

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND TALLINNAS

Eraõiguse instituut

Helena Koorts

TEESERVITUUT JA JUURDEPÄÄSUÕIGUS: OLEMUS JA PIIRITLEMINE

Magistritöö

Juhendaja: mag.iur Priidu Pärna

Tallinn 2010

SISUKORD	2
SISSEJUHATUS	4
I TEESERVITUUDI MÕISTE JA OLEMUS	9
1.1 Teeservituutide ajalooline teke.....	9
1.1.1 Teeservituut Rooma õiguses	9
1.1.2 Varasem regulatsioon Eesti Vabariigis	12
1.2 Servituutide liigid ja eristamine	18
1.2.1 Servituutide liigid	18
1.2.2 Reaalservituudi eristamine isiklikest servituutidest	19
1.2.3 Reaalservituudi liigid	23
1.3 Kasu valitseva kinnisasja jaoks	27
1.4 Teeniva kinnisasja omaniku huvide arvestamine	30
1.5 Võlaõiguslike kokkulepete eristamine teeservituudi sisust	34
1.5.1 Võlaõiguslikud kokkulepped	34
1.5.2 Servituudi sisu ja asjaõiguslikud kokkulepped	38
1.5.2.1 Lubatav sisu	38
1.5.2.2 Tingimuslik asjaõigusleping.....	40
1.5.2.3 Sisu selgitamine	42
1.5.3 Teeservituudist tulenev teeniva kinnisasja omaniku kõrvalkohustus.....	44
II TEESERVITUUDI TEOSTAMINE	47
2.1 Teostamise ese	47
2.1.1 Teeservituut kui valitseva kinnisasja osa	47
2.1.2 Kinnisasja osa koormamine	48
2.1.3 Hoonestusõiguse ja korteriomandi koormamine	51
2.2 Teostamise õigustatud isikud	54
2.2.1 Koormamine mitme valitseva kinnisasja kasuks	54
2.2.2 Omanikuservituut	55
2.2.3 Valdajad	57
2.3 Teostamine ehitise abil	59
2.3.1 Ehitamise ja korrashoiu kohustus	59
2.3.2 Ehitise korrashoiukulud.....	66
2.4 Teeservituudi teostamise koha ja viisi muutmine	69
2.4.1 Teostamise koha muutmine	69

2.4.2 Teostamise viisi muutmine teeniva kinnisasja omaniku nõudel.....	74
2.4.3 Teostamise ulatuse muutmine	75
III JUURDEPÄÄSUÕIGUS AVALIKULT KASUTATAVALE TEELE	80
3.1 Üldised alused	80
3.1.1 Tee liigid	80
3.1.2 Kohaliku omavalitsuse kohustus juurdepääsutee asukoha määramisel	82
3.1.3 Juurdepääsuõigus kui eraõiguslik kitsendus	84
3.2 Juurdepääsutee nõue	89
3.2.1 Nõude eeldused	89
3.2.2 Taotlemine ja kinnisasjade omanike huvide kaalumine.....	97
3.3 Juurdepääsuõiguse tasu, kokkuleppe vorm ja kinnistusraamatusse kantavus.....	102
3.3.1 Talumise tasu	102
3.3.2 Kokkuleppe vorm ja kinnistusraamatusse kantavus	106
KOKKUVÕTE	110
RESÜMEE	120
KASUTATUD MATERJALIDE LOETELU.....	125
Kasutatud kirjandus	125
Kasutatud normatiivmaterjalid.....	128
Kasutatud kohtupraktika	129
KASUTATUD LÜHENDID	133

SISSEJUHATUS

Asjaõigusega puutub kokku igäüks meist oma igapäevast elu elades. Asjaõigusel on oluline osa varaliste suhete reguleerimisel ühiskonnas ning asjaõigused kehtivad eranditult kõigi isikute suhtes. Asjaõiguste eripära on selles, et neid ei saa asjadest lahutada, vaid need käivad asjaga kaasas. Sageli ei saa kinnisasja omanik läbi teisiti, kui peab kasutama mingil viisil naabermaatükki. Asjaõiguslikke õigussuhteid reguleerib asjaõigusseadus, mis reguleerib lisaks omandile ka piiratud asjaõigusi, milleks on samuti reaalservituudid, sh teeservituut ning kinnisomandi kitsendusena ka naabrusõigusi, sh õigust nõuda juurdepääsu oma kinnisasjale üle võõra kinnisasja. Uurimustöö kirjutamist ajendas maareformi läbiviimisega tekkinud olukord, kus paljudele kinnisasjadele puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning omanikel on ainus võimalus pääseda oma kinnisasjade juurde läbi teise isiku omandis oleva kinnisasja. Töö autor on ka praktilises töös puutunud kokku mitmete pooltevaheliste vaidlustega juurdepääsuõiguse osas ning sellest tulenevalt jõudnud seisukohale, et juurdepääsutee õiguslik regulatsioon vajab põhjalikumat analüüsimist.

Kuigi õiguskirjanduses on leitud, et Mandri-Euroopas on reaalservituudi tähendus seoses maakorralduse, teedehituse ja põllumajanduse intensiivse arenguga pidevalt vähenenud ning teeservituudid on kaotanud aktuaalsuse.¹ Autori arvates on teemavalik Eestis just tänaseni kestvast maareformi läbiviimisest tingituna siiski aktuaalne.

Algselt kavatses autor käsitleda töös vaid teeservituute, kuid töö kirjutamise käigus sai selgeks, et teeservituut on seadusjärgse kitsenduse – juurdepääsuõigusega oma olemuselt sedavõrd sarnane, et viimase käsitlemata jätmise oleks jätnud töö poolikuks. Seda eelkõige seetõttu, et mõlema õiguse eelduseks on asjaolu, et ühel kinnisasjal puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt oma kinnisasjale ning ka juurdepääsuõiguse juures on kinnisasjad tee kasutamise õiguse suhtes ühtlasi teeniva ja valitseva iseloomuga.² Reaalservituut võimaldab karmistada või leevendada seadusjärgseid naabrusõigusi.³ Tihti ei ole selge, kas pooled tahavad seada asjaõigust või luua ainult võlaõiguslikke suhteid.

¹ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Õigusteabe AS Juura, 2004. lk 307.

² Bundesgerichtshof 21.11.2008 Urteil nr V ZR 35/08, p ___

³ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Õigusteabe AS Juura, 2004, lk 306

Juurdepääsuõigus on asjaõigusseaduses reguleeritud ühe paragrahvi (§ 156). Lisaks seadusele on teeservituudi ja juurdepääsuõiguse sisu selgitanud ka kohtupraktika ja jõudnud lõpliku lahendini Riigikohtus. Autori arvates on aga nii teeservituudi kui juurdepääsuõiguse olemus ja kohaldamine jätkuvalt ebaselge ning vajalik on analüüsida veel mitmeid selgitamata aspekte.

Täna kehtiva asjaõigusseaduse redaktsioon küll teeservituuti eriliigina ei sätesta, kuid teeservituudi seadmine on võimalik ka täna kehtiva seaduse kohaselt. Kuna teeservituut on üks realservituudi liike, käsitleb autor teeservituute realservituutide üldise regulatsiooni kaudu.

Uurimustöö põhihüpotees: teeservituudi ja naabrusõigusliku kitsenduse – juurdepääsuõiguse olemused on sarnased, kuid teeservituudi puhul on nii juurdepääsu vajava kui juurdepääsu taluva kinnisasja omaniku õigused intensiivsemalt kaitstud.

Töö eesmärkideks on tuua välja eeldused, millal on ühe kinnisasja omanikul üldse õigus nõuda juurdepääsu üle teise kinnisasja, kui suurel määral tuleb arvestada juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku huvidega ja kui suurel määral juurdepääsuga koormatava kinnisasja omaniku huvidega. Samuti kuidas tuleb fikseerida juurdepääsutee asukoht ning kantakse juurdepääsu tee ehitamise, remondi ja korrashoiu kulud. Kuna seadus reguleerib juurdepääsuõigust nii seadusjärgse kitsendusena (AÕS § 156) kui ka poolte kokkuleppega sõlmitava piiratud asjaõigusena (AÕS §§-d 172 – 184¹), on töö üheks eesmärgiks selgitada, kummas kokkuleppevormis on pooltel kõige otstarbekam juurdepääsuõiguses kokku leppida ning kuidas on võimalik tagada, et juurdepääsuõiguse kokkulepped kehtiksid ka kolmandate isikute suhtes.

Töös käsitletakse teeservituutide ja juurdepääsuõiguse teoreetilisi ning ka praktilisi küsimusi. Autor analüüsib kui täielikult on teeservituudid ja juurdepääsuõigus asjaõigusseaduses reguleeritud ning kas regulatsioonis esineb lünki. Töös tuuakse välja milline on Saksa seaduses ja õiguspraktikas tunnustatud alternatiivne regulatsioon ning millised lahendused on kohtupraktikas. Autor annab töös järeldustena omapoolse hinnangu teeservituudi ja juurdepääsuõiguse regulatsioonile Eesti seaduses ja teeb ettepanekuid tekkinud küsimuste lahendamiseks ning pakub välja lahendusi täiendada ja muuta realservituutide ja juurdepääsuõigusega seotud õigusnorme.

Autori üheks eesmärgiks on arvestada lisaks õigusnormide teoreetilisele analüüsile ka õigusnormide praktilist rakendatavust - millised probleemid on asjaõiguseaduse rakendamisel tekkinud. Seda ka seetõttu, et sageli üritavad kahe naaberkinnisasja omanikud juurdepääsuõiguse kokkuleppe ise koostada, mis võib tuua kaasa ettearvestamata tagajärgi. Töö praktiline väärtus seisneb selles, et töös tehtud asjaõiguseaduse täiendamise ja muutmise ettepanekuid on võimalik kasutada asjaõiguseaduse muutmise eelnõu koostamisel ning samuti kasutada tööd teeservituudi seadmise või juurdepääsuõiguse talumise lepingute sõlmimisel.

Autor kasutab töö kirjutamisel võrdlevat meetodit ning loogilist ja süsteemset analüütilist meetodit. Autor võrdleb Eesti seaduse juurdepääsuõiguse ja reaalservituudi (teeservituudi seisukohalt) regulatsiooni Saksa seaduse regulatsiooniga. Võrdluse eesmärk on hinnata, kas Eesti õiguses on nimetatud instituudid piisavalt reguleeritud ning millised on Eesti seaduse puudused. Autor käsitleb teeservituudi Eesti õigusesse jõudmist ka vana Rooma õiguse ja Eesti varasema seadusandluse põhjal.

Autor käsitleb uurimustöös lisaks Eesti õiguskirjandusele ka Saksa erialakirjandust, samuti Eesti ja Saksa seadusi. Peamiste allikatena kasutab autor Saksa õigusteadlaste koostatud Saksa tsiviilseadustiku (Bürgerliches Gesetzbuch) kommenteeritud väljaandeid ning peamise teosena Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, samuti ning Eesti asjaõigusteadlaste P. Pärna ja R. Tiiveli seisukohti ja kommentaare. Autor kasutas ka hulgaliselt kohtupraktikat töötades läbi mitmed Riigikohtu ja Saksa Ülemkohtu (Der Bundesgerichtshof) otsused. Autori arvates võimaldavad teeservituudi ja juurdepääsuõiguse olemust selgitada kohtulahendid, nendes toodud seisukohtade ning näidete abil seostada teooria praktikaga. Autor analüüsib töös juurdepääsuõigust Saksa õiguse ja Saksa kohtupraktika abil eelkõige seetõttu, et juurdepääsuõiguse ja teeservituudi regulatsioon on Eesti õigusesse tulnud olulisel määral tuginedes Sveitsi tsiviilseadustikule (Schweizerisches Zivilgesetzbuch - ZGB).⁴ Materjale on kasutatud seisuga 1. juuni 2010.

⁴ Asjaõiguseaduse ja kinnistusraamatuseaduse muutmise ja sellest tulenevalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu nr 989 algteksti seletuskiri. Arvutivõrgus kättesaadav <http://web.riigikogu.ee/ems/saros-bin/mgetdoc?itemid=020450072&login=proov&password&system=ems&server=ragne11>

Tulenevalt töö olemusest ja seatud eesmärkidest ning samuti mahulisest piirangust, kajastab autor töös eelkõige küsimusi, mis on autori arvates asjaõigusseaduses reguleerimata ning erialakirjanduses ja kohtupraktikas tõstatunud. Töös ei uurita teeservituudi tekkimist ja lõppemist, kuna nendele kehtivad üldised asjaõiguste tekkimist ja lõppemist puudutavad normid (AÕS § 64¹ – 66³). Samuti ei käsitleta töös reaalservituudi kaitse sätteid, sest reaalservituudi teostamise takistamise korral on õigustatud isikul kaitseõigus omandi kaitse sätete alusel (AÕS § 184) ja valitseva kinnisasja valdajal valduse kaitse sätete alusel (AÕS § 184¹). Koormatud kinnisasja omaniku kaitseõigus seisneb negatoorhagi esitamise võimaluses reaalservituudist tuleneva rikkumise kõrvaldamiseks või sellest hoidumiseks omandi kaitse sätete järgi.⁵ Samuti ei käsitleta eeltoodud põhjustel reaalservituudi teostamist kinnistusraamatu ühel ja samal järjekohal teiste piiratud asjaõigustega.

Juurdepääsuõigusest ning teeservituutidest ega reaalservituutidest üldiselt ei ole Eestis seni väitekirja kirjutatud.

Reeglina käsitleb autor esmalt igas peatükis Eesti ja seejärel Saksa seaduse regulatsiooni, õiguskirjandust ja kohtupraktikat. Mitmes peatükis on aga analüüsitud Eesti ja Saksa õiguse regulatsiooni ja praktikat vaheldumisi, kuna autori arvates annab selline töö ülesehitus võrdlevast materjalist parema ülevaate ning töö sisu on selgemini mõistetav. Samuti analüüsitakse töös asjaõigusseaduse regulatsiooni teiste piiratud asjaõiguste, eelkõige hoonestusõiguse regulatsiooni kaudu.

Töö on jaotatud kolmeks peatükiks.

Töö esimeses peatükis käsitletakse teeservituudi üldist regulatsiooni vana Rooma õiguses, kuna Rooma õigus on olnud aluseks juurdepääsuõiguse ja teeservituudi väljakujunemisele Eestis. Samuti käsitletakse Eestis varasemalt kehtinud regulatsiooni. Esmalt avatakse servituutide liigid, tuuakse välja reaalservituutide erinevus isiklikest servituutidest ning selgitatakse reaalservituutide liigid. Lähemalt keskendutakse valitsevale kinnisasjale reaalservituudiga kaasnevale kasule ja sellele, millisel määral tuleb reaalservituudi teostamisel arvestada teeniva kinnisasja omaniku huvidega. Samuti analüüsitakse, millised teeservituudi

⁵ Quack, F. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296 : Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz. München : Beck, 2009, lk 1337, 1338 Rnr 11.

tingimused on asjaõigusliku sisuna kinnistusraamatusse kantavad ning millised kokkulepped on üksnes võlaõiguslikud. Seejuures käsitletakse teeservituudi seadmisel tingimusliku asjaõiguslepingu lubatavust ning teeservituudiga kaasneva reaalkoormatise seadmist.

Töö teises peatükis keskendutakse teeservituudi teostamisega seotud küsimustele. Esmalt uuritakse teeservituudi teostamise eset, sh teeservituudi teostamist kinnisasja osal ning hoonestusõiguse ja korteriomandi teeservituudiga koormamist. Samuti analüüsitakse, kas lisaks valitseva kinnisasja omanikule võivad teeservituuti õigustatud isikuna teostada ka teised isikud ning kas on võimalik seada reaalservituuti, kui valitseva ja teeniva kinnisasja omanikuks on üks ja sama isik. Samuti uuritakse, millised erisused kaasnevad, kui reaalservituuti teostatakse ehitise abil, sh kui juurdepääsuks vajaliku tee ehitab valitseva kinnisasja omanik ning kuidas jaotada sellisel juhul ehitise korrashoiukulud. Samuti keskendutakse lähemalt sellele, mida mõistetakse teeservituudi teostamise koha ja viisi muutmise all ning millistel juhtudel on selle nõudmine õigustatud.

Töö kolmandas peatükis uuritakse, millistel eeldustel on kinnisasja omanikul õigus naabusõigusena nõuda juurdepääsuteed üle võõra kinnisasja. Autor uurib, millest lähtudes tuleb määrata juurdepääsuõiguse talumise tasu ning kas tasu on kinnistusraamatusse kantav, samuti juurdepääsuõiguse tervikuna kinnistusraamatusse kantavust. Selleks käsitleb autor esmalt ka tee liike, kohaliku omavalitsuse kohustust juurdepääsutee asukoha määramisel ning juurdepääsuõigust kui eraõiguslikku kitsendust. Selles peatükis analüüsib autor ka juurdepääsuõiguse eristamist teeservituudist ning seda, kumb õigusinstitutsioon kaitseb intensiivsemalt juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku õigusi.

I TEESERVITUUDI MÕISTE JA OLEMUS

1.1 Teeservituutide ajalooline teke

1.1.1 Teeservituut Rooma õiguses

Teeservituut kujunes välja Rooma õigusest. Servituut – *servitus* tuleneb ladinakeelsest sõnast *servise* – teenima, mis tähendab õigust kasutada võõrast asja teatud otstarbeks. Juba vana Roomas ei saanud maatüki valdaja tihti läbi teisiti, kui pidi kasutama mingil viisil naabermaatükki.⁶ Servituute reguleerisid Justiniani institutsioonid. *Servitutes aut personarum sunt, ut usus et usus fructus, aut rerum, ut servitutes rusticorum praediorum et urbanorum*⁷ (Servituudid kehtivad kas isikute kasuks, nagu kasutusõigus ja kasutusvaldus, või siis asjade kasuks, nagu küla- ja linnaomandite servituudid.) Marcian on märkinud: servituudid põhinevad kas inimesel nagu kasutusõigus ja *usufruct* või asjadel nagu küla- ja linnaprediaalservituudid.⁸ Rooma eraõigus eristas kahte liiki servituute: prediaal- ehk reaalservituute (*servitutes praediorum*) ning isiklike servituute (*servitutes personarum*). Prediaalservituudid jagunesid külaprediaalservituutideks ja linnaprediaalservituutideks.

