

MÖTTELINE OSA, REAALOSA

Kinnisasju saab üldreeglina osta-müüa kas tervikuna või mõttelise osana. Kinnisasja müük **mõttelise osana** toimub tavaliselt siis, kui asjal on mitu omanikku, see tähendab, et kinnisasi on kaasomandis.

Kaasomandi puhul on kaasomanikule kuuluv **asja mõtteline osa on tegelikkuses piiritlemata**, kuid iga kaasomaniku **omandiosa on kindlaks määratud** ning seda väljendatakse hariliku murruna. Näiteks võib kinnistu kuuluda kolmele kaasomanikule nii, et igaühe osa on 1/3. Kaasomandiosad ei tarvitse olla võrdsed, näiteks võib ühele kaasomanikule kuuluda 1/2 kinnistuosa, teisele 1/3 kinnistuosa, kolmandale aga 1/6 kinnistuosa.

Kaasomandis oleva kinnisasi on tegelikkuses piiritlemata, see tähendab, et maa ja sellel asuvad hooned kuuluvad kõigile kaasomanikele ühiselt. Et kaasomanik saaks kasutada oma omandiosale vastavat kinnisasjaosa, lepitakse tavaliselt kokku kasutuskorras. Kui vastavalt kasutuskorrale on korter, ruumid vms kaasomaniku ainukasutuses, saab rääkida kinnisasja **reaalosast**.

Kinnisasja reaalosast räägitakse lisaks kaasomanike kasutuskorrale ka üüri- ja rendisuhete korral, kui määratletakse üüri- või rendilepingu eset.

Kinnisasja teatud osa saab selle kasutamiseks kindlaks määrata reaalosana, kuid **üldreeglina ei saa asi reaalosana olla tsiviilkäibes**. Näiteks, toa korterist saab küll anda üürile, kuid seda ei saa reaalosana müüa. Realosa käibe erandjuhiks on **korteriomand**, kus tervikuks on ühendatud reaalosa ja mõtteline osa.

MÕISTED

Asja mõtteline osa on tegelikkuses piiritlemata ja väljendatakse hariliku murruna. Tsiviilkäibes saab asja mõtteline osa olla kaasomaniku osana, kui omandiosa on kindlaks määratud.

Reaalosa on kindlaks määratud osa. Selleks võib olla tuba korterist või osa kinnistust, kui seda kasutatakse üürilepingu, kasutuskorra vms alusel. Tsiviilkäibes asja reaalosa üldreeglina olla ei saa, erandiks korteriomand või asi tervikuna.