot ööpäevas (seejuures arvestatakse majutuskulude maksuvaba piirmäära iga ööpäeva kohta eraldi); 3) töötajale makstav välislähetuse päevaraha kuni 32 eurot päevas.

Kui töötaja ja tööandja lepivad kokku, et töötaja töötab kauem kui ühe kuu riigis, mille õigust ei kohaldata tema töölepingule, peab tööandja teavitama töötajat (st pooltel tuleb enne töötaja ärasõitu saavutada kokkulepe) järgmistest töötingimustest (TLS § 6 lg 8): 1) kõnealuses riigis töötamise aeg; 2) töötasu maksmise vääring (valuuta); 3) kõnealuses riigis viibimisega seotud hüved ja 4) kõnealusest riigist tagasipöördumise tingimused.

Tegemist on olukorraga, kui Eesti tööandja saadab töötaja, kelle töö tegemise koht on Eestis, kauemaks kui üheks kuuks tööle välisriiki, kusjuures töötaja jätkab välisriigis töötamist ka Eesti tööandjaga sõlmitud töölepingu alusel (millele ei laiene lähetusriigi õigus), st lähetatud töötaja ei sõlmi uut töölepingut näiteks lähetusriigis paikneva tööandjaga.

### Töölähetuse kompensatsioonid



31.10.12

EBSi õiguse ja avaliku halduse õppetool

18

- ✓ TLS-i kohaselt võib tööandja lähetada töötaja tööülesannete täitmiseks väljapoole töölepinguga ettenähtud töö tegemise kohta.
- ✓ Töötaja nõusolekut töölähetusse saatmiseks (olenemata sellest, kas tegemist on riigisisese või välislähetusega) ei ole vaja.
- ✓ Töötajale kulutuste hüvitamisel tuleb eristada riigisisest lähetust ja välislähetust.
- ✓ Tehtud kulude hüvitamiseks (vt slaidi) peab töötaja esitama tööandjale kulu kandmist tõendavad dokumendid.
- ✓ Välislähetuse korral on töötajal õigus nõuda päevaraha.
- ✓ Lisaks päevarahale tuleb töötajale maksta välislähetuse ajal ka töötasu.
- ✓ Kui töötaja ja tööandja lepivad kokku, et töötaja töötab kauem kui ühe kuu riigis, mille õigust ei kohaldata tema töölepingule, peab tööandja teavitama töötajat.

## Õigusaktid

Eesti Vabariigi põhiseadus

Rahvusvahelise eraõiguse seadus

Tsiviilseadustiku üldosa seadus

Asjaõigusseadus

Võlaõigusseadus

Töölepingu seadus



## Kirjandus

- Anepaio, T. *et al.* Sissejuhatus õigusteadusesse. Tallinn: Juura, 2003.
- Arumäe, U. Juhtimine ja õigus III. osa. Äritehingute õiguslik korraldus. Äriõiguse õpiku käsikiri. Tallinn: Andresson Consulting Network, 2012.
- Kull, I. Hea usu põhimõte lepinguõiguses ja selle kohaldamise kohtupraktikast. – Riigikohus 2001. Lahendid ja Kommentaarid. Tallinn: Juura, 2002, 1158 – 1170.
- Kull, I., M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Juura, 2004.
- Köhler, H. Tsiviilseadustik. Üldosa. Tallinn: Juura, 1998.
- Tiivel, R. Sissejuhatus tsiviilõigusesse. Tallinn: Agitaator, 2011.
- Õppematerjal kohtunikele 2003. Eraõiguse põhiprobleeme. Koost. V. Kõve ja T. Tampuu. Tartu: Eesti Õiguskeskus, 2004.

### **Teadusmagistritööd:**

- Avi, A. Tühine tehing. Juhendaja P. Varul. Tartu, 27.05.2004.
- Hallik, L. Tahteavaldus tsiviilõiguses. Juhendaja P. Varul. Tartu, 15.06.2005.
- Kingisepp, M. Tarbijalepingute õiguslik reguleerimine. Juhendaja P. Varul. Tartu, 27.06.1997.
- Kuurberg, M. Heade kommetega vastuolus olevad tehingud kui tühised tehingud. Juhendaja P. Varul. Tartu, 15.10.2004.
- Lappert, P.. Ebaõiglasel lepingutingimused tarbijalepingutes. Juhendaja P. Varul. Tartu, 6.11.1998.

## Autor



Autor, Urmas Arumäe, on EBSi õiguse ja avaliku halduse dotsent ja vandeadvokaat. Esimene magistrikraadile vastav teaduskraad omistati talle Tartu Ülikooli õigusteaduskonnast (LL.M). Sellele lisandusid rahvusvahelise ärijuhtimise magistrikraad (MBA) EBSist ning Euroopa Liidu õiguse magistrikraad (LL.M) Stockholmi Ülikoolist. 2010. aasta suvel omistati talle EBSist juhtimisteaduste doktori kraad (Ph.D).

Ta on tegutsenud avalikus sektoris. Ta oli Eesti Vabariigi justiitsminister (1994), Tallinna Kesklinna Haldusnõukogu liige (1993-1996), Viimsi vallavanem (2005-2008) ja Harjumaa Omavalitsuste Liidu esimees (2006-2010). Hetkel on ta Viimsi Vallavolikogu liige.

Erasektoris on ta olnud tegev peamiselt vandeadvokaadina ning rahvusvahelise audiitorbüroo PricewaterhouseCoopers *legal partner*-ina, aga ka külalislektorina mitmes ülikoolis ja arvukatel koolitustel. Tal on praktilise ärijuhtimise kogemus mitmete äriühingute nõukogu ning juhatuse liikmena. Ta on Advokaadibüroo Andresson Consulting Network asutaja, vandeadvokaat ja *senior partner*.