Reaalservituudid olid Vana Rooma õiguses servituutide seas vanemad. Reaalservituut oli õigus, kus üks maatükk oli koormatud teise maatüki kasuks. Koormatud maatükki nimetati teeniv maatükk (*praedium serviens*) ja teist - õigustatud maatükki, mille huvides servituut seati, nimetati valitsev maatükk (*praedium dominans*).⁹ Maaomandit puudutavad õigused jagunesid: läbikäiguõiguseks (*iter*)¹⁰, karjaajamisõiguseks (*actus*)¹¹, teeõiguseks (*via*)¹² ja veejuhtimisõiguseks (*aquaeductus*). *Iter* ehk läbikäiguõigus ei andnud õigust läbi maaomandi ajada karja või sõita vankriga, vaid ainult jalutada. Karjaajamisõigus hõlmas ka läbikäiguõiguse. Teeõigus sisaldas lisaks vankriga sõitmisele nii läbikäigu kui ka karjaajamisõigust. Veejuhtimisõigus oli õigus juhtida vett läbi võõra maatüki.¹³

⁶ Ius, E. Rooma eraõiguse alused. Kirjastus Penikoorem, 2005, lk 121.

⁷ Justiniani institutsioonid. 8.2.3. Inglisekeelne tõlge: Justinian's Institutes. Gerald Duckworth & Co.Ltd. London 1987. Arvutivõrgus kättesaadav: ladina keeles <http://www.gutenberg.org/dirs/etext04/ijust10.txt>.

⁸ A. Watson. The Digest of Justinian., University of Pennsylvania Press, Philadelphia 1998, 8.1.1 Marcian, Rules, book 3.

⁹ Ius, E. Rooma eraõiguse alused, lk 121.

¹⁰ *Iter* – servituut, mis andis õiguse käia jalgsi läbi võõra maatüki.

¹¹ *Actus* – servituut, mis andis õiguse ajada loomi läbi võõra maatüki ning käia sealt jalgsi läbi.

¹² *Via* – servituut, mis andis õiguse läbi võõra maatüki sõita, ajada loomi ning käia jalgsi.

¹³ Justiniani institutsioonid. 8.2.3.

Linna kinnisasjadesse puutuvad servituudid olid seotud (kasutatavate ja administratiivsete) ehitistega. Seetõttu sai rääkida linna kinnisasjade servituutidest ka siis, kui need paiknesid maal, kuna kõik ehitised olid määratletud kui linna kinnisasjad. Need servituudid jagunesid järgmiselt: naaber peab aktsepteerima naabermaja juurdeehitust, naaber tohib oma maja külge ehitada rõdu, vihmavee langemise või äravooluga majale või õuele võib leppida või mitte, ta ei või ehitada oma maja kõrgemaks ega varjata naabri väljavaadet.¹⁴ Jaotus küla- ja linnaservituutideks oli tinglik sest külaservituute võis seada ka linnas ja vastupidi, jaotuse aluseks oli eelkõige piirkonna asustustihedus. Erinevus seisnes selles, et külaservituudid olid seotud maa kasutamisega ja linnaservituudid ehitistega.¹⁵

Isiklikud servituudid (*servitutes personarum*) tekkisid Roomas peale reaalservituute. Eesmärgiks oli anda isikule mingi asja kasutamise õigus, mis pidi olema ulatuslik ja sellel pidi olema asjaõiguslik kaitse. Enamasti anti asi kasutajale eluaegseks kasutamiseks ning omandiõigus jäi kasutusse andjale (omanikule) alles.¹⁶ Rooma õiguses oli neli tähtsamat isiklikku servituuti: *ususfructus* – viljakasutus; *usus*¹⁷ – võõra asja eluaegne kasutamiseõigus; *habitatio*¹⁸ – eluaegne õigus elada võõras majas ning *operae servorum vel animalium* – isiklik õigus kasutada võõra orja tööd või teise isiku looma.¹⁹

Servituudi sisuks oli ainult *pati* ehk sallimine ja *non facere* ehk ei või ja ei olnud *facere*.²⁰ Servituudiõigust sai kaitsta vastava asjaõigusliku hagiga *actio confessoria*. Servituute kaitsti ka interdiktidega²¹. Maatüki omanik sai ennast kaitsta negatoorhagiga – *actio negatoria*.²² Gaius märgib, et prediaalservituudid nagu *via*, *iter*, *actus* ja *aquaeductus* luuakse enam-vähem samade meetoditega nagu need, millega seatakse *usufruct*. Servituudi kasutamine võib olla jagatud fikseeritud ajaga, nii, et näiteks isik võib kasutada oma õigust ainult kella kolmest kümneni või teatud kindlatel päeval.²³

¹⁴ Justiniani institutsioonid. 8.2.3.1.

¹⁵ Vutt, A. Servituudid. *Juridica* 1993, IV, lk 83, 84.

¹⁶ Ilus, E. Rooma eraõiguse alused. lk 121, 122.

¹⁷ *usus* - eluaegne (kuid mitte pikem) asjaõigus võõra asja selle viljade kasutamiseks isiklike vajaduste rahuldamiseks.

¹⁸ *habitatio* - eluaegne (kuid mitte pikem) asjaõigus elada võõras majas, kuid ainult alimentide saaja (alimentide saamise õigusega isiku) õigustes.

¹⁹ Zom, R. Institutsioonid, 1916, lk 332.

²⁰ Seeler, K.W. Eestimaa õiguse ajalugu. Varrak, 1926, lk 71.

²¹ Interdikt oli algselt preetori tingimusteta korraldus, milles oli käsk midagi teha või keeld midagi sooritada.

²² Ilus, E. Rooma eraõiguse alused, lk 122.

²³ Watson, A. The Digest of Justian, 8.1.5. Gaius, Provincial Edict, book 7.

Servituutide seadmisel võib sama hästi määrata, et arvestatakse ainult maatüki teatud osaga.²⁴ Paul – kui avalik maa või avalik sõidutee on kahe maavalduse vahel, võib servituudi, mis lubab vee äravoolu juhtida, ikkagi seada, kuid vee juhtimise servituuti mitte. Seda võis teha seni, kuni seeläbi ei tekitatud ühiskonnale tüli.²⁵ Labeo on seisukohal, et isik võib seada oma omandile, mida ta müüb, servituudi isegi eeldades, et servituut ei too talle mingit kasu. Seega meil võivad olla mingid õigused, isegi kui neil ei ole meile mingit kasu.²⁶

Mehel, kellel on õigus juhtida vee äravoolu, peab samuti omama servituuti *iter* ehk jalgsi juurdepääsuõigust, mis annab talle õiguse oma õiguse kasutamiseks.²⁷ Servituuti ei saa omandada kaasomandis olevale maale vaid ühe kaasomaniku teo läbi.²⁸ Kui üks kahest, kas teeniv või valitsev maavaldus saab avalikult kasutatavaks, siis mõlemal puhul servituut säilib.²⁹

Pomponius märgib, et kui ma annan kellelegi servituudi *via* läbi kindla tee ühele isikule, ei saa ma anda kellelegi teisele läbi sama tee veejuhtimise õigust. Samamoodi kui ma annan veejuhtimise õiguse ühele isikule, ei saa ma anda teist servituuti samale alale teisele isikule.³⁰ Ainult need maa osad saavad olla servituudi subjektiks, millel ei asu ehitisi, puid või viinapuid ajal, kui servituudi seadmine jõustub.³¹ Samuti arvab Pomponius, et kui mul on õigus juhtida vett läbi sinu maa, kaasnevad sellega järgmised õigused: mul on õigus kanalit parandada, nii minul kui mu töömehel on parandamise eesmärgil õigus juurdepääsuks läbi lähima suuna, maa omanik jätab mulle tüki tühja maad, läbi mille ma saan pääseda kanali juurde mõlemale nii paremale kui vasakule poolele ja läbi mille ma saan visata mulda, muda, liiva, kive ja kriiti.³²

Ulpianus kirjutab, et servituudi puhul on tegevus *in rem* analoogne kui kasutusvalduse puhul, mõlemad *actio confessio* ja *actio negatoria*. *Actio confessio* põhineb inimesel, kes väidab, et tal on servituudi õigus, *actio negatoria* põhineb maavalduse omanikul, kes eitab, et see

²⁴ Watson, A. The Digest of Justinian, 8.1.6, Paul, Edict, book 21.

²⁵ Ibid, 8.1.14, Paul, Sabinus, book 15.

²⁶ The Digest of Justinian. A. Watson, University of Pennsylvania Press, 8.1.19 Labeo, Posthumous Works, Epitomized by Javolenus, book 4

²⁷ Watson, A. The Digest of Justinian, 8.3.3 Ulpian, Edict, book 17.

²⁸ Ibid, 8.4.5 Javolenus, Letters, book 2.

²⁹ The Digest of Justinian. (viide 6), 8.3.23 Paulus, Sabinus, book 15.

³⁰ Watson, A. The Digest of Justinian, 8.3.10 Pomponius, Quintus Mucius, book 32.

³¹ Ibid, 8.3.22 Pomponius, Sabinus, book 33.

³² Ibid, 8.4.11 Pomponius, Sabinus, book 33.

servituut eksisteerib.³³ Gaius märgib, et prediaalservituut kustutatakse, kui sama isik saab mõlema maa omanikuks.³⁴ Üldine seisukoht oli, et maaga kaasnev õigus ei kustu surmaga ega ühiskondliku staatuse muutumisega.³⁵

1.1.2 Varasem regulatsioon Eesti Vabariigis

Eesti õiguses võeti teeservituudi regulatsioon üle Saksa õigusest, milles see omakord kujunes välja vana Rooma õigusest. E. Ilus märgib: “Omandiõigus on täielik ja ainane (ainulik) võim asja üle, mis on piiratud õiguskorra huvides.”³⁶ Balti eraseaduses oli omandiõigus defineeritud kui „täielik isanduse õigus mingi asja üle või võime asja vallata, kasutada, kõiki võimalikke kasusid saada, seda käsutada ja kõigilt kolmandailt asja omandihagiga tagasi nõuda.”³⁷

E. Ilus selgitab, et asjaõigused tekivad ja saavad oma järje kuupäeva kinnistusraamatusse kandmisega. Nende jõud algab päevikusse sissekande ajast eeldusel, et seaduslikud tõendused on teadaandele juurde lisatud. Kõik servituudid, mis ei teki seaduse alusel, tuleb Balti eraseaduse kohaselt kanda kinnistusraamatusse.³⁸

Ka Balti eraseaduse kohaselt ei vajanud õigusnormi, milleks loeti seadust ja tava, alusel tekkinud kitsendused kinnistusraamatusse kandmist.³⁹ Peale omandiõiguse võis asjale olla veel teisi asjaõigusi, mille koha varasemalt kasutati terminit *iura in re aliena*, mis tähendas õigust võõrale asjale. See mõiste ei pärine Rooma õiguse allikatest. Piiratud asjaõigused seatakse “vastu” omale asjale. Õigused liigitati kaks gruppi: kasutamissoigused, kindlustamisõigused ja omandamisõigused. Servituudiõigus kuulus kasutamissoiguste alla. Servituudiõigus andis õiguse kasutada võõrast asja kindlaksmääratud otstarbeks isiku või kinnisvara kasuks. Sellest sõltuvalt jagati servituudid realservituutideks ja

³³ Watson, A. The Digest of Justian, 8.5.2 Ulpian, Edict, book 17.

³⁴ Ibid, 8.6.1 Gaius, Provincial Edict, book 7.

³⁵ Ibid, 8.6.3 Gaius, Provincial Edict, book 7.

³⁶ Tsiviilõiguse eriosa. E. Ilusa loengute põhjal, lk 126.

³⁷ Balti eraseaduse § 707.

³⁸ Tsiviilõiguse eriosa. E. Ilusa loengute põhjal, lk 126, 150.

³⁹ Ibid, lk 133.

personaalservituutideks.⁴⁰ Servituudid võisid tekkida seaduse alusel, kohtuotsusega päranduse ja kaasomandi jaotamisel, juriidilise toiminguga (testamendi ja lepinguga).⁴¹

Reaalservituudi objektiks võisid olla vaid kinnisasjad, see on loodi kinnisvara huvides. Kinnisvara, mille kasuks servituut loodi, nimetati valitsevaks kinnisvaraks ja kinnisvara, millel lasus kohustus – valitsevaks maatükiks. E. Ilus märgib, et reaalservituute jagati positiivseteks ehk jaatavateks, kus teeniva kinnisvara igakordne omanik oli kohustatud valitseva kinnisvara igakordse omaniku tegevust sallima ja negatiivseteks ehk eitavateks, kus teeniva kinnisvara igakordne omanik oli kohustatud teatud tegevusest hoiduma. Reaalservituudid jagunesid ka nähtavateks, st selle sisu oli nähtav (teeservituut) ja nähtamatuteks, mille sisu oli varjatud (ei tohtinud maja teatud kõrgusega ehitada). Olenevalt sellest, kas servituute teostati pidevalt või mitte, jagunesid reaalservituudid veel pidavateks ja mittepidavateks. Reaalservituudid jagunesid nagu Rooma eraõiguseski linnaservituutideks ja külaservituutideks. Neid nimetati ka maja- ja põlluservituutideks.⁴²

Isiklikud servituudid ehk personaalservituudid olid “asutatud teise isiku kasuks”. Nende objektiks võisid erinevalt reaalservituutidest olla nii vallas- kui kinnisasjad, kui ka õigused. Nad olid loodud isiku huvides isiku eluajaks, st lõppesid isiku surmaga. Balti eraseadus tundis kahte isikliku servituudi liiki: vilikasutust (*usufructus*), mis oli isikule kuuluv õigus teatud võõrast objekti kasutada ja temast vilja võtta ning kodumisõigust, mis oli reaalne õigus kasutada maja elamiseks. Ta võis asja kasutada vaid vastavalt selle iseloomule, mitte puutudes asja olemust.⁴³

Eesti 1936 aasta Tsiviilseadustiku eelnõu § 894 kohaselt ei kustunud kinnistusraamatusse kantud asjaõigus võõra kinnisasja peale selle tõttu, et kinnisasja omanik selle õiguse omandab või selle õiguse omaja omandab kinnisasja peale omandiõiguse. E. Ilus nimetas seda konfusiooniks ehk kokkumiseks – teatavate ühte ja samasse õigussuhtesse kuuluvate õiguse ja sellele vastuseisva kohustuse koormise ühinemine ühes ja samas isikus on üldiselt tuntud kui selle õiguse kustumise alus. Vaid kinnistusraamatusse kantud asjaõigused ei kustu

⁴⁰ Tsiviilõiguse eriosa. E. Ilusa loengute põhjal, lk 146.

⁴¹ Ibid, lk 150.

⁴² Ibid, lk 147, 148.

⁴³ Ibid, lk 146, 147, 149.

kokkumisel, väljaarvatud käsipant.⁴⁴ Omanik saab võõrandada omandiõigust eraldi piiratud asjaõigustest omale asjale ja iga uus omanik on piiratud asjaõiguse omale asjale subjektiks. E. Ilus oli seisukohal, et põhimõtteliselt on võimalik luua eriliiki piiratud asjaõigusi – piiratud asjaõigusi omale asjale.⁴⁵ E. Ilus tõstatas küsimuse: „Miks ei võiks sellisel juhul kinnistusraamatuline servituut tekkida iseseisvalt, sest tavaliselt võivad ju kaks maatükki ühe omaniku käes jääda teineteisest piiriga eraldatuks?“. Omanik peaks saama ka ühte maatükki teise kasuks servituudiga koormata, et korraldada võimalikke naabrusvahekordi juba ette, juhuks, kui ta ühe neist maatükkidest võõrandab.⁴⁶

Tsiviilseadustiku 1936. a eelnõu § 1002 kohaselt võisid reaalservituutide puhul olla teeniva kinnisasja omaniku kohustuseks ka „mitte kõrvalise tähtsusega talitused“. Eelnõu § 1013 kohaselt ei tohtinud reaalservituudi sisu ulatuda üle määra, mis on valitseva kinnisasja huvides vajalik ning servituuti tuli teostada nõnda, et teeniva kinnisasja omaniku huvid oleks võimalikult kaitstud. Valitseva kinnisasja tarviduste muutumisel ei tulnud eeldada teeniva kinnisasja koormatise suurenemist.⁴⁷

Alates XVII sajandi lõpust ja XIX sajandi algusest sai peaaegu kogu Euroopas valitsevaks süsteem (põhiseadus), et lepingu põhjal võib õiguse maatükkide üle omandada ja lõpetada ainult kinnistusraamatusse sissekande teel. Selle õiguse alla käisid ka servituudid.⁴⁸

Balti eraseaduse art 623 sätestas omandi mõiste järgmiselt: “Omandus on iga tõeõiguse jõul omal olev asi”. Art 625 kohaselt “Asjade omandamine on tõelik peremehe omanduse voli ja õigus asjade üle ning omanduse eest vastutamine. See on siis, kui kellegi üks (kehalik) asi täielikult tema võimu all on, ja nagu omaniku voliga sellega teeb, mis tahab”. Omandi tarvitamine oli kitsendatud seaduse, kohtumääruse või lepingu läbi. Kitsendus võis ulatuda ka omaniku teatud “tarvitamisõiguse” teisele isikule äraandmise või sellest lahtiütlemise kohta. Nimetatud “tarvitamisõiguse” alla käisid ka servituudid.⁴⁹

⁴⁴ Ilus, E. Piiratud õigused omale asjale: mit einem Referat: Die begrenzten dinglichen Rechte an eigener Sache. Tartu, 1939, lk 16, 17, 49.

