IV tase

Juriidilise osa küsimused ja vastused

1. **Millised on üürileandja õigused pandiõiguse teostamisel?**

**Vastus:** Kui üürnik tahab ära kolida või ruumides leiduvaid asju ära viia, võib üürileandja asju kinni pidada ulatuses, mis on vajalik tema nõuete täitmise tagamiseks. Üürileandja võib oma pandiõiguse teostamiseks kasutada omaabi. Kui asjad eemaldatakse kinnisasjalt üürileandja teadmata või hoolimata sellest, et üürileandja vaidles sellele eelnevalt vastu, võib üürileandja nõuda asjade väljaandmist ruumi tagasi toimetamiseks. Kui üürnik on ära kolinud, võib üürileandja nõuda eemaldatud asjade valduse endale üleandmist.

1. **Millised nõudeid tagab hüpoteek?**

**Vastus:** Hüpoteegiga on tagatud nõue, sellele nõudele kolme aasta jooksul enne kinnisasja müümist sundenampakkumisel või pankroti väljakuulutamist välja maksmata intressid, samuti viivis ja võla sissenõudmise kulutused, hüpoteegipidaja poolt kinnisasja omaniku eest tasutud kindlustusmaksud ning muud kõrvalnõuded.

1. **Mille alusel tekib vallasomand (millised kokkulepped ja toimingud tuleb selleks teha)?**

**Vastus:** 1)võlaõiguslik kokkulepe; 2) asjaõiguslik kokkulepe; 3) asja valdus üle anda või loovutada asja valduse väljanõudeõigus.

1. **Millisel juhul piisab ehitise püstitamiseks kirjalikust nõusolekust ja millisel juhul on nõutav ehitusloa olemasolu?**

**Vastus:** Kirjalik nõusolek on vajalik juhul, kui

1) soovitakse ehitada väikeehitist, mille ehitisealune pind on 20–60 m2;
2) muudetakse ehitise tehnosüsteemi või asendatakse kogu tehnosüsteem samaväärsega;
3) püstitatakse detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel maa-ala piiramiseks piirdeaedasid, mille ehitamiseks on vajalikud kaevetööd;
4) asendatakse detailplaneeringu kohustusega miljööväärtuslikel hoonestusaladel üksikelamu, suvila, aiamaja, taluhoone, väikeehitise või kahe ja mitme korteriga elamus ühe korteri, trepikoja või keldri piires välimisi avatäiteid;
5) asendatakse kahe ja mitme korteriga elamus korteri, trepikoja või keldri piires välimisi avatäiteid, kui vahetamisel jääb avatäidete asukoht konstruktsioonis samaks ning ei halvene ehitise tuleohutusomadused, kuid muutub ehitise välisilme.

Ehitusluba on vajalik juhul, kui tegemist ei ole väikeehitisega, avaliku veekogu põhja toetuva kuni 60m2 veesõidukite sildumiseks kohandatud rajatis ning ehitamiseks ei piisa kirjalikust nõusolekust.

1. **Mis hetkest muutub lepingust tulenev kohustus sissenõutavaks?**

**Vastus:** Kohustus muutub sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist. Kui lepingust ei tulene teisiti, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist kohustuse täitmise tähtpäeva või kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtaja möödumisel. Kui kohustuse täitmise aega ei ole kindlaks määratud ja see ei tulene ka võlasuhte olemusest, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist pärast kohustuse täitmiseks mõistlikult vajaliku aja möödumist.