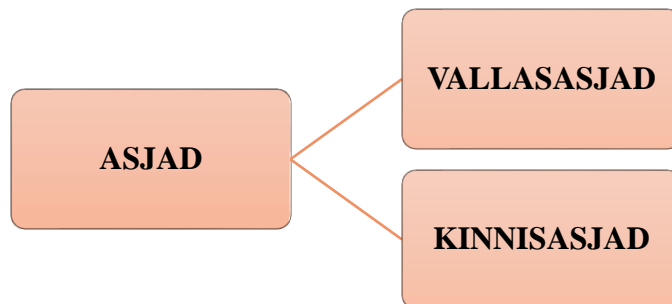


ASJAD, ASJA OLULISED OSAD, PÄRALDISED



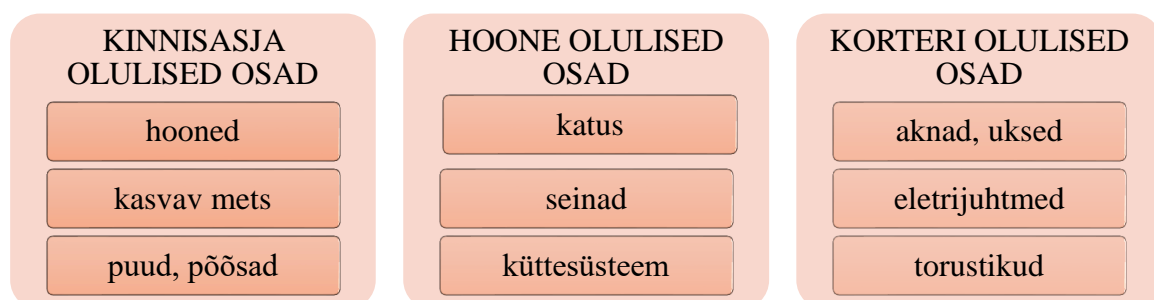
Asjad on kehalised esemed.

Vallasasjad on asjad, mida saab ühest kohast teise liigutada. **Kinnisasjaks** on piiritletud maatükk. Hooned, kasvav mets ja muud taimed, mis asuvad maatükil olles sellega püsivalt ühendatud, ei ole vallasasjad. Neid loetakse **kinnisasja olulisteks osadeks** ja neid saab müüa ainult koos maaga.

Majade ja korterite müük vallasasjadena, s.o ilma maata, ei ole üldjuhul võimalik. Erandina võivad kõne alla tulla teisaldatavad moodulmajad, mis pärast paigaldamist uuesti lahti monteeritakse ja edasi müüakse. Selline praktika pole aga eriti levinud.

Maatükil asuvat ehitist ei loeta selle kinnisasja osaks, kui see kuulub seaduslikul alusel kellelgi teisele. Nii näiteks ei ole maad läbivad elektritrassid kinnisasja oluliseks osaks. Kinnisasja osaks ei ole ka ehitist, mis on maale rajatud ajutiselt, nagu näiteks maja ehitamise korral selle valmimiseni püstitatud ehitussoojakud.

Kui asja koostisosa ei saa ilma asja kahjustamata eraldada, loetakse seda **asja oluliseks osaks**. Sellised osad jagavad asjaga sama saatust, need kuuluvad samale omanikule. Korterite oluliseks osaks on näiteks selle ukseid, aknad, torustikud, ahjud, elektrijuhtmed jms. Korterite müümisel lähevad need koos korteriga iseenesest mõistetavalt ostjale üle ja müügilepingusse ei pea nende üleminekut eraldi kirja panema.

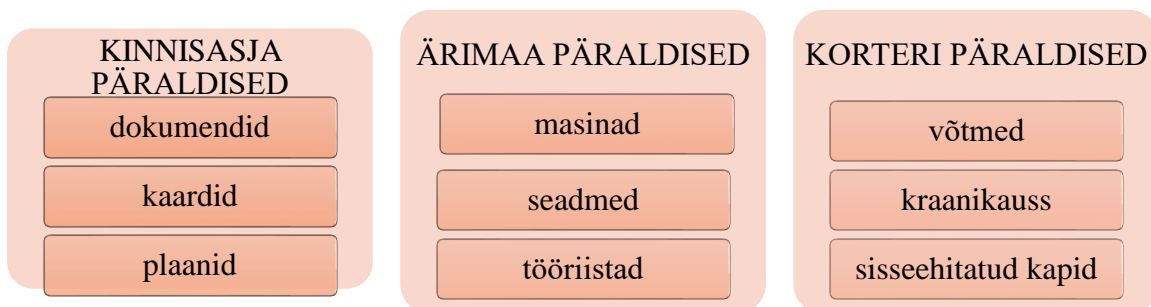


Mõned asjad võivad aga tähtsust omada vaid siis, kui nad teenivad teist asja, olemata sealjuures selle asja osaks. Näiteks on võtmest kasu siis, kui on olemas lukk, mida sellega avada. Sellisel juhul räägitakse kahest asjast: **peasjast ja päraldisest**.

Peasi võib olla nii vallasasi kui ka kinnisasi, **päraldis** saab aga olla **ainult vallasasi**. Nendel kahel asjal peab olema ühine majanduslik eesmärk ja ruumiline seos. Korteriperaldiseks on näiteks sisseehitatud köögimööbel, kraanikauss, wc-pott, vann jms. Korteriperaldise müümisel lähevad need koos korteriga ostjale üle, kui müügilepinguga ei lepita kokku teisiti. Mõnikord on tekib vaidlusi, kas ikka on tegemist päraldisega, seda näiteks köögimööbli osas. Seetõttu on mõistlik müügilepingus korteriga koos üle antavad vallasasjad eraldi kirja panna.

Kinnisasja päraldisteks on ka kõik kinnistut puudutavad **dokumendid, kaardid ja plaanid**. Näiteks on päraldiseks kinnisasja omandamiseks sõlmitud müügileping, kinnisasja kasutamiseks sõlmitud üüri- ja rendilepingud, kinnistule rajatava ehitise dokumentatsioon jms. Kinnisasja müügi korral peab müüja kogu kinnisasja puudutava dokumentatsiooni uuele omanikule üle andma.

Kinnisasja päraldisteks võivad olla ka mõned iseseisvalt kasutatavad asjad. Nii näiteks loetakse ärimaade päraldisteks sellel asuvad **masinad, seadmed ja tööriistad**, mis on vajalikud korrapäraseks majandustegevuseks kinnisasjal. Põllumajanduslike kinnisasjade päraldisteks on selle majandamiseks kasutatav **põllumajandusinventar, masinad ja loomad** jms.



Asi lakkab olemast päraldis selle lahutamisel peasjast. Selleks on vajalik omaniku vastav tahtväljendus. Näiteks, kui põllumees oma traktori maha müüb, ei loeta seda enam kinnisasja päraldiseks. Kui aga põllumees traktori remonti viib või muul põhjusel selle maatükist ajutiselt eemaldab, jääb traktor kinnisasja päraldiseks.

MÕISTED

Kinnisasi on maapinna piiritletud osa (maatükk).

Vallasasi on asi, mis ei ole kinnisasi.

Asja oluline osa on selle koostisosa, mida ei saa asjast eraldada, ilma et asi või sellest eraldatav osa häviks või oluliselt muutuks.

Kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu

- ehitised
- kasvav mets
- muud taimed
- koristamata vili

Päraldis on vallasasi, mis, olemata peasja osa,

- teenib peasja;
- on peasjaga seotud ühise majandusliku eesmärgi ja sellele vastava ruumilise seose kaudu.