⁴⁵ Ibid, lk 149, 152.

⁴⁶ Ibid, lk 158.

⁴⁷ Tsiviilseadustiku 1936. a eelnõu. Koostatud Kohtuministeeriumi Kodifikatsiooniosakonna juures asuva tsiviilseadustiku komisjoni poolt.

⁴⁸ Seeler, K.W. Eestimaa õiguse ajalugu. Varrak, 1926, lk 66.

⁴⁹ Rezold, J.R. Baltimaa eraseadus. 1897-1900, § 979.

Balti eraseaduses olid reguleeritud ka hoonete ja kinnisasjade kitsendused ning samuti reaalservituudid. Servituut tähendas „niisugust õigust võõra asja kohta, mis selle omaniku pääle teise isiku ehk teise maa kasuks teatud kitsendused asja tarvitamiseks paneb”. Balti eraseadus tegi vahet isiklikel servituutidel, mis määrati loomuliku ehk õigusliku isiku kasuks ning asjalikel ehk varanduslikel servituutidel, mis määrati maa kasuks, so selle isiku kasuks, kelle omandis maa oli (art 1089 ja art 1090). Kellelgi ei võinud olla servituudi õigust oma asja kohta (art 1095). Servituudid olid jagamatud, väljaarvatud tarvitamisõigus ehk *usufructus* (art 1098). Servituut võis ulatuda ka ainult varanduse osale, kuna servituudi tarvitamist võis kitsendada aja, koha või täitmise viisi osas (art 1099). Balti eraseaduse art 1101 sätestas: “Servituudiõigust peab igäüks, kelle päralt need on, õiglaselt tarvitama, selle juures teise päralt olevat omanduse õigust võimalikult terve hoides, sellepärast võib kohustatud maatüki omanikku selle tarvitamises ainult niipalju kitsendada ja eemale tõrjuda, kui see servituudi tarvitaja õiguse täitmiseks just paras on”.

“Asjalikud” servituudid, mis tänases mõistes on reaalservituudid nõudsid tingimata kahe liikumata varanduse olemasolu – ühte neist nimetati kohustatuks ehk servituudi aluseks, mis annab teise heaks kohustust ning teist tarvitavaks ehk valitsevaks, mille heaks teine kohustatud on (art 1103).⁵⁰ Balti eraseaduses eristati asjalikkudest servituutidest hoonete ja maa servituute: hoonete servituudid olid seatud hoonete kasuks olenemata, kas need asusid maal või linnas ning maa servituudid maa, mille alla arvati väli, põld, heinamaa, õu, aed jm) kasuks (art 1105). Valitsev ja teeniv asi ei pidanud asetsema kõrvuti (art 1106). Kohustatud asja omanik võis servituudiga koormatud asja ka ise kasutada või lubada seda teha kolmandatel isikutel, kuid sealjuures ei tohtinud servituudiga antud õigust rikkuda. Kohustatud asja ülalpidamis- ja remondikulud pidi kandma valitseva asja omanik (art 1113). Balti eraseaduses olid reguleeritud ka üksikud maa servituudid nagu teed, karjamaa ja karjahoidmine, heinamaa, vetetarvitamine jne. Teeservituudid jagunesid jalgteed, karjateed ja sõiduõiguseks. Servituutide liigid ei olnud antud ammendava loeteluna, vaid võis seada ka teisi maa servituute. Kohustatud asja omanik pidi valitseva asja omanikule andma õiguse ka kõigiks nendeks kõrvalõigusteks, ilma milleta oleks servituudiga antud õiguse kasutamine võimatu olnud, isegi sel juhul, kui sellest saaks omaette servituudi liik. Need kõrvalõigused algasid ja lõppesid koos servituudiga (art 1093).⁵¹

⁵⁰ Rezold, J.R. Baltimaa eraseadus. 1897-1900.

Riigikogu võttis asjaõigusseaduse vastu 9. juunil 1993 ja see jõustus 1. detsembril 1993. Asjaõigusseaduse koostamisel jäeti täiesti kõrvale ENSV Tsiviilkoodeks ning seaduse eelnõu koostati kesk-euroopa õiguspõhimõtetest lähtuva Eesti 1940. aasta eelnõu alusel, täpsustades seda kesk-euroopa asjaõiguse hilisemat arengut arvestades.⁵²

4. juunil 2001 koostatud asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15², § 15³ ja § 15⁴ täiendamise seaduse eelnõuga üritati muuta juurdepääsuõiguse regulatsioon sarnaseks tehnovõrkude- või rajatiste regulatsiooniga⁵³, kuid nimetatud eelnõu ei jõudnud esimesest lugemisest kaugemale. Asjaõigusseaduse ulatuslikumad muudatused jõustusid 1. juunil 2003. Kuni 1. juulini 2003 kehtinud AÕS redaktsiooni kohaselt oli § 186 kuni 199 sätestatud üksikud realservituudid.

Üheks realservituudi liigiks oli ka teeservituut, mis on sarnane kinnistusraamatusse mittesissekantava seadusjärgse kitsendusega. Servituudi üksikud liigid aitasid ainult selgitada servituudi mõistet, kuid arvati, et see peaks olema teoreetilise kirjanduse ülesanne. Siiski sai üksikute servituutide liikide sätteid kasutada servituudi sisu selgitamisel.⁵⁴ Üksikud realservituutide liigid olid asjaõigusseaduses näitliku iseloomuga ning loetelu ei olnud ammendav. Valitseva ja teeniva kinnisasja omanikud võisid kokku leppida ka muude realservituutide seadmises, mida asjaõigusseaduses ei olnud käsitletud, kuid realservituudid pidid oma mõttelt ja sisult vastama realservituudi sätetele ning ei võinud olla vastuolus seadusega.⁵⁵ Realservituudi eriliigid jäeti asjaõigusseadusest välja, kuna need pärinesid 1940. aasta tsiviilseadustiku eelnõust, kuhu need olid sattunud Balti eraseadusest. Sätetes reguleeritud servituudid ei evinud enam tänapäeval majanduslikku tähtsust ja lähtusid Balti eraseaduse ajal eksisteerinud talupoja-ühiskonna vajadustest.⁵⁶ Tegemist oli näidisloeteluga ja võis seada ka muid seaduses sätestamata realservituute, mis vastasid realservituudi mõistele ja sisule. Kuna servituudid olid Eesti õigusele täiesti uus nähtus, oli näidisloetelu

⁵¹ Rezold, J.R. Baltimaa eraseadus. 1897-1900.

⁵² Tiivel, R. Kommentaarid asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse muudatusettepanekute kohta = Kommentare zu den Änderungsvorschlägen des Sachenrechtgesetzes und des Grundbuchgesetzes. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad 28.-30 mai 1998, Tallinn 1999, lk 65, 66.

⁵³ Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15.2, § 15.3 ja § 15.4 täiendamise seaduse eelnõu nr 793.

⁵⁴ Pärna, P., Kõve, V. Asjaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 1996.

⁵⁵ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Õigusteabe AS Juura, 2004. lk 307.

⁵⁶ Asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse muutmise ja sellest tulenevalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu nr 989 algteksti seletuskiri. Asukoht: Riigikantselei.

andmine põhjendatud.⁵⁷ Ka Saksa õiguses ei ole täna realservituutide liike seadusega reguleeritud.

⁵⁷ Vutt, A. Servituudid. *Juridica* 1993, IV, lk 83, 84.

1.2 Servituutide liigid ja eristamine

1.2.1 Servituutide liigid

Asjaõigus on absoluutne mõiste, asjaõiguste kaitse on suunatud kõikide kaaskodanike vastu, sest asjaõigust saavad kõik rikkuda. Asjaõiguse eksklusiivsuse põhimõtte kohaselt lülitatakse välja kõik kolmandad isikud, kellel ei ole õigust asjale.⁵⁸ Asjaõigus on isiku absoluutne valitsemisvõim, mis tähendab ulatuslikku õiguskaitset. Ulatuslik õiguskaitse laiendatakse lisaks omandile ja täisõigusele ka piiratud asjaõigustele.⁵⁹ Objektivse asjaõiguse all mõistetakse õigust, mis reguleerib asjadega seotud õigussuhteid, st õigusnormide summat. Subjektiivse asjaõiguse all mõistetakse õiguslikku seisundit, mis konkreetsel isikul on konkreetse asja suhtes, mille sisuks on valitsemisvõim asja üle. Sellele vastandub suhteline õigus, mille sisuks on õigustus ainult teatud kindla isiku suhtes. Saksa õiguses on need kaks erimõistet tähistatud eri sõnadega: *Sachenrecht* (objektiivne asjaõigus) ja *dingliches Recht* (subjektiivne asjaõigus).⁶⁰ Eesti õiguses asjaõiguse objektiivse ja subjektiivse tähenduse eristamiseks erinevaid mõisteid kasutusel ei ole.

Servituudid on asjaõiguslikud kasutusõigused, mis erinevad sisu poolest sarnastest võlaõiguslikest suhetest nagu rent ja üür oma asjaõigusliku iseloomu poolest. Servituutide esemeks saab olla ainult kinnisasi⁶¹. Asjaõiguslikud kasutusõigused on piiratud kas ulatuselt või isikuliselt ja ajaliselt. Sellega on püütud takistada omandi ja kasutusõiguse kestvate lahutamist.⁶² Servituut määratleb kinnisomandi kasutamise ja kannab kasutusõiguse selles mõttes servituudi valdajale üle.⁶³

Tüübipõhimõttest lähtudes ei tohi lepinguosalisel luua uusi asjaõigusi ja muuta seaduses sätestatud asjaõiguste sisu. Seega võib asjale seada ainult seaduslikult reguleeritud piiratud õigusi. Piiratud asjaõiguste arv on lõplikult reguleeritud – see põhineb asjaõiguste *numerus claususe* põhimõttel.⁶⁴ Seega on servituutide rakendamine ja õigussuhe vastavalt asjaõiguse põhimõtetele piiratud arvulise ja sisulise piiranguga, st et servituute võib seada ainult

⁵⁸ Tsiviilõiguse eriosa. E. Ilusa loengute põhjal, lk 109

⁵⁹ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt. Õigusteabe AS Juura, 2003, lk 26.

⁶⁰ Ibid, lk 4, 5.

⁶¹ Alpmann *Sachenrecht*, *Grundstückrech* 1994, Münster 1994, S 34.

⁶² Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 259.

⁶³ Jauerling, O. *Bürgerliches Gesetzbuch: mit Gezetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen*. München 1994, Se 1231-1233.

⁶⁴ Alpmann, J. *Sachenrecht*. Band 2, *Grundstücksrecht*, S 34.

õigusinstituudi ja sisuga, mida seadus võimaldab.⁶⁵ Omaniku ja piiratud asjaõiguste omajate, kellele omanik on osa oma valitsemisvõimust loovutanud piiratud asjaõiguse kujul ja kellega omanik kui esmane asjaõiguslikult õigustatud isik jagab oma valitsemisvõimu, absoluutsed õigused ei ole lepinguvabadusest mõjutatud. Lepinguvabadus kehtib asjaõiguses vaid kui lepingu sõlmimise vabadus ning servituutide sisu on seadusega etteantud.⁶⁶

Maatükiga seotud piiratud asjaõigused on maatüki olulisteks osadeks. Saksa seadusandja on täpsem sätestades, et maatüki osaks olev õigus peab olema seotud maaomandiga, mitte kinnisasjaga (BGB § 96). Vahet tuleb teha maatükki koormavatel ja maatükiga seotud piiratud asjaõigustel: näiteks teeniv ja valitsev kinnisasi. Kinnisasja koormav piiratud asjaõigus on selle kinnisasja oluliseks osaks, mille igakordse omaniku kasuks see on seatud.⁶⁷

Servituutidel kolm õigusinstituuti: reaalservituut, mis annab piiratud asjaõiguse koormatud kinnisasjale teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks, kasutusvaldus, mis annab õiguse objekti täielikule kasutamisele ning isiklik kasutusõigus, mis annab piiratud asjaõiguse koormatud kinnisasjale individuaalselt määratud füüsilise või juriidilise isiku kasuks.⁶⁸

1.2.2 Reaalservituudi eristamine isiklikest servituutidest

Servituutidena eristatakse nii nagu vana Rooma õiguses ja Saksa õiguses reaalservituute ja isiklike servituute. Isiklikud servituudid kuuluvad kindlate isikute juurde, reaalservituudid on seotud kindla kinnisasja omandiga.⁶⁹ Kuna reaalservituut ei anna õigust mitte ainult praegusele, vaid ka igakordsele kinnisasja omanikule, nimetatakse seda subjektiivseteks asjaõiguseks, erinevalt subjektiivsest- isiklikest õigustest, mis annavad õiguse individuaalselt ühele kindlale isikule, nagu isiklik kasutusõigus ja kasutusvaldus. Sellest tuleneb, et reaalservituudi puhul on kaks kinnisasja teineteisele vastastatud: valitsev kinnisasi ja teeniv kinnisasi.⁷⁰ See ei tähenda, et kinnisasi ise saab õiguse subjektiks.⁷¹ Piltlikult võib reaalservituuti mõista kui lepingut kahe kinnisasja vahel, mida esindavad nende igakordsed

⁶⁵ Weirich, H.-A. Grundstücksrecht. München 1996, S 269, Rn 708.

⁶⁶ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 36, 37, 64.

⁶⁷ Tiivel, R. Kommentaarid asjaõiguseaduse ja kinnistusraamatuseaduse muudatusettepanekute kohta = Kommentare zu den Änderungsvorschlägen des Sachenrechtgesetzes und des Grundbuchgesetzes. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad 28.-30 mai 1998, lk 69.

⁶⁸ Weirich, H.-A. Grundstücksrecht, S 269, Rn 709.

⁶⁹ Wieling, H.J. Sachenrecht. Berlin 1992, S 361.

⁷⁰ Weirich, H.-A. Grundstücksrecht. S 272, Rn nr 717.

omanikud.⁷² On koguni leitud, et isiklik kasutusõigus erinebki reaalservituudist ainult õigustatud isiku poolest.⁷³

Isiklik kasutusõigus annab selle omajale õiguse koormatud kinnisasja üksikutes suhetes kasutada. Selle sisuks saab nagu reaalservituudilgi olla näiteks tee kasutamise õigus. Õigustatud isik ei saa seevastu nagu reaalservituudi puhul, teise kinnisasja igakordne omanik olla, vaid ainult kindel füüsiline, juriidiline või õigusvõimeline isikuühing. Sisu muudatus on siis aktsepteeritud, kui asja peab võimaldama kasutada kellelgi teisel kui algsel õigustatud isikul, sest isikliku kasutusõiguse puhul on kasutaja isik tähtis usalduse jaoks, et valdus on üle antud konkreetsele isikule asja heaperemehelikuks kasutamiseks. Sellist kaitstavat usaldust ei ole seatud, kui seatakse reaalservituut. Servituudi seadja peab algusest peale arvestama sellega, kas kinnisasja hakatakse kasutama teiste, kui algsete õigustatud isikute poolt, kuna õigustatud isiku muutmine pärast õiguse tekkimist sõltub kohustuse iseloomust.⁷⁴

Vastandina kasutusvaldusele võivad reaalservituut ja isiklik kasutusõigus ainult kinnisasju või kinnisasjaga sarnaseid õigusi nagu korteriomandit või hoonestusõigust koormata.⁷⁵ Saksa õiguses saab kasutusvalduse seada ka vallasasjadele (BGB § 1030), õigustele (BGB § 1068) ja varale (BGB §1085). Seetõttu erineb kasutusvaldus väga selgelt mõlemast teisest servituudist.⁷⁶ Ka Eesti õiguses oli kuni 2003. aasta 1. juulil jõustunud AÕS muudatusteni kasutusvaldus seatav vallasasjadele. Muudatuse puhul oli tegemist selgelt õiguspoliitilise otsustusega.⁷⁷

Isiklikku kasutusõigust seob reaalservituudiga ühine sisu – õigus kinnisasja teatud viisil kasutada.⁷⁸ Nii reaalservituudi kui isikliku kasutusõiguse puhul tohib õigustatud isik kasutada koormatud kinnisasja teatud tingimustel.⁷⁹ Reaalservituut ei ole nii ulatuslik kui

⁷¹ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch. Heidelberg 1998, S 854, Rn 2.

⁷² Brehm W., Berger C. Sachenrecht, S 349, Rn 1.

⁷³ Böhringer, W. Kinnisasjaõigus Eesti Asjaõigusseaduses. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn 2001. Arvutivõrgus kättesaadav .

<http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=10708/eraoigus+II.pdf>, lk 98.

⁷⁴ Bundesgerichtshof 30.10.2009 Urteil V ZR 42/09 III a aa, b.

⁷⁵ Wolf, M. Sachenrecht. S 394, Rn 729.

⁷⁶ Weirich, H.-A. Grundstücksrecht, Se 269, 270, Rr 709.

⁷⁷ IX Riigikogu stenogramm. VIII Istungijärk. Punkt 19. Asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja nendega seotud seaduste muutmise seaduse eelnõu (989 SE) esimene lugemine 269269. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://web.riigikogu.ee/ems/stenograms/2002/10/t02102306.html>

⁷⁸ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, 2003, lk 281.

⁷⁹ Baur, F. Sachenrecht. Begründet von Fritz Baur; fortgeführt von Jürgen F. Baur und Rolf Stürner. München 1999, S 366.

kasutusvaldus, vaid jätab erinevalt kasutusvaldusest koormatud kinnisasja omanikule kinnisasja kasutamise õiguse alles. Kasutusvaldusega on koormatud maatüki omanik maa kasutamise õigusest täielikult ilma jäetud.⁸⁰ Formaalselt võib piiritleda, et reaalservituut ja isiklik kasutusõigus on lubatavad seal, kus õigustatud isik võib teostada ainult ühte kasutusviisi või mitmeid üksikasjalikke spetsiifilisi kasutusviise.⁸¹ Servituutide kvalifitseerimisega kasutusõigusena tuleb õigesti mõista selle olulist sisu. Reaalservituudi ja isikliku kasutusõiguse sisuks võivad samuti olla, et koormatud kinnisasja omanik ei tohi oma kinnisasjal teatud kindlaid tegevusi ette võtta.⁸²

Kuna isiklikul kasutusõigusel on ühiseid jooni nii reaalservituudi kui kasutusvaldusega, siis on peetud seda nende kahe piiratud asjaõiguse vahel seisvaks õiguseks.⁸³ On ka leitud, et reaalservituudid ja isiklikud servituudid on sisult absoluutselt erinevad, kusjuures ühine on vaid see, et mõlemad on piiratud asjaõigused ja annavad õiguse kasutada võõrast asja ning mingeid muid ühiseid tunnuseid neil ei ole.⁸⁴

Reaalservituudi reeglid kehtivad üldiselt ka isiklikule kasutusõigusele, niikaua kui need pole sisult seotud omandiga, milleks on reaalservituudi puhul valitsev kinnisasi.⁸⁵ Isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi või kasutusvalduse sätete kohaldamisel tuleb arvestada, et vastavate sätete kasutamisel ei või need olla vastuolus isikliku kasutusõiguse kohta käivate sätetega ja isikliku kasutusõiguse olemusega.

Isikliku kasutusõiguse ja reaalservituudi üheks oluliseks erinevuseks on see, et reaalservituut eeldab, et õigus toob valitsevale kinnisasjale kasu, isikliku kasutusõiguse puhul piisab õigustatud isiku kaitses vajavast huvist, mida asjaõiguslikult kindlustatakse.⁸⁶ Kuna lause, et servituut peaks olema *praedio utilis* (kinnisasjale kasulik), ei saa kehtida, võiks arvata, et isiklik kasutusõigus peaks teenima õigustatud isiku mingisugust isiklikku huvi. Siiski ei ole seadus sellist eeldust määranud, seetõttu piisab kaitsvast huvist, mis ei pruugi olla isegi varalise väärtusega. Ainult kahtluse korral joondub isikliku kasutusõiguse ulatus õigustatud

⁸⁰ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, 2003, lk 270.

⁸¹ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 851, Rn 1.

⁸² Brehm W., Berger C. Sachenrecht, Se 337-338., Rn 1-3.

⁸³ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 281.

⁸⁴ Vutt, A. Servituudid. Juridica 1993, IV, lk 82-85.

⁸⁵ Müller, K. Sachenrecht. Köln, 1993, S 465, Rn 1407.

⁸⁶ Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, Õigusteabe AS Juura, lk 153.

isiku isiklikust vajadusest.⁸⁷ Isiklik kasutusõigus peab järgima õiguslikult lubatud ja õiguskaitset väärivat eesmärki.⁸⁸

Isikliku kasutusõiguse muutmine reaalservituudiks on lubamatu. See võib toimuda vaid isikliku kasutusõiguse lõpetamisel.⁸⁹ Kinnistusraamatukande ümbernimetamine on kinnistusraamatu avalikkuse printsiibist tulenevalt üldiselt sobimatu.⁹⁰

Põhiline erinevus isikliku kasutusõiguse ja kasutusvalduse vahel seisneb selles, et isikliku kasutusõiguse omanikul ei ole õigust viljade omandamiseks.⁹¹ See annab ühtlasi õiguse viljade ja müümiseks, kuid ei anna kasutusvaldajale õigust kasutusvalduse eseme ehk maatüki käsutamiseks.⁹² Isiklikku kasutusõigust seob kasutusvaldusega seotus teatud kindla isikuga – see õigus on põhimõtteliselt mittevõõrandatav ja mittepärandatav⁹³ kindla füüsilise või juriidilise isikuga seostumise tõttu, st isikulise ja esemelise piiratud tõttu.⁹⁴ Isikliku kasutusõiguse teostamise võib loovutada kellelegi niivõrd, kui seda lubab koormatud kinnisasja omanik. Järgmise kinnisasja omaniku suhtes on luba ainult sel juhul kehtiv, kui see on kinnistusraamatusse kantud. Servituut juriidilise isiku jaoks on siiski teatavatel eeltingimustel üle kantav.⁹⁵

Seega reaalservituutide ja isiklike servituutide vahe seisneb selles, et reaalservituut on suhe kahe kinnisasja igakordse omaniku vahel, st üks kinnisasi on koormatud teise kinnisasja kasuks, isiklik servituut aga suhe kinnisasja igakordse omaniku ja isiku vahel.

Reaalservituudil on isikliku kasutusõigusega ühine sisu: kasutamine teatud tingimustel. Seetõttu viidatakse seaduses isikliku kasutusõiguse sisu silmas pidades reaalservituudi õigusele (BGB § 1090).⁹⁶

⁸⁷ Baur, F. Sachenrecht. Begründet von Fritz Baur; fortgeführt von Jürgen F. Baur und Rolf Stürner, S 376.

⁸⁸ Müller, K. Sachenrecht. Köln, 1993, S 468, äärenr 1415.

⁸⁹ Ibid, S 470, äärenr 1420, 1421.

⁹⁰ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch. S 855, Rn 3.

⁹¹ Pärna, P. Asjaõiguseadus. Kommenteeritud väljaanne. Õigusteabe AS Juura, 2004, lk 352.

⁹² Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, 2003, lk 260.

⁹³ Ibid, lk 281.

⁹⁴ Maier, W., Schmitt, J. Bürgerliches Recht und Steuerrecht. Stuttgart 2001, S 205.

⁹⁵ Weirich, H.-A. Grundstücksrecht. S 277, Rn 729.

⁹⁶ Baur, F. Sachenrecht. Begründet von Fritz Baur; fortgeführt von Jürgen F. Baur und Rolf Stürner, S 376.

1.2.3 Reaalservituudi liigid

AÕS § 172 lg 1 sätestab reaalservituudi mõiste: reaalservituut koormab teenivat kinnisasja selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Seega reaalservituut koormab üht kinnisasja teise kinnisasja kasuks ning oluline ei ole siinjuures, kelle omandis kumbki kinnisasi on.

Reaalservituut võimaldab karmistada või leevendada seadusjärgseid naabrusõigusi ja muid eraõiguslikke kitsendusi, samuti välistada igakordselt eraõigusliku eksisteeriva nõudeõiguse. Reaalservituudi kohaselt on teeniva kinnisasja omanik kohustatud olema passiivne – sallima kellegi teise tegevust kinnisasjal, mida ta muidu võiks tõrjuda või hoiduda oma tegevuses valitseva kinnisasja huvide kahjustamisest.⁹⁷ Teeniva kinnisasja omaniku kasutusõiguse piiramine reaalservituudi seadmisel tähendab, et kitsendatud on kinnisasja otsene kasutamine mitte kinnisasja omaniku õiguslik pädevus. Teeniva kinnisasja omaniku tehingulise tegevusvabaduse piiramine ei saa olla reaalservituudi sisuks. Näiteks säilib reaalservituudiga koormatud kinnisasja omanikul õigus kinnisasja koormata, jagada, üürida ning rentida.⁹⁸

Reaalservituudid jagunevad nende olemusest lähtuvalt kahte liiki:

1) positiivsed reaalservituudid, mida nimetatakse veel ka jaatavateks servituutideks, nähtavateks servituutideks⁹⁹ ning kasutusservituutideks. Kasutusservituut annab valitseva kinnisasja omanikule õiguse teenivat kinnisasja teatud viisil kasutada.¹⁰⁰ Kasutusservituudiks võib olla pidev ja korduv, mitte ainult ühekordne kinnisasja teatud viisil kasutamine õigustatud isiku poolt. Kusjuures ei oma tähtsust, kas koormatud kinnisasja omanikule endale jääb veel mingi võimalus kinnisasja majanduslikult mõttekalt või kasulikult kasutada.¹⁰¹ Näiteks üle kinnisasja liikuda (*servitus faciendi*) või seal rajatise hoida (*servitus habendi*) - *servitus in patendo*. Teeniva kinnisasja omanik peab kasutamist taluma. Oma kinnisasjal muidu lubatud tegevusest hoidumise nõue on välistatud. Kasutamisenä tuled arvesse

⁹⁷ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 306.

⁹⁸ Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus. Õigusteabe AS Juura, 2005. lk 148.

⁹⁹ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 305.

¹⁰⁰ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt. Õigusteabe AS Juura, 2007, lk 327.

¹⁰¹ Böhringer, W. Kinnisasjaõigus Eesti Asjaõigusseaduses. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile, lk 86, 88, 89.

kasutamisest saadud eelised või viljade ja tulu saamine. Kasutamisest saadud kasu on näiteks ka tee kasutamine läbisõiduks.¹⁰²

2) negatiivsed reaalservituudid, mida nimetatakse ka eitavateks ja nähtamatuteks servituutideks. Negatiivsete servituutide puhul on on teeniva kinnisasja omanik kohustatud hoiduma oma tegevuses teatud käitumisest valitseva kinnisasja omaniku kasuks. Seejuures ei ole valitseva kinnisasja igakordsel omaniku õigust teenivat kinnisasja reaalset kasutada.¹⁰³

Negatiivsed servituudid jagunevad omakorda kaheks alaliigiks:

a) hoidumisservituudid. Tegemata jätmise nõue kasutamisel, mille puhul ei tohi koormatud kinnisasja omanik võtta kinnisasjal ette teatud toiminguid, mida ta muidu omandiõiguse alusel tohiks teha. Servituut lubab tavaliste naabrusõiguslike talumiskohustuste laiendamist või leevendamist (*servitus in non faciendo*).¹⁰⁴ Näiteks kohustub teeniva kinnisasja omanik loobuma oma kinnisasja teatud viisil või otstarbel kasutamisest või hoiduma teatud majandus- või ehitustegevusest. Omanik ja ka teeniva kinnisasja rentnik või üürnik peab tegevusi taluma, mida muidu omandi alusel teha tohib (*non facere*), kuid teeniva kinnisasja omanik ei tohi täielikult majanduslikku kasutamist kaotada.¹⁰⁵ Keeld ei ole suunatud aga ainult koormatud kinnisasja omanikule isiklikult.¹⁰⁶ Hoidumisservituutide seadmisel on oluline arvestada, et omaniku seadusest tulenevat käsutusõigust ei saa piirata, mistõttu ei saa võõrandamispiirang olla servituudi sisuks.¹⁰⁷

b) Omaniku kaitseõiguse välistamine, mille puhul välistatakse teeniva kinnisasja niisuguse õiguse teostamine, mis muidu tuleneks teeniva kinnisasja omandist valitseva kinnisasja suhtes.¹⁰⁸ Näiteks on selliseks servituudiks õiguse puudumine nõuda ülemäärase müra tekitamise lõpetamist.¹⁰⁹ Viimasena nimetatud servituudid ei anna samuti õigust keelata koormatud kinnisasja omanikul kinnisasja võõrandamist või seda teiste asjaõigusega, sh teiste servituutidega koormamist või kinnisasja jagamist,

¹⁰² Brehm W., Berger C. Sachenrecht. S 344, Rn 14, 15.

¹⁰³ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 306.

¹⁰⁴ Schwab, K.H, Prütting, H. Asjaõigus. Õpik, lk 315, 316.

¹⁰⁵ Brehm W., Berger C. Sachenrecht. Se 344, 145, Rn 16, 17.

¹⁰⁶ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 851, 852, Rn 1

¹⁰⁷ Böhringer, W. Kinnisasjaõigus Eesti Asjaõigusseaduses. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile, lk 86, 88, 89.

¹⁰⁸ Schwab, K.H, Prütting, H. Asjaõigus. Õpik, lk 315, 316.

¹⁰⁹ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt. lk 327.

sest keelu sisuks ei saa olla omandi tehingulise käsutusvabaduse piiramine. Keeluõigus saab koormatud kinnisasja omanikku piirata ainult kinnisasja kasutamise osas.¹¹⁰

Need kolm võimalust esinevad loomulikult mitte ainult alternatiivselt vaid ka erinevates kombinatsioonides.¹¹¹

Teeservituudi õiguse määramisel on oluline tavaõiguse kohaldamine – st kuidas servituuti on seni kasutatud. Oluline on, et teeniva kinnisasja omanik ei ole reaalservituudi senisele teostamisel vastu vaielnud, st on reaalservituuti teostanud heauskselt. Sellisel juhul võib valitseva kinnisasja uus omanik sellele samuti toetuda.¹¹²

Reaalservituut seisneb selles, et valitseva kinnisasja omaniku õigused on laiendatud teeniva kinnisasja suhtes. Omaniku valitsemiseala on eeskätt seadusejärgi kindlaks määratud ja lõpeb kinnisasja piiriga. Kui näiteks tee kasutamise õigus on reaalservituudina seatud, võib omanik ka naaberkinnisasja ületada, et avalikule teedevõrgule jõuda. See tähendab kaudselt valitseva kinnisasja õigusliku olukorra täiustamist, kui selle igakordne omanik võib keelata teeniva kinnisasja igakordsel omanikul teatud tegevuse ettevõtmist.¹¹³

Seadus määratleb reaalservituutidele lubatavate koormamisvormide ja valitseva kinnisasja jaoks vajalikkuse nõude piirid, mille raames võivad pooled vabalt õiguse sisu kindlaks määrata.¹¹⁴ Seadusega on määratud vaid reaalservituudi üldised jooned - üksikud kasutusviisid, kasu maatüki jaoks ning teeniva kinnisasja omaniku huvide arvestamine.¹¹⁵

Reaalservituudi põhisisu ei saa olla suunatud koormatud kinnisasja omaniku positiivsele tegutsemisele (*servitus in faciendo consistere non potest*), ka mitte siis, kui tegu on formuleeritud kui tegematajätmise kohustus.¹¹⁶ Tegelikuses võib teeniva kinnisasja omanik

¹¹⁰ Böhringer, W. Kinnisasjaõigus Eesti Asjaõigusseaduses. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn 2001, lk 86, 88, 89.

¹¹¹ Weirich, H.-A. Grundstücksrecht, S 276, Rn 728.

¹¹² Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 318.

¹¹³ Brehm W., Berger C. Sachenrecht, S 340-341, Rn 1, 2.

¹¹⁴ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz. München, Beck 2009, S 1656 Rn 2

¹¹⁵ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 272.

¹¹⁶ Schwab, K.H., Prütting, H. Asjaõigus. Õpik, lk 316.

olla kohustatud reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega tegudeks.¹¹⁷ Reaalservituut võib muuhulgas sisaldada keeldu, et koormatud kinnisasja ei tohi mingil kindlal viisil kasutada, alati peab aga servituut kinnisasja kindla kasutamise keelule viitama.¹¹⁸

¹¹⁷ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 306.

1.3 Kasu valitseva kinnisasja jaoks

Teeservituutide olemuse kohaselt peab teeservituut valitseva kinnisasja omanikule kasulik olema. Kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju (AÕS § 177 lg 1).

Kui seatavast reaalservituudist ei ole valitsevale kinnisasjale kasu või kasu piirdub valitseva kinnisasja konkreetse omanikuga, ei ole tegemist reaalservituudiga ja õigus ei ole reaalservituudina kinnistusraamatusse kantav.¹¹⁹ Reaalservituudist peavad saama kasu kõik või enamik võimalikke tulevase omanikke, kuna servituut kehtib kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Seega juhul, kui kasu on seotud ainult ühe konkreetse omanikuga, ei saa reaalservituuti seada. Kasu saamine ei pea olema alati materiaalne, vaid võib olla ka esteetiline.¹²⁰ Teeservituudi puhul ei ole esteetiline kasu mõeldav.

Järgnevalt vajab selgitamist, kuidas sisustada valitsevale kinnisasjale kasulikkuse tingimus.

Erialakirjanduses on rõhutatud, et reaalservituut ei tohi kinnisasja ilmaasjata koormata, vaid niipalju, kui selleks on olemas põhjendatud vajadus. Seetõttu võib reaalservituut eksisteerida ainult sisu ja ulatusega, kuivõrd sellest tuleneb kasu valitsevale kinnisasjale.¹²¹ Sellest, et omanik ja servituudiga õigustatud isik kõrvuti teenivat kinnisasja kasutavad, tekib huvide ühtsus hoida kinnisasi kasutoovas seisukorras ja teatav huvide vastandlikkus niivõrd kui omaniku ja servituudi valdaja kasutusvõimalikkus konkureerivad. Kasutamisevõimalused peavad olema objektiivselt valitseva kinnisasja jaoks kasulikud.¹²² See piirang ei ole poolte kokkuleppega välistatav.¹²³

Kui reaalservituut valitsevale kinnisasjale kasulik ei ole, on reaalservituut kehtetu.¹²⁴ Kui kasu jääb ära hiljem, kaotab reaalservituut kehtivuse ja teeniva kinnisasja omanik võib nõuda kinnistusraamatu parandamist.¹²⁵

¹¹⁸ Müller, K. Sachenrecht, S 466, 467 Rn 1410.

¹¹⁹ Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, lk 148.

¹²⁰ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 328.

¹²¹ Wolf, M. Sachenrecht, S 398, Rn 739.

¹²² Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 848, 849, Rn 1,2.

¹²³ Ibid, S 854, 855, Rn 3.

¹²⁴ Maier, W., Schmitt, J. Bürgerliches Recht und Steuerrecht. Stuttgart 2001, S 204.

¹²⁵ Brehm W., Berger C. Sachenrecht, S 346, Rn 21.

Ka Saksa Ülemkohus on leidnud, et reaalservituut lõpeb, kui puudutatud kinnisasja muudatuse tõttu on selle kasutamine alaliselt välistatud või kasu langeb valitseva kinnisasja jaoks ära objektiivselt ja lõplikult õiguslikul alusel või põhimõttelise muudatuse tõttu. Kui valitseval kinnisasjal ei ole ilma tee kasutamise õiguseta ühendust avaliku teega ja valitsevale kinnisasjale pääseb ainult üle naabruses oleva kinnisasja, ei saa kasu ära langemisest rääkida, kui kinnisasi on ainult teeservituudist tulenevalt ühendatud avaliku teega ja reaalservituudi äralangemisega ühendus avaliku teega kaoks.

Reaalservituut annab õigustatud isikule eraõigusel põhineva õigusliku seisundi, mis on valitseva kinnisasja suhtes võimalikest avalik-õiguslikest kasutamiskiirangutest mittesõltuv ja seetõttu ei lange ära siis, kui valitseva kinnisasja kasutusvõimalusi piiratakse või kõrvaldatakse täielikult ehitusõiguslike normidega või ehitusprojektiga.¹²⁶

Reaalservituudi sisu peab otseselt ja üldiselt servituudi olemuse ja eesmärgi määramisega valitseva kinnisasja kasutamise võimalikkust mistahes viisil parendama. Seejuures tuleb arvestada ka eraldi toimivat kinnisasja olukorda. Kasutamise lubatud intensiivsus sõltub igakordsest valitseva kinnisasja vajadusest. Vajadus on piiratud õigustatud isiku õiguspädevusega. Kui vajadus väheneb, toob see automaatselt kaasa ka kasutamise lubatud määra vähenemise.¹²⁷

Esmajoones tuleb arvesse majanduslik kasu. Alati on oluline valitseva kinnisasja liik, kas see on elumaja või ärikeskus, kas seda kasutatakse põllumajanduslikuks või tööstusotstarbeks.¹²⁸ Tulevast kasu peab servituut hõlmama ainult siis, kui kasu tekkimine on arvatavalt võimalik. Lubatav on servituut, mis võimaldab valitsevale kinnisasjale tulevase ehitamise - näiteks tee kasutamise õiguse, mis on vajalik valitseva kinnisasja hoonestamise eesmärgil. Teisest küljest tuleb arvesse võtta ka selgelt teeniva kinnisasja omaniku talumiskohustuse suurenemist, kui valitseva kinnisasja vajaduse suurenemine põhineb üksnes üldisel majanduslikul ja tehnilisel arengul või ettevõtte normaalse tegevuse kasvamisel, mitte sellel, kas see on kasutamismuudatuse tahtlik ja mitteettenägematu tagajärg. Näiteks sõiduõigus hotelli

¹²⁶ Bundesgerichtshof 18.07.2008 Urteil V ZR 171/07, 11, 12, 24.

¹²⁷ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 855, Rn 3.

¹²⁸ Schwab, K.H., Prütting, H. Sachenrecht. Studienbuch. München: Beck, 2000, S 405, Rn 886.

kinnisasjale katab ka liikluse suurenemise, kui hotelli juurdeehitusest tulenevalt on suurenenud külastajate arv.¹²⁹

Teenivate ja valitsevate kinnisasjade naabus ei ole nõutav. Piisab sellest, kui kinnisasjad asuvad sedavõrd lähelikku, et nende asukoha järgi saab üks kinnisasi teisele kinnisasjale kasutamist võimaldada. Seetõttu on teeservituut lubatud, kui teeniva ja valitseva kinnisasja vahel paikneb kolmas kinnisasi.¹³⁰ Reeglina on vajalik siiski õiguse iseloomust tulenevalt teatud lähedus, kuna muidu ei saaks valitsev kinnisasi realservituudist kasu.¹³¹

¹²⁹ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch. S 856, Rn 3.

¹³⁰ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz. München, Beck 2009, S 1689 Rn 4.

¹³¹ Schwab, K.H., Prütting, H. Sachenrecht. Studienbuch, S 404, Rn 883.

1.4 Teeniva kinnisasja omaniku huvide arvestamine

Teeservituudi teostamisel tuleb arvestada lisaks sellele, et valitsev kinnisasi peab teeservituudist kasu saama ka teeniva kinnisasja omaniku huvidega. Kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisaja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju (AÕS § 177 lg 1).

Saksa seaduse kohaselt peab õigustatud isik reaalservituudi teostamisel teeniva kinnisasja omaniku huve võimalikult säästma (BGB § 1020 lause 1).¹³²

Selline säte oli Tsiviilseadustiku 1936. a eelnõus (§ 1002), mille kohaselt tuli reaalservituuti teostada selliselt, et teeniva kinnisasja omaniku huvid oleks võimalikult kaitstud. Uurimist vajab, mida „teeniva kinnisasja omaniku huvide arvestamise“ all tuleb mõista.

Reaalservituuti tuleb alati teostada säästlikult, sest kuigi reaalservituut annab teeniva kinnisasja omaniku ees õiguse kinnisasja kasutada, on teeniva kinnisasja omaniku huvid primaarsed. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus kasutada teenivat kinnisasja reaalservituudi täiemahulise teostamise ulatuses, kuid valitseva kinnisasja omanik võib siiski kas vaikimisi või sõnaselgelt lubada reaalservituuti kahjustavat kinnisasja kaaskasutamist. Reaalservituudiga puutumata maatüki osa suhtes võib teeniva kinnisasja omanik kinnisasja täiendavalt koormata.¹³³

Õigustatud isikul on õigus teha kõike, mis on servituudi alalhoidmiseks ja teostamiseks vajalik. Koormatud kinnisasja omanik ei tohi teha seda, mis servituudi teostamist takistab või segab.¹³⁴ Koormatud kinnisasja omanikku tohib piirata ainult niivõrd, kui see on kasutamiseks vajalik. Igal juhul on servituudil põhimõtteliselt eesõigus omaniku vajaduste ees, sest see tuleneb juba servituudi olemusest. Kuid õigustatud isik võib oma õigusi teostada säästlikult ja seda ei tule kinnistusraamatusse kanda. Säästmiskohustus on seda suurem, mida halvem on omanikule servituudi teostamine.¹³⁵

¹³² Saksa tsiviilseadustik. Tõlge, Justiitsministeerium, 2001.

¹³³ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, 2004, lk 319.

¹³⁴ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 279.

¹³⁵ Böhringer, W. Kinnisasjaõigus Eesti Asjaõigusseaduses. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn 2001, lk 92.

Lähtuda tuleb sellest, kas säästvat teostamist peab ainult siis arvestama, kui õigustatud isikul on võimalik vähemalt kahe teostamise vormi vahel valida. Kohustatud isikul on kohustus taluda kõiki kitsendusi, ilma milleta ei saa servituuti teostada. Teeniva kinnisasja omanik ei või loobuda lepingujärgse õiguse teostamisest ega kitsendamisest, kui säästva kasutamise kohustuse rikkumisega ei kaasnenud kahju. Seetõttu nimetatud säte ei kehti talumisservituutide kohta.¹³⁶

Saksa Ülemkohus on leidnud, et ainult sellist laadi kitsenduste, mis kinnisasja kaaskasutamisel on iseseisvalt põhjendatud (näiteks tee eksisteerimises üldse) ja takistavad teeniva kinnisasja omanikul oma kinnisasja otstarbekohast kasutamist, korral on teeniva kinnisasja omanikul nõue servituudi seadmise vastu. Servituut lubab tee kasutamist ainult ühel viisil – nii nagu see koormatud kinnisasja omaniku huvisid arvestab. Säästmiskohustuse vastu rikkumise võib omanik tõrjuda omandi kaitse sätete alusel (BGB § 1004 järgi).¹³⁷

Mida suurem on kahjulikkus kohustatud isiku suhtes, seda rohkem on õigustatud isiku kohustus säästmiskohustusega arvestada. Kaalumise juures tuleb arvestada, et realservituudil kui kinnisasja koormatisel on põhimõtteliselt koormatud kinnisasja omandi ees eesõigus. Sellest tuleneb, et õigustatud isik ei või realservituuti teostada viisil, mis teenivat kinnisasja oluliselt halvendab. Hindamise ulatus tuleneb laiemalt korrapärase majandamise reeglitest. Teostamine peab jääma ühest küljest majanduslike vajaduste raamidesse, kuid teisest küljest ei pea õigustatud isik välistama oma huvi õigust majanduslikul otstarbel teostada.¹³⁸

Igakordsete koormatud kinnisasjade omanike vahel eksisteerib seaduslik võlasuhe. Võlasuhete alusel on õigustatud isik kohustatud silmas pidama omanike huve ja võimalikult säästvalt servituuti kasutama.¹³⁹ Säte ei moodusta mitte ainult realservituudi sisulise kitsenduse, vaid seatakse seadusjärgselt ka lepinguliselt muudetava võlasuhtena teeniva ja valitseva kinnisasja omanike vahel. Säästva teostamise põhimõte on tingimata vajalik realservituudi teostamise koha ümberpaigutamisõiguses. Kui teeniva kinnisasja omanik püstitab teeservituudi teostamise kohale hoone, võib ta nõuda, et tee kasutamise õigust

¹³⁶ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz. München, S 1692, 1693, Rn 4.

¹³⁷ Bundesgerichtshof 05.05.2006 Urteil V ZR 388/02, 13.

¹³⁸ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz. München, S 1693, Rn 4.

¹³⁹ Wolf, M. Sachenrecht, Se 399, 400, Rn 741.

teostatakse kinnisasja teises kohas ja erandjuhul võib omanik nõuda isegi ümberpaigutamist mõnele teisele kinnisasjale.¹⁴⁰ Reaalservituudi teostamise koha ümberpaigutamisel peatub autor pikemalt peatükis 6.3.1.

Seega ei piira see norm ainult asjaõigusliku õiguspädevuse sisu, vaid loob peale selle tüüpilise võlaõigusliku teatud toimimisviisi kohustuse. Kinnisasja kasutamise korrapärasuse määr hinnatakse tulenevalt praktilisest majandamise vajadusest, kusjuures igakord tuleneb see kinnisasja kasutusotstarbest ja suurusel, selle ümbruskonnast ja muudest asjaoludest. See, kas kinnisasja kasutamine on korrapärane, määratakse kindlaks objektiivselt seisukohast.¹⁴¹

Kui servituut annab näiteks õiguse tõmmata üle teeniva kinnisasja raudtee, siis peab õigustatud isik muretsema, et allalaskuvad esemed ei ohustaks teenival kinnisasjal asuvat avalikult kasutatavat teed. Samuti, kui eratee kasutamise õiguse ajal on vahepeal rajatud sellega paralleelne avalikult kasutatav tee, millega kokkulepitud kasutamine valitseva kinnisasja jaoks on mitteproportsionaalne teeniva kinnisasja suhtes oleva kahjuga, siis saab koormatud kinnisasja omanik servituudiga õigustatud isikult koguni nõuda servituudi lõpetamist.¹⁴² Teeservituudi puhul peab õigustatud isik näiteks taluma seda, et teeniva kinnisasja omanik seni avatud tee värava paigutamisega sulgeb, juhul, kui ta saab vajaliku arvu võtmeid. Samuti on lubatav läbisõidu kitsendamine kangialuse (üle)ehitamisega, kui see ei takista õigustatud isikul kauba laadimist. Õigustatud isik on kohustatud kohe likvideerima tee kasutamisega tekitatud reostuse.¹⁴³ Kui konkreetsel üksikjuhul viib teel raskeveokiga sõitmine teeniva kinnisasja omaniku elamu vara ohustamiseni, siis võib ta sellise kasutamise keelata ja valitseva kinnisasja omanikult majandamist väiksema varustussõidukiga nõuda või selleks killustiku- ja kruusakattega tee asemel vajaliku kattega tee rajamist, mis ohustamise samuti välistab.¹⁴⁴ Kui teeniva kinnisasja omanik on sulgenud teeservituudi alal läbipääsu sellele hoone ehitamisega, siis tuleb hoone kõrvaldamise nõude puhul arvestada, kas hoone lammutamise kulude kandmine teeniva kinnisasja omaniku poolt ei ole ebaproportsionaalne valitseva kinnisasja omaniku saadava kasuga.¹⁴⁵

¹⁴⁰ Brehm W., Berger C. Sachenrecht, Se 346, 347, Rn 25, 26.

¹⁴¹ Bundesgerichtshof 12.12.2008 Urteil V ZR 106/07, p 8 c.

¹⁴² Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, Se 861., 862, Rn 3.

¹⁴³ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz. München, S 1693, Rn 5.

¹⁴⁴ Bundesgerichtshof 05.05.2006 Urteil V ZR 388/02, 13.

¹⁴⁵ Bundesgerichtshof 18.07.2008 Urteil V ZR 171/07, 11, 12, 24.

Säästmiskohustuse rikkumine sõltub konkreetse situatsioonis õigustatud isiku toimimise viisist ja ei ole ette kindlaks määratav.¹⁴⁶

¹⁴⁶ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-

1.5 Võlaõiguslike kokkulepete eristamine teeservituudi sisust

1.5.1 Võlaõiguslikud kokkulepped

Asjaõigus reguleerib vara valitsemist, kasutamist ja ülekandmist teisele isikule, seevastu kui võlaõigus reguleerib asjaosaliste kohustusi varaliste käsutuste tegemiseks.¹⁴⁷ Võlaõiguse põhimõtteid asjaõiguses reeglina ei kasutata, sest asjaõigustehingul puudub kohustav element. Asjaõigustehing ei kohusta võlasuhtele omaseks teoks või tegevusest hoidumiseks, vaid kutsub esile õigusemuudatuse. Seetõttu ei ole võlaõiguse reeglid asjaõigusliku tehingu juures põhimõtteliselt rakendatavad. Asjaõiguslik muudatus toimub sõltumata sellest, kas kausaaltehing on kehtiv või on üldse toimunud. Seega ei mõjuta kohustustehing asjaõiguslikku olukorda. Kuid asjaõigus tunneb ka võlaõiguslikku tüüpi suhteid, milleks on ka suhted kinnisasja omaniku ja reaalservituudi õigustatud isiku vahel. Võlaõiguse reegleid võib siin kasutada niivõrd, kui need ei ole välistatud erisätete või asjaõiguslike suhete eripära tõttu.¹⁴⁸ Servituudi seadmisel ei ole võlaõigusliku kokkuleppe olemasolu kinnistusraamatu kande tegemisel vajalik, kuid selle sõlmimist ei saa välistada.¹⁴⁹

Reaalservituut on poolte vaheline asjaõiguslik õigus, millest eristatakse võlaõiguslikku suhet. Reaalservituut on tekkimise ja edasikestmise poolest sõltumatu võlaõiguslikust tehingust. Reaalservituudi aluseks oleva võlaõigusliku tehinguga võib näiteks teatud vastastikuse reaalservituudi seadmise lepingu sõlmimise kohustuse sõlmida.¹⁵⁰ Saksa õiguses on servituudi seadmisel reeglina aluseks võlaõiguslik leping, mille alusel on kinnisasja omanik kohustatud servituudi võimaldamisele (*causa*). Selline kohustus ei vaja konkreetset vormi, see võib olla ka vaikiv nõustumine. Võlaõigusleping võib sisaldada ka muid elemente, näiteks kokkuleppe seadmise tasu osas, teostamise tasulisus või mittetasulisus, korrashoiukulutused, lepingu tühistamine jne.¹⁵¹

1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, S 1694, Rn 6.

¹⁴⁷ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt., lk 6.

¹⁴⁸ Ibid, lk 24, 25.

¹⁴⁹ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne., lk 357.

¹⁵⁰ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, S 1656, Rn 4.

¹⁵¹ Weirich, H.-A. Grundstücksrecht, S 270, ääre nr 710.

Saksa Ülemkohus on selgitanud, et servituut ei teki võlaõigusliku tehinguga, vaid õigustatud isiku ja kohustatud isiku vahelise asjaõiguslepinguga ja selleks kohustusliku õiguse kandmisega kinnistusraamatusse. Kui see puudub, ei saa ka kahe kinnisasja omaniku vahel olla seadusjärgset võlasuhet, mis reaalservituudi kaudu saab tekkida.¹⁵²

Võlaõigusliku lepingu õigussuhte muutmisel on vaja silmas pidada kolme seisukohta: soorituse tegemise kohustused ei saa kunagi olla servituudi sisuks; omanikule peale pandud talumise ja tegevusest hoidumise kohustus peavad olema suunatud piiramisele tegelikus kasutamises. Seejuures ei tohi välistada kõiki omaniku kasutusvõimalusi (erinevus kasutusvaldusest) ning servituut ei tohi olla suunatud omaniku tehingulistele käsutus- ja kohustusõigusele piiramisele.¹⁵³

V. Kõve on oma doktoritöös jõudnud seisukohale, et puuduvad olulised argumendid seadmaks kahtluse alla kinnisasja koormavate piiratud asjaõiguste süsteemi. Probleemaatiline on piiratud asjaõiguste asjaõigusliku sisu ja võlaõiguslike kokkulepete eristamine, mis väljendub esmajoones kinnisasja omaniku vahetumise korral.¹⁵⁴

Kausaallepingus võib lisaks reaalservituudi seadmise kohustusele ka tasus, korrashoiukohustuses ja ülesütlemises kokku leppida.¹⁵⁵ Erialakirjanduses on leitud, et nimetatud kohustusi ei kanta kinnistusraamatusse, kuna seadus ei näe ette vastavate sätete kinnistamist (AÕS § 51 lg 1, 53 lg 1, 62).¹⁵⁶ Reeglina lepitakse servituudi seadmisel kokku tasus, mida kinnisasja omanik servituudi seadmise eest saab. Tasu võib olla kas korduv või ühekordne.¹⁵⁷ Tasu maksmise kohustust ei saa teha reaalservituudi asjaõiguslikuks sisuks.¹⁵⁸

Erialakirjanduses on samuti leitud, et kui valitseva kinnisasja omanik reaalservituudi tasu või muid võlaõiguslikke kokkuleppeid ei täida, võib teeniva kinnisasja omanik rakendada seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid, eelkõige nõuda kahju hüvitamist ja leping üles

¹⁵² Bundesgerichtshof 30.10.2009 Urteil V ZR 42/09 d aa.

¹⁵³ Weirich, H.-A. Grundstücksrecht, S 278, Rn nr 733.

¹⁵⁴ Kõve, V. Doktoritöö „Varaliste tehingute süsteem Eestis“, Tartu 2009, lk 332 (Järeldused ja ettepanekud (kokkuvõte). Järeldused) – p 11.

¹⁵⁵ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz. S 1656 Rn 7.

¹⁵⁶ Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, lk 147, 148.

¹⁵⁷ Tiivel, R. Kommentaarid asjaõiguseaduse ja kinnistusraamatusseaduse muudatusettepanekute kohta = Kommentare zu den Änderungsvorschlägen des Sachenrechtsgesetzes und des Grundbuchgesetzes. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad 28.-30 mai 1998, lk 73.

öelda (VÕS § 101).¹⁵⁹ Kuna asjaõiguslikud nõuded kehtivad igäihe suhtes, võib reaalservituudi puhul need “maksma panna” omaniku õigusjärglase suhtes, kusjuures omandajal ei ole võlaõiguslikke kohustusi asjaõiguslikult õigustatud isikute suhtes.¹⁶⁰ See kehtib reaalservituudi puhul nii teeniva kui valitseva kinnisasja omaniku suhtes.¹⁶¹ Autori arvates on eelnimetatud lepingu ülesütleamise seisukoht kaheldav. Tekib küsimus, kuidas saab teeniva kinnisasja omanik reaalservituudi seadmise lepingu üles öelda, kui valitseva kinnisasja omanik on vahetunud, sest võlaõiguslik kokkulepe valitseva kinnisasja uue omaniku suhtes ei kehti. Järelikult saab teeniva kinnisasja omanik üles öelda ainult võlaõigusliku lepingu. Võlaõigusliku lepingu ülesütlemine ei vabasta teda aga reaalservituudist, kuna reaalservituuti ei saa teeniva kinnisasja omanik ühepoolset lõpetada, vaid see eeldab valitseva kinnisasja omaniku tahteavaldust (AÕS § 64²). Autori arvates ei saa kausaaltehingus sisalduvate kokkulepete mittetäitmine tingida reaalservituudi lõppemist, kuna kausaaltehing ei mõjuta reaalservituudi asjaõiguslikku kehtivust. Seda põhjendab ka asjaolu, et võlaõiguslikud kokkulepped ei kehti kinnisasja järgmiste omanike suhtes.

Servituudi eest võib maksta kas ühekordset või perioodilist tasu, kuid tasulisus ei ole iseenesest servituudi oluline tunnus. Perioodiline tasu maksmine on otstarbeks kanda reaalkoormatisena valitseva kinnisasja kinnistusregistriossa, et see kehtiks ka iga järgmise valitseva kinnisasja omaniku suhtes. Reaalservituudi tasu on põhjendatav asjaoluga, et reaalservituudi seadmisega väheneb teeniva kinnisasja väärtus.¹⁶²

Ka Saksa Ülemkohus on möönnud, et teeservituut võib kinnisasja väärtust vähendada. Teeservituudist tulenevalt teeniva kinnisasja väärtuse kindlaks määramisel ekspertiisiga ei saa lähtuda ainult väärtuse suhtest kogu kinnisasja väärtusesse (lähtudes kogu kinnisasja ja servituudi ala pindalast), vaid arvestada tuleb ka nagu kitsenduste puhulgi haisu- ja lärmiemissiooni (võõra omandi kahjulik mõjutamine), ehitusõiguse jt kasutusvõimaluste vähenemist, kinnisasja omaniku ohutuse subjektiivset ja objektiivset ohustamist ning kinnisasja müügiväärtuse vähenemist. Samuti tuleb arvestada seda, kas ülejäänud servituudiga

¹⁵⁸ Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, lk 148.

¹⁵⁹ Ibid, lk 149.

¹⁶⁰ Brambring, G. Asjaõigus. Vallasasjaõigus. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn 2001. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=10708/eraoigus+II.pdf>, lk 8, 9.

¹⁶¹ Gresser, E. Servituutide ülevaade. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad: 16.-18. mai 1996: ettekanded = Grundbuch- und Notartage: 16.-18. Mai 1996. Justiitsministeerium 1997, lk 43.

¹⁶² Pärna, P. Asjaõiguseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 309.

mittekoormatud kinnisasja osa reaalservituudi tõttu kahju kannab.¹⁶³ See ei pruugi alati nii olla teeservituudi puhul, kui tee on ka teeniva kinnisasja omanikule vajalik avalikule teele pääsemiseks.

Saksa Ülemkohus on leidnud, et teeservituudist tulenevalt teeniva kinnisasja väärtuse kindlaks määramisel ekspertiisiga ei saa lähtuda ainult väärtuse suhtest kogu kinnisasja väärtusesse (lähtudes kogu kinnisasja ja servituudi ala pindalast), vaid arvestada tuleb ka nagu kitsenduste puhulgi haisu- ja lärmiemissiooni (võõra omandi kahjulik mõjutamine), ehitusõiguse jt kasutusvõimaluste vähenemist, kinnisasja omaniku ohutuse subjektiivset ja objektiivset ohustamist ning kinnisasja müügiväärtuse vähenemist. Samuti tuleb arvestada seda, kas ülejäänud servituudiga mittekoormatud kinnisasja osa reaalservituudi tõttu kahju kannab.¹⁶⁴

Autorile teadaolevalt kantakse siiski tänase õiguspraktika kohaselt ka reaalservituudi tasu koos reaalservituudi sisuks olevate tingimustega kinnistusraamatusse eelkõige viitega reaalservituudi seadmise lepingu vastavale punktile ning see kehtib igakordsete kinnisasjade omanike suhtes. Autori arvates on vajalik luua selleks seadusesse üheselt mõistetav norm.

Kuigi erialakirjanduses on leitud, et reaalservituudi tasu ei ole reaalservituudi asjaõiguslikuks sisuks ja võib sisalduda ainult kausaaltehingus, ei ole autori arvates millegagi põhjendatud reaalservituudi tasu kuulumine võlaõiguslike kokkulepete hulka, eriti tulenevalt võimalusest seada reaalservituut tähtajatuna ning tasu mittekehtivusest kinnisasjade uute omanike suhtes. Teise piiratud asjaõiguse – hoonestusõiguse osas sätestab AÕS § 254, et hoonestusõiguse tasu kantakse reaalkoormatisena kinnistusraamatusse. Autori arvates peaks reaalservituudi pikaajalist kestvust silmas pidades olema reaalservituudi sisuna lubatav ka reaalservituudi tasu muutmine. Autor teeb ettepaneku täiendada AÕS-t selliselt, et seadus võimaldaks reaalservituudi tasu kuulumise reaalservituudi sisu alla. Üheks võimaluseks on täiendada AÕS-t uue paragrahviga näiteks järgmiselt:

„184² Reaalservituudi sisu hulka kuulub ka teeniva ja valitseva kinnisasja omaniku kokkulepe reaalservituudi tasu maksmise kohta, kusjuures reaalservituudi seadmisel võib tasu suuruse või suuruse arvutamise alused kogu reaalservituudi ajaks ette kindlaks määrata.“

¹⁶³ Bundesgerichtshof 26.03.2009 Urteil V ZR 209/08.

Kui siiski leitakse, et reaalservituudi tasu ei saa servituudi sisuks olla, pakub autor teise võimalusena täiendada seadust selliselt, et reaalservituudi tasu reaalkoormatisena kinnistusraamatusse kantavus oleks seaduses sõnaselgelt väljendatud. Autor mõnab, et ka täna kehtiv AÕS ei välista reaalservituudi tasu reaalkoormatisena kinnistusraamatusse kandmist, kuid autori arvates tuleks selguse huvides luua ka reaalservituutide kohta hoonestusõigusega sarnane regulatsioon. Üks võimalus on täiendada AÕS §-178 lõiget 1 lausega kolm viitega AÕS §-le 254, mis reguleerib hoonestusõiguse tasu maksmist, järgmiselt: „*Valitseva kinnisasja omanik maksab teeniva kinnisasja omanikule reaalservituudi eest tasu, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Reaalservituudi tasu maksmisele kohaldatakse käesoleva seaduse paragrahv 254 sätteid.*“.

1.5.2 Teeservituudi sisu ja asjaõiguslikud kokkulepped

1.5.2.1 Lubatav sisu

Asjaõiguskokkulepe on kehtiv ja pooltele siduv kui see on notariaalselt tõestatud.¹⁶⁵ AÕS § 64¹ kohaselt on kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti. TsÜS § 83 lg 1 kohaselt on tehingu seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti. Kinnistusraamatukandele peab eelnema asjaõiguskokkulepe (KRS § 35 lg 1 p 1). Saksa õiguses võib see kinnistusraamatukandele ka järgneda (puudutatud isiku nõusoleku alusel, kui nõusolek on antud enne asjaõiguskokkuleppe sõlmimist).¹⁶⁶ Asjaõiguslik osa moodustab servituudi tegeliku sisu – täpse õiguste ja kohustuste kirjelduse kui kinnisasjale seatud asjaõiguse sisu, mis kehtib kolmandate isikute suhtes.¹⁶⁷

Saksa õiguses ei ole reaalservituudi seadmisel asjaõiguskokkuleppele kindlat vormi ette nähtud ja need muutuvad sõlmimisel kohe kehtivaks. Kuna vormivaba asjaõiguskokkuleppe

¹⁶⁴ Bundesgerichtshof 26.03.2009 Urteil V ZR 209/08.

¹⁶⁵ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 95.

¹⁶⁶ Ibid, lk 96, 97.

¹⁶⁷ Wehrens, H.G. Servituudid notariaalses praktikas. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad: 16.-18. mai 1996: ettekanded = Grundbuch- und Notartage: 16.-18. Mai 1996. Justiitsministeerium 1997, lk 47.

puhul võib tahet avaldav pool oma avalduse ühepoolset tühistada, on vormivaba asjaõiguskokkulepe pooltele siduv vaid juhul, kui see on notariaalselt tõestatud või kinnistusametile esitatud või õigustatud isik on andnud omandajale kandenõusoleku. Siduvuse korral on tühistamine välistatud (BGB § 873).¹⁶⁸ Kanne tehakse kinnistusraamatusse koormatud kinnisasja registriossa. Kandest peab nähtuma reaalservituudi kui õiguse olemus, valitsev kinnisasi ja õiguse sisu (näiteks tee kasutamise õigus). Õiguse võib kanda märkena valitseva kinnisasja registriossa (GBO § 9 lg 1).¹⁶⁹ Saksa kohtupraktika kohaselt loetakse kande minimaalselt nõutavaks sisuks asjaõiguse nimetust ja õigustatud isiku nime. Kõik muu võib sisalduda kinnistusraamatukandes viidatud dokumendis. Viitamisega ei saa aga teha kinnistusraamatusisuks õigusi, mille jaoks on kinnistusraamat suletud, eelkõige võlaõiguslikke kokkuleppeid. Dokumendiks, millele võib kandes viidata, on reeglina vaid asjaõiguskokkulepe.¹⁷⁰

Reaalservituudi sisu on määratud seadusega vaid üldiselt: üksikud kasutusviisid, kasu valitseva kinnisasja jaoks, teeniva kinnisasja omaniku huvide arvestamine. Seega on reaalservituudi detailne sisu võimalik kujundada kinnisasja omanikel endil, mis määratakse poolte kokkuleppega ja on aluseks kinnistusraamatusse kandmisel.¹⁷¹ Reaalservituudi puhul peavad pooled lisaks kindlale asjale viitamisele õiguse sisu kindlaks määrama ja määrama, millisel viisil kinnisasja kasutamine peab toimuma, milliseid toiminguid taluma ja millisel määral õiguse teostamine on välistatud.¹⁷² Reaalservituudi seadmise kokkuleppes võib seada talumis- või tegevusest hoidumise kohustuse. Koormatud kinnisasja omanik peab oma kinnisasjal taluma valitseva kinnisasja omaniku kui õigustatud isiku tegevusi ja hoiduma tegevusest, mida ta muidu omanikuna teha tohib.¹⁷³

Pooled võivad ja peavad reaalservituudi sisu kindlaks määrama siiski vaid seaduse piires.¹⁷⁴ Saksa õiguskirjanduses on toodud teeservituudi sisu näitena järgmist: õigustatud isikul ei ole esemete ladustamise, peale- ja mahalaadimise auto pesemise ega remontimise õigust,

¹⁶⁸ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 95.

¹⁶⁹ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 859, Rn 1.

¹⁷⁰ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 96, 97.

¹⁷¹ Ibid, lk 329.

¹⁷² Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz. München, S 1659 Rn 10

¹⁷³ Alpmann, J. Sachenrecht. Band 2, Grundstücksrecht, S 34, 35.

¹⁷⁴ Brehm W., Berger C. Sachenrecht, Se 341, 342, Rn 4, 8.

teeservituut, mis on seatud tanklasse juurdepääsuks ei anna õigust klientide sõidukite parkimiseks, juurdepääsuõigus sisaldab igat liiki liikumise õigust.¹⁷⁵

Kui soovitakse koormata vaid kinnisasja mingit osa (KRS § 54 lg 2), tuleb see asjaõiguskokkuleppes selgelt ära näidata.¹⁷⁶ Teeservituudi puhul kantakse kinnistusraamatusse ka teeniva kinnisasja omaniku kohustus tagada teel liiklemise võimalikkus.¹⁷⁷ Teeservituudi puhul on lepinguline kasutamiskoha kindlaksmääramine teeservituudile ja koormatavale kinnisasjale põhilise tähtsusega ja kuulub õiguse sisu alla. Kolmandate isikute suhtes on teeservituudi ala kaaskasutamine teeniva ja valitseva kinnisasja omaniku poolt kolmandate isikute suhtes kehtiv, kui see on kantud kinnistusraamatusse.

Kuna realservituudi sisu on seaduses sedavõrd ammendavalt piiritletud, ei ole lubatud selliste kokkulepete nagu näiteks realservituudi tasu, servituudi teostamise vahendi korrashoid, kinnistusraamatusse kandmine isegi mitte viitamisega kausaaltehingule, kuna neid ei saa teha realservituudi asjaõiguslikuks sisuks. See ei ole lubatav seetõttu, et seadus ei näe ette vastavate suhete kinnistamist (AÕS § 51 lg 1, § 53 lg 1, § 62).¹⁷⁸ Kinnistusraamatut peetakse kinnisasjade ja nendega seotud asjaõiguste kohta (AÕS § 51 lg 1). Kinnistusraamatusse kantakse asjaõigused ja märked (AÕS § 62) ning ainult seaduses ettenähtud andmed (AÕS § 53 lg 1). Seega on realservituudi tasu ja realservituudi teostamise vahendi korrashoiukohustuse kinnistusraamatusse kandmine täna takistatud tulenevalt sellest, et AÕS ei näe otseselt ette realservituudi tasu kinnistusraamatusse kandmist. Vastava muudatusettepaneku tegi autor eelmises alapeatükis.

1.5.2.2 Tingimuslik asjaõigusleping

Eesti AÕS § 120 lõike 2 tänane redaktsioon lubab tingimusliku asjaõiguslepingu sõlmimist ja piiranguks on vaid kinnisasja teisele isikule ülekandmine. Põhjuseks on asjaolu, et kinnistusraamat peab omanikku õigesti tõendama.¹⁷⁹ Tingimuslikes asjaõiguskokkulepetes

¹⁷⁵ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz. München, S 1668 Rn 29.

¹⁷⁶ Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, lk 160, 161.

¹⁷⁷ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 320.

¹⁷⁸ Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, lk 147, 148.

¹⁷⁹ Tiivel, R. Kommentaarid asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatusseaduse muudatusettepanekute kohta = Kommentare zu den Änderungsvorschlägen des Sachenrechtsgesetzes und des Grundbuchgesetzes. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad 28.-30 mai 1998, lk 71.

seatakse asjaõiguse materiaalõiguslik tekkimine või lõppemine asjaõiguslikult lubataval viisil sõltuvusse mõnest õiguse tekkimist edasilükkavast või õigust lõpetavast tingimusest või õiguse algus- või lõputähtpäevast. Asjaõiguse tekkimist või lõppemist määrav sündmus peab olema piisava selgusega määratav.¹⁸⁰

Teeniva kinnisasja omanikul on võimalik oma õigust valitseva kinnisasja omanikult tasu saada intensiivsemalt kaitsta sõlmides tingimusliku asjaõiguslepingu, mille kohaselt on jooksvate maksekohustuste täitmata jätmise servituudi lõpetavaks või selle teostamist peatavaks tingimuseks. Servituudi teostamise peatumise korral on tingimus servituudi sisuks ja tingimus ei pea kinnistusraamatukandest nähtuma, vaid piisab kui kandes viidatakse kande aluseks olevale dokumendile, milleks Eesti õiguses on asjaõigusleping ja Saksa õiguses puudutatud isiku nõusolek. Realservituudi puhul saab kinnisasja omaniku õigust saada tasu kaitsta reaalkoormatise seadmisega valitsevale kinnisasjale.¹⁸¹

Autori arvates tekib küsimus, et kui realservituudi tasu maksmine on vaid võlaõiguslik kokkulepe ja kinnisasja järgmiste omanike suhtes ei kehti, siis ei kehti ka kinnisasja vahetumisel asjaõiguslepingu tingimuslikkus. Probleem on selles, kas sellisel juhul muutub leping mittetingimuslikult sõlmituks. Seega peab olema tasu maksmine kantud reaalkoormatisena kinnistusraamatusse. Kui realservituudi tasu maksmist peetakse õiguskirjanduses sedavõrd oluliseks, et see saab olla realservituudi tingimusliku lõpetamise aluseks, näitab ka see, et tasu maksmine peaks kuuluma pikem servituudi lubatava sisu alla.

Ka Saksa õigus lubab seada tingimuslikku realservituuti, mis tuleb kustutada kui kinnisasi, mille igakordse omaniku kasuks see seati, läheb üle isikule, kes ei ole realservituudi seadmise aegse omaniku järeltulija. Siinjuures on oluline, et õiguse tekkimine või kustumine oleks mõnest edasilükkavast või kustutavast tingimusest asjaõiguslikult lubataval viisil sõltuv. Nende tingimuste olemasolu kantakse kinnistusraamatusse ametiülesande korras märkusega.¹⁸² Servituudi tingimusliku lõppemise korral peab tingimuslikkus nähtuma otseselt kinnisturaamatukandest, kuna tingimus ei ole servituudi sisu, vaid kuulub selle koosseisu.¹⁸³

¹⁸⁰ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 93, 94.

¹⁸¹ Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, lk 149.

¹⁸² Tiivel, R. Kommentaarid asjaõiguseaduse ja kinnistusraamatusseaduse muudatuseettepanekute kohta = Kommentare zu den Änderungsvorschlägen des Sachenrechtgesetzes und des Grundbuchgesetzes. Kinnistusraamatu- ja notari päevad 28.-30 mai 1998, lk 71.

Servituudile on lubatud ka tähtaja määramine ja igat servituuti saab siduda edasilükkava või tühistava tingimusega. Sellisel juhul tuleb kinnistusraamatu kande tekstis viidata kokkulepitud tingimusele või tähtajale viidates dokumendi sisule.¹⁸⁴ Kui servituudi seadmisel ei ole tähtaega määratud, on servituut ajaliselt piiramatu.¹⁸⁵ Kui tähtajaline servituut pikendatakse enne tähtaja möödumist, võib selle fakti kinnistusraamatusse kanda kui õiguse sisu muutmise.¹⁸⁶ Sarnaselt tasu maksmise kohustuse täitmise kaitsmisele võib ka ehitise, mille abil servituuti teostamise osas, leppida kokku servituudi tingimuslikus lõpetamises või tingimuslikus peatamises, st et korrashoiukohustuse täitmata jätmine on servituuti lõpetavaks või selle teostamist peatavaks tingimuseks.¹⁸⁷

1.5.2.3 Sisu selgitamine

Reaalservituudi teostamisel tuleb lähtuda hea usu (TsÜS § 138) ja mõistlikkuse (VÕS §-d 6 ja 7) põhimõttest. Kui reaalservituut annab teenival kinnisasjal mingi koha kasutamise õiguse, sisaldab reaalservituut endas ka juurdepääsuõigust sellele kohale. Reaalservituudi puhul kehtib allapoole lubatavuse põhimõte – kui teeservituut lubab teenivat kinnisasja autoga läbida, eeldatakse, et servituut sisaldab ka jalgsi ja jalgrattaga kinnisasja läbimise õigust.¹⁸⁸

Siinjuures tuleb arvestada, et asjaõiguslepingu ja kinnistusraamatu kande tõlgendamine toimub erinevate reeglite järgi. Asjaõiguslepingu tähendus määratakse kindlaks vastavalt pooltevahelisele kokkuleppele, kinnistusraamatu kande tõlgendamine on seevastu suunatud kolmanda isiku arusaamisele. Eeldatakse, et asjaõiguslepingu sisu vastab objektiivselt kinnistusraamatukandele (BGB § 891).¹⁸⁹ Väljaspool kinnistusraamatut olevat asjaolu võib seetõttu arvestada ainult sedavõrd, kui see on üksikjuhul igapäevase ilma lisadetailideta mõistetav ja aitab kaasa kinnistusraamatusse kantud teksti ühemõttelisele tõlgendamisele. Kohus saab servituudiõiguse juures otsustada mõiste sisustamise, millega saab servituudi sisu tõlgendamisel arvestada.¹⁹⁰ Servituudi sisu selgitamisel tuleb lähtuda kinnistusraamatusse

¹⁸³ Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, lk 149.

¹⁸⁴ Wehrens, H.G. Servituudid notariaalses praktikas. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad: 16.-18. mai 1996: ettekanded = Grundbuch- und Notartage: 16.-18. Mai 1996, lk 54.

¹⁸⁵ Wieling, H.J. Sachenrecht, lk 362, 363.

¹⁸⁶ Schöner, H., Stöber, K. Handbuch der Rechtspraxis. Band 4. Grundbuchrecht. Mitarbeit von Peter Limmer. München 1997, Se 538, 1232.

¹⁸⁷ Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, lk 148, 149.

¹⁸⁸ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 318.

¹⁸⁹ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 862, Rn 4.

¹⁹⁰ Grziwotz, H. Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 2008 nr 26. S 1852, 2. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?typ=reference&y=300&z=NJW&b=2008&s=1851&n=1>

kantud servituudi õigustest ja kohustustest kande ulatuses arvestades servituudi tekkimise alust.¹⁹¹ Samuti tuleb arvestada mil viisil on servituuti pikema aja jooksul vaidlustamatult teostatud, kusjuures sisu selgitamisel tuleb arvestada seda liiki servituutide kohta kehtivaid sätteid.¹⁹²

Kinnistusraamatukande tõlgendamise juurde kuulub arvesse võtmata edasist selgesti nähtavat asjaolu, kinnisasja tegelik olukord, eriti valitseva kinnisasja olukord ja kasutusviis. Reaalservituudis sisalduvad õigused ja kohustused tuleb kanda kinnistusraamatusse selliselt, et nad oleksid selgesti mõistetavad ja võimalikult üheselt tõlgendatavad. Kui täpselt ja selgelt on servituudi sisu kantud kinnistusraamatusse, sellest oleneb, kui kerge on hiljem tekkida võivaid vaidlusi lahendada.¹⁹³

Kas seda on tehtud (kas on selgus või mittesalgus) tehakse kindlaks tõlgendamisel, näiteks kohtu poolt, kas õiguse sisu on nõutava selgusega igaihe jaoks kinnistusraamatust nähtav. Põhialuseks on siin, et selguse puudumine on reaalservituudi kehtivuse vastu, kui tõlgendamisel tuvastatakse, et servituudi sisu on mitmeti mõistetav või mitteammendav.¹⁹⁴ Tõlgendamine võib olla ruumiline, ajaline, esemeline ja mahuline nii nagu teostamise viis servituudi sisumuudatusi puudutab. Kui teeservituudi sisu on täpselt kindlaks määratud, saab servituudi sisu muutmine tuleneda põhimõtteliselt ainult seadusest, näiteks servituudi teostamise koha ümberpaigutamine. Servituudi sisu fikseeritud ulatus seisneb kõige suuremas kasutuse ulatuses, mida ei saa laiendada.¹⁹⁵

Kui servituudi sisu on kirjeldatud näiteks kui käimise ja sõiduõigus, juurdepääs, juurdesõit, tee kasutamise õigus, tee ühendamine avaliku teega vms, peab vähemalt tõlgendamisega kindlaks tegema, milliseid tegevusi see hõlmab ja millised ei ole lubatud. Siiajuurde kuuluvad ka näiteks küsimused, kas sõiduõigus õigustab ka jala käima, parkima, kaupa peale- ja maha laadima. See ei kehti teisiti sedavõrd nagu abstraktne õigusmõiste normis küsimuse õiguslikult kvalifitseerib. Kui pooled ei ole reaalservituudi sisu täpselt fikseerinud, siis tuleb lähtuda seadusejärgsest valitsevale kinnisasjale kasulikkuse nõude ulatusest valitseva

¹⁹¹ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 329.

¹⁹² Vutt, A. Servituudid. *Juridica* 1993, IV, lk 82-85.

¹⁹³ Paltser, A. Asjaõigus. Kommentaarid, lk 115.

¹⁹⁴ Säcker, F.J., Joost, D. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz. München, S 1660 Rn 11.

¹⁹⁵ Grziwotz, H. *Neue Juristische Wochenschrift (NJW)* 2008 nr 26. S 1852, II, 1, 2. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?typ=reference&y=300&z=NJW&b=2008&s=1851&n=1>

kinnisasja omaniku vajadustele vastavalt ning servituudi ulatuse ületamine on keelatud. See kehtib eriti teeservituudi puhul. Kui servituut peab tagama valitsevale kinnisasjale tee keskpärase kasutamise, siis kehtib põhimõtteliselt igasugune lubatav valitseva kinnisasja kasutamine.¹⁹⁶

1.5.3 Teeniva kinnisasja omaniku kõrvalkohustus

Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, väljaarvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega (AÕS § 172 lg 2). Seega lasub teeniva kinnisasja omanikul üksnes kinnisasja valitseva kinnisasja omaniku poolt kasutamise talumise või teatavas osas oma omandiõiguse kasutamisest hoidumise kohustus ja teeniva kinnisasja omanikku ei saa kohustada tegema mingeid tegusid. Erandina on seadusandja ette näinud, et teeniva kinnisasja omanikku võib reaalservituudi teostamisel kohustada tegema abistava tähendusega tegusid.

Sellest tulenevalt on teeniva kinnisasja omanik kohustatud midagi taluma, mida ta võiks muidu omandist tulenevalt keelata. Kinnisasja omaniku kohustus midagi sooritada ei saa olla reaalservituudi põhisisuks, vaid võib olla ainult kõrvalkohustuseks.¹⁹⁷ Reaalservituudist tuleneval kasutusõigusel on omaniku kasutusõiguse ees eesõigus – koormatud kinnisasja omanik tohib oma kinnisasja kasutada ainult niivõrd, kui see on võimalik servituudist tuleneva õiguse kõrval. Kõrvalise tähtsusega kohustusega on tegemist sellisel juhul, kui see ei ole oma ulatuselt suuremaks koormatiseks kui servituut ise ning teenib ainult servituudi teostamist, teostamise kergendamist või tagamist. Teeservituudi puhul on kõrvalise tähtsusega kohustus tee korrashoid, remont ja valgustus.¹⁹⁸

Reaalservituudi sisuks võib teha teeniva kinnisasja igakordse omaniku kohustuse rajatis korras hoida, mille all mõeldakse ka korrashoiukulude kandmist, kui õigustatud isiku huvi seda nõuab. See on kõrvalekalle reeglist, et reaalservituudi sisuks saab olla vaid õigustatud isikule eelise pakkumine, mitte teeniva kinnisasja omaniku poolt positiivsete toimingute sooritamine. Saksa õigus ei tunne kriteeriume pea- ja kõrvalkohustuse piiritlemiseks, igat

¹⁹⁶ Grziwotz, H. Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 2008 nr 26. S 1852, I, 2, II, 3. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?typ=reference&y=300&z=NJW&b=2008&s=1851&n=1>

¹⁹⁷ Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, lk 148.

¹⁹⁸ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 328.

olukorda hinnatakse individuaalselt.¹⁹⁹ Siiski on Saksa õiguskirjanduses selgitatud, et reaalservituutide puhul klassifitseeritakse peakohustusena soorituse tegemise kohustust, millel on oluline tähendus, ilma milleta on lepingu täitmine tarbetu.²⁰⁰

Kõrvalise tähtsusega on kohustus siis, kui see teenib ainult servituudi teostamist, teostamise kergendamist või tagamist ja kui see oma ulatuselt ei ole suuremaks koormatiseks kui servituut ise.²⁰¹ Samas sätestab AÕS § 179 lg 3, et reaalkoormatise sätteid tuleb kohaldada, kui ehitise korrashoiukohustus lasub omanikul. Seega kui lugeda korrashoiukohustus teeniva kinnisasja omaniku abistava tähendusega teoks ja see on servituudi sisuna kinnistusraamatusse kantav, sunnib säte kaaluma veel reaalkoormatise seadmist.²⁰²

Korrashoiukohustus ei kuulu õiguse seadusjärgse sisu hulka ja vajab seetõttu kolmandate isikute suhtes kehtimiseks kinnistusraamatusse kandmist. Kuivõrd ehtis on vajalik teeniva kinnisasja omanikule kaaskasutamiseks, saab kokku leppida, et õigustatud isik ehitist korrashoiab (BGB § 1021 lg 2). Kui sellist kokkulepet ei ole sõlmitud, ei saa kumbki pool teiselt nõuda korrashoiu teostamist või kulude tasumist. Korrashoiukohustus kuulub küll reaalservituudi sisu hulka, aga on reaalkoormatise sarnane. Seetõttu kohaldatakse vastavaid reaalkoormatise sätteid (BGB § 1021 lg 2, § 1022 lause 2). See toimub analoogiliselt omaniku ühepoolse materiaalõigusliku avalduse tegemisega kinnistusametile ja kinnistusraamatusse kandmisega.²⁰³

Tõstatatud on küsimus, kas korrashoiukohustuse peab kandma reaalservituudi sisuna ainult teeniva kinnisasja kinnistusregistriossa või tuleb kinnistusraamatu avalikku usaldust silmas pidades teha kanne ka valitseva kinnisasja kinnistusregistriossa.²⁰⁴ Korrashoiukohustuse reaalkoormatise sarnast kehtivust silmas pidades kantakse see valitseva kinnisasja kinnisregistriossa, sest ainult nii saab see kehtida heauskse omandaja suhtes. Selle arusaama vastu räägib, et korrashoiukohustusel ei ole iseseisvat iseloomu, vaid see üksnes piirab

¹⁹⁹ Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, lk 160, 161.

²⁰⁰ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1674 Rn 42.

²⁰¹ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 271.

²⁰² Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, lk 160, 161.

²⁰³ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 853, Rn 2.

²⁰⁴ J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 3, Sachenrecht; Umwelthaftungsrecht. Redaktor Karl-Heinz Gursky. Berlin 2002 S 319, § 1021, Rn 11.

asjaõiguslikku õigust.²⁰⁵ On leitud, et asjaõiguslik servituudi õigustatud isiku korrashoiukohustus ei ole iseseisev, servituudist eraldatav õigus ja seetõttu ei ole ka eraldi kinnistusraamatusse kantav õiguspositsioon. Põhiline seaduse (BGB § 1021) mõte on kõigi kõrvalkohustuste lubatavus, pidades silmas, et kinnisasi teatud seisukorras hoida, et oleks võimalik servituudi kohane kasutus.²⁰⁶ Korrashoiu kohustust ei kanta kinnistusraamatusse iseseisva kandena (mis ei ole välistatud), vaid koos reaalservituudiga.²⁰⁷ Kui koormatise põhisisuks on mingi tegu, mida on kohustatud tegema valitseva kinnisasja omanik, on see oma sisult reaalkoormatis.²⁰⁸

Siinkohal jääb lahtiseks, kas seadusandja on pidanud silmas eraldi reaalkoormatise seadmist või ainult reaalkoormatise seadmise sätete kohaldamist. Samasugune regulatsioon on ka Saksa õiguses. Saksa õiguskirjanduses on märgitud, et valitseva kinnisasja omanikul on õigus nõuda võlguolevate soorituste eest tasumist teenivast kinnisasjast. Reaalkoormatise sätete kohaselt vastutab soorituste eest ka teeniva kinnisasja omanik isiklikult. See säte laiendab reaalservituudile reaalkoormatise vastutuse sätteid.²⁰⁹

AÕS üldist loogikat silmas pidades autor seisukohal, et § 179 lg 3 ei ole mõeldud otseselt reaalkoormatise seadmist, sest vastasel korral oleks seaduse sõnastus olnud nagu näiteks AÕS § 254 lg-s 4²¹⁰, et „korrashoiukohustus kantakse reaalservituudina kinnistusraamatusse“. Seega ei tule autori arvates AÕS § 179 lg 3 korrashoiu kohustuse kohta seada reaalkoormatis, vaid sellele kohaldatakse reaalkoormatise sätteid. Selleks, et saaks reaalkoormatise sätteid kohaldada, peab korrashoiukohustus olema reaalservituudi sisuks ning mitte võlaõiguslik kokkulepe, sest autori arvates ei saa võlaõiguslikele kokkulepetele, mis kinnistusraamatust ei nähtu, reaalkoormatise sätteid kohaldada.

²⁰⁵ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, S 1699 Rn 7.

²⁰⁶ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, Sn 854, Rn 2.

²⁰⁷ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. lk 320.

²⁰⁸ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 328.

²⁰⁹ Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, lk 148, 149.

²¹⁰ Hoonestusõiguse eest tasu maksmise kohustuse võib kanda reaalkoormatisena kinnistusraamatusse.

II TEESERVITUUDI TEOSTAMINE

2.1 Teostamise ese

2.1.1 Teeservituut kui valitseva kinnisasja osa

Kinnisasi on maapinna piiritletud osa ehk maatükk (TsÜS § 50 lg 1). Kinnisomandi esemeks oleva maatüki piirideks on selle maatüki moodustava ühe või mitme katastriüksuse välispiirid. Samuti on Saksa õiguse kohaselt maatükk katastrimöödistamise teel määratud ja kinnistusraamatusse kandmisega individualiseeritud ruumiliselt piiritletud maapinna osa.²¹¹

Olulise osa põhitunnuseks on, et asi ja selle oluline osa ei saa olla eri isikute omandis (TsÜS § 53 lg 2). Maatükki koormav piiratud asjaõigus ei ole maatüki oluline osa, vaid maatüki koormatis. Oluliseks osaks on aga maatüki igakordse omaniku kasuks seatud asjaõigus (nt teeservituut on valitseva, mitte aga teeniva kinnisasja oluliseks osaks).²¹² Õigused, mis on seotud maatüki omandiga, on maatüki osad (BGB § 96). Nendeks õigusteks on servituudid, kuna nad on maatüki omandist lahutamatud. Asja olulised osad ei või olla erinevate õiguste esemeks, st jagavad peasja õiguslikku staatust.²¹³

Maatüki mitteolulised osad võivad olla erinevate õiguste esemeks, olulised osad mitte. Kuna asi ja selle oluline osa peavad kuuluma ühele ja samale isikule (TsÜS § 53 lg 2), ei ole säte, et kinnisasja oluliseks osaks on ka sellega seotud piiratud asjaõigused (TsÜS § 53 lg 2), täpne. Saksa õiguses loetakse maaomandiga seotud õigusi maatüki osadeks, mitte olulisteks osadeks. Maatüki osadena peetakse silmas kinnisasja igakordse omaniku kasuks seatud õigusi, ka reaalservituuti, kuid ei käsitleta koormatisi.²¹⁴

Asjad, mis on vaid teatud hetkel maapinnaga või hoonega ühendatud, ei muutu kinnisasja või hoone koostisosaks. Näilised osad ei ole kinnistu olulised ega mitte olulised osad. Asjad, mis seoti asjaõiguslikult õigustatud isiku poolt kinnisasjaga ei kuulu kinnisasja omanikule, vaid

²¹¹ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 165-167.

²¹² Tiivel, R. Juridica Mõned kommentaarid Priidu Pärna raamatu „Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne“ kohta, lk 281.

²¹³ Köhler, H. Tsiviilseadustik. Üldosa, lk 82-86.

²¹⁴ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 12, 13.

need kuuluvad asjaõiguse õigustatud isikutele. Kinnisasjaga ühendatud asjad ei ole niisiis omandi olulised osad, vaid piiratud asjaõiguse olulised osad.²¹⁵

Kui muutub valitseva kinnisasja omanik, läheb ka servituut kinnisasja olulise osana uuele omanikule kaasa.²¹⁶ Kui asi vaid ajutise sidususe puhul iseseisvuse säilitab, ei pea see osaks muutuma. See on lihtsalt „näiline osa”. Ajutine eesmärk tähendab, et hilisem lahutamine peab antud hetkel ühendamist või juurde lisamist silmas pidades tehtud olema (BGB § 95). Õigused, mis on seotud kinnisasjal asuva omandiga, kehtivad kui kinnisasja koostisosad ning õigused, mis on seotud kindla kinnisasjaga, käsitletakse kui selle koostisosi.²¹⁷

Reaalservituut on valitseva kinnisasja osa (BGB § 96 ja § 93). See ei ole käsutuse ese, vaid allub täielikult kinnisasja käsutamisele. Võimalik on reaalservituudi võlaõiguslik teostamine, näiteks kui valitseva kinnisasja omanik kinnisasja rendib, on rentnik õigustatud teenival kinnisasjal tee kasutamise õigust teostama.²¹⁸ Reaalservituudi seadmist on õigus nõuda siis, kui taotletav õigus on seotud kindla maatükiga sn valitseva kinnisasjaga ja on vajalik selle igakordse omaniku jaoks.²¹⁹ Näiteks mitmeid kinnisasju läbiv tee, mille kaudu omanik pääseb oma kinnisasjale.

Reeglipärane juurdekuuluva- ja koostisosa mõiste on piiratud asjast tulenevalt. Reaalservituut ei ole valitsevast kinnisasjast eraldatav, st ei ole eraldiseisev õigus.²²⁰

2.1.2 Kinnisasja osa koormamine

Koormatud kinnisasi on see, mida õigustatud isik võib kasutada. Selline nimetus nagu „teeniv kinnisasi“ väljendab, et kinnisasi on allutatud teise kinnisasja - valitseva kinnisasja otstarbeks. Koormatise ese on ainult üksikkinnisasi või kinnisasja reaalosa.²²¹

²¹⁵ Wieling, H.J. Sachenrecht. Band 1, Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen Sachen, S 89, 92, § 2 III 6 b.

²¹⁶ Ibid, S 93 § 2 III 6 b.

²¹⁷ Jauerling, O. Bürgerliches Gesetzbuch: mit Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen, S 41, § 96.

²¹⁸ Brehm W., Berger C. Sachenrecht, S 342, 343, Rn 10-11.

²¹⁹ Tiivel, R. Kommentaarid asjaõiguseaduse ja kinnistusraamatuseaduse muudatusepanekute kohta = Kommentare zu den Änderungsvorschlägen des Sachenrechtsgesetzes und des Grundbuchgesetzes. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad 28.-30 mai 1998, lk 71.

²²⁰ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 854, 855, Rn 3.

Selgusepõhimõttest lähtudes saavad asjaõigused tekkida ainult üksikute, individualiseeritavate asjade suhtes, milleks kinnisasjaõiguses on maatükk. Selgusepõhimõttest tulenevalt tekivad asjaõigused kogu maatüki, mitte selle üksikute osade suhtes. Siin on tegemist juhtumiga, mille puhul õiguse sisu on väiksem kui koormatav ese. Kui maatükki koormatakse mitme õigusega, mida teostatakse maatüki eri osadel, koormavad kõik need õigused maatükki tervikuna.²²²

Saksa õiguses ei saa reaalservituuti seada ühe ja sama kinnisasja eri osade suhtes, kuna üks ja sama maatükk ei saa olla ühe ja sama õiguse suhtes korraga teeniv ja valitsev. Sama põhimõte kehtib Eesti õiguses, kuna reaalservituuti saab seada ainult kahe kinnisasja vahel (AÕS § 172 lg 1). Seega tuleb reaalservituudi seadmiseks kinnisasjad eelnevalt jagada.²²³ Servituudiga võib kinnisasja ilma kinnisasja jagamata koormata ka juhul, kui sellest ei teki segadust, kusjuures kande tegemisel on vajalik kaart ja kinnisasja osa tähistamine (KRS § 54 lg-le 2).²²⁴

AÕS võimaldab reaalservituudi seada nii kogu kinnisasjale kui ka kinnisasja reaalosale. Kogu kinnisasja koormamisel võib reaalservituudi teostamine piirduda kinnisasja ühe osa kasutamisega (AÕS § 181 lg 1). Kinnisasja reaalosa võib reaalservituudiga koormata ainult juhul, kui sellest ei teki segadust (KRS § 54 lg 2). Teeservituudi puhul tulevad mõlemad võimalused kõne alla.

Reaalservituut võib koormata kogu kinnisasja, kui soovitud kasutus saab toimuda ainult kogu kinnisasja kasutamisega, kui tee viib üle kogu kinnisasja.²²⁵ Reeglina teostatakse reaalservituudid kinnisasja ühel osal, tuleb servituudi teostamine näidata kinnistamisavalduse juurde kuuluval plaanil või skeemil (KRS § 54).²²⁶ Teeservituudi puhul võib plaani või skeemil lisamise asemel kinnistusraamatu kande alusdokumendis teostamise ala ühemõtteliselt kirjeldada.²²⁷

²²¹ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 856, 857, Rn 1.

²²² Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 37, 38.

²²³ Ibid, lk 330.

²²⁴ Böhringer, W. Kinnisasjaõigus Eesti Asjaõigusseaduses. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile, lk 90.

²²⁵ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 856, 857, Rn 1.

²²⁶ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 311.

²²⁷ Weirich, H.-A. Grundstücksrecht, S 271, Rn 714.

Reaalservituudi igakordne teostamine on piiratud kinnisasja ühe osaga, kui seda saab oma olemuselt tehingu kohaselt ainult seal teostada. Näiteks teeservituudi puhul, õigustatud isiku rajatise hoidmine koormatud kinnisasjal.²²⁸

Servituudi piiramine kinnisasja osaga on võimalik ka kinnisasja jagamisel kinnisasja koormamisega kui servituudiõiguse teostamine piirdub vaid kinnisasja ühe osaga. Sellisel juhul peab kande alusdokumendis olema servituudi teostamise koht määratud, mis võib olla tähistatud ka katastrikaardil, plaanil või skeemil või kirjeldatud maastiku muude tunnuste järgi.²²⁹ On väljendatud ka seisukohta, et servituudi teostamise ala võib jätta tegeliku teostamise hooleks ja sel juhul ei ole kande alusdokumendis vajalik servituudi teostamise täpset asukohta määrata²³⁰. Sellisel juhul ei ole servituudi osa määramine servituudi sisuks ning ei kehti koormatud või valitseva kinnisasja igakordse omaniku suhtes.²³¹

AÕS §-st 68 lg 2 tuleneb, et kaasomaniku õigusi saab kitsendada ainult seaduse või teiste isikute õigustega ning AÕS § 74 lg 1, et kaasomandis olevat kinnisasja võib koormata ainult kaasomanike kokkuleppel. Valdav arvamus erialakirjanduses on, et reaalservituuti ei saa seada kinnisasja mõttelisele osale.

Kaasomaniku mõttelisel osal ei ole võimalik reaalservituuti teostada.²³² See saab toimuda ainult teatud juhtudel, kuid see sõltub servituudi sisust. Asja mõttelise osa üle valdust teostada ei saa. Mõttelise osa saab koormata servituudiga, mille sisuks on millestki hoidumise kohustus. Mõttelist osa saab koormata vaid tervikuna.²³³ Kaasomaniku mõttelist osa saab koormata reaalservituudiga ainult juhul, kui servituudi sisuks on naaberkinnisasjadelt tulenevate kahjulike mõjutuste talumine teeniva kinnisasja omaniku poolt, mitte aga teeniva kinnisasja otsene kasutamine valitseva kinnisasja omaniku poolt.²³⁴ Seega on võimalik kaasomandit teeservituudiga koormata ainult selliselt, et kõigi kaasomanike kaasomandid koormatakse teeservituudiga korraga. Kaasomandi koormamisel võivad teeservituudi

²²⁸ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1702, Rn 2.

²²⁹ Böhringer, W. Kinnisasjaõigus Eesti Asjaõigusseaduses. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile, lk 90.

²³⁰ Ibid, lk 90, 98.

²³¹ Böhringer, W. Kinnisasjaõigus Eesti Asjaõigusseaduses. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile, lk 90.

²³² Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 331.

²³³ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 311.

tingimused olla kaasomanike suhtes erinevad. Näiteks võivad valitseva kinnisasja kaasomanikud maksta teeniva kinnisasja omanikule servituudi tasu erinevates osades.

Valdavalt seatakse parktikas teeservituut kogu kinnisasjale ning piiratakse kinnisasja kasutamist ainult kinnisasja osaga, millel tee asub.

2.1.3 Hoonestusõiguse ja korteriomandi koormamine

Reaalservituudi objektiks ehk esemeks saavad olla ainult kinnisasjad ja kinnisasjaõigusega sarnased õigused nagu hoonestusõigus. Servituudi esemeks ei saa olla kaasomaniku mõtteline osa (AÕS § 71). Hoonestusõiguse koormamine reaalservituudiga on võimalik, sest hoonestusõigusele kohaldatakse kinnisomandi sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti ja hoonestusõigus on otseselt seadusest tulenevalt servituudiga koormatav (AÕS § 241 lg 4 ja § 249 lg 1).

Hoonestusõiguse ja maatüki samaaegsel koormamisel reaalservituudiga on õiguskirjanduses väidetud, et AÕS § 173 lg 4 puhul on tegemist pea peale pööratud õigussuhtega. Maatüki või selle osa suhtes, millele ulatub hoonestusõigus, ei olegi omanikul kasutusõigust, mida servituudi seadmisega kolmandale isikule üle kanda. Kinnisasja koormamine reaalservituudiga ei anna õigustatud isikule ka hoonestusõiguse omaja nõusoleku korral asjaõiguslikku kasutusõigust kinnisasja koormava hoonestusõiguse suhtes. Reaalservituudi edasikestmiseks pärast hoonestusõiguse lõppemist tuleks ka maatükk koormata tingimusliku reaalservituudiga (KRS § 54 lg 2).²³⁵

Õigus kestab kuni hoonestusõiguse tähtaja lõpuni ja seejärel lõpeb. Pärast hoonestusõiguse lõppemist kestab see õigus maatüki suhtes edasi siis, kui maatükk oli sellega eelnevalt tingimuslikult (edasilükkuvalt) koormatud.²³⁶

²³⁴ Tiivel, R. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest. *Juridica* 2010, 3, lk 173.

²³⁵ Tiivel, R. *Juridica* Mõned kommentaarid Priidu Pärna raamatu „Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne“ kohta, lk 280,-290.

²³⁶ *Ibid*, lk 280,-290

Servituudi õiguse sisu peab aga hoonestusõiguse asjaõigusliku sisu raamidesse jääma, kuna keegi ei saa lubada õigusi, mida tal endal pole. Kui servituut ainult hoonestusõigusega koormatud kinnisasja kinnistusregistriossa hoonestusõiguse järgi sisse kantakse, on see hoonestaja suhtes hoonestusõiguse kestvuse vältel kehtetu. Kui see aga vaid hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kantakse, lõpeb servituut koos hoonestusõigusega. Läbikäigu- ja läbisõiduõigus realservituudina peaks nii hoonestusõiguse kui ka hoonestusõigusega koormatud kinnisasja kinnistusregistriossa kantama, kuna hoonestusõiguse lõppemine on vältimatu tingimus. Kui servituudiõiguse sisu ulatub ainult ühele kinnisasja osale, millele hoonestusõigus ja hoonestaja ehitusõigus ei ulatu, võib servituudi vaid hoonestusega koormatud kinnisasja registriossa kanda.²³⁷

Tõstatatud on küsimus, kas omanik võib nõusoleku andmisest keelduda, kui hoonestaja poolt seatav teeservituut eeldab sama servituudi sissekandmist maatüki koormatisena ja seda isegi hoonestusõiguse kinnisasja omanikule langemist silmas pidades. Kui omanik servituuti ei aktsepteeri, siis ta lihtsalt ei koorma sellega kinnisasja ning servituut lõpeb mitte ainult hoonestusõiguse lõppemisel, vaid ka omanikule langemisel (§ 244³ lg 2). Sellest tuleneb, et kui hoonestusõiguse koormamisel servituudiga on otstarbekas koormata sellega ka maatükki, siis ei anna see veel omanikule alust keelduda hoonestusõiguse koormamise nõusoleku andmisest.²³⁸

Saksa õiguses võib hoonestusõigust põhimõtteliselt koormata iga õigusega, mida saab kinnisasjale seada. Hoonestusõiguse realservituudiga koormamisel on koormamise esemeks hoonestusõigus, mis on „teeniva kinnisasjaga” võrdne (BGB § 1018). Ka hoonestusõiguse ühe osa koormamine on lubatud (GBO § 7 lg 2). Sellised juhtumid on siiski harva mõeldavad. Ühishoonestusõiguse puhul oleks see võimalik näiteks hoonestusõiguse ühe osa koormamisena, kui hoonestusõigus on seatud kinnisasja ühele osale.²³⁹

Ulatuses, milles koormatud kinnisasja omanikul on samuti servituudi teostamiseks ettenähtud osa kasutamise õigus, võib ta selle kolmandale isikule üle anda niivõrd kui talle on lubatud

²³⁷ Oefele, H.F., Winkler, K. Handbuch des Erbbaurechts. München 1995, S 234, Rn 5.108 - 5.113.

²³⁸ Tiivel, R. Juridica Mõned kommentaarid Priidu Pärna raamatu „Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne“ kohta, lk 280-290.

²³⁹ Oefele, H.F., Winkler, K. Handbuch des Erbbaurechts, S 233, Rn 5.105, 5.107.

teise servituudi seadmine. Sellist õigust ei ole kui servituudi seadmisel oli ühine kasutamisoigus välistatud.²⁴⁰

Korteriomand on servituutidega koormatav. Kuna täiendav regulatsioon puudub, toimub koormamine üldises kinnisomandi koormamise korras (KOS § 1 lg 1).

Kuna korteriomandi kaasomandi eset saavad korteriomandi omanikud käsutada ainult ühiselt, saab korteriomandi omanik korteriomandit reaalservituudiga koormata ainult siis, kui servituudi teostamine piirdub ainult korteriomandi reaalosaga. Seega ei või servituudi teostamine hõlmata korteriomandi kaasomandi eset. Pooled võivad aga ka kokku leppida kõigi korteriomandite servituudiga koormamise ning piirata servituudi teostamist korteriomandi mõttelise osa koosseisu kuuluva maatüki teatud osaga.²⁴¹ Näiteks võib olla korteriomandite omanike vahel korteriomandite eseme hulka kuuluva kaasomandiosa (kinnisasja) kasutamine kokku lepitud selliselt, et naaberkinnisasjale vajalik läbipääs avalikule teele viib läbi ühe või mitme korteriomandi omaniku ainukasutuses oleva kinnisasja osa, kuid sellisel peab teeservituut koormama siiski kõiki korteriomandeid.

²⁴⁰ Böhringer, W. Kinnisasjaõigus Eesti Asjaõigusseaduses. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile, lk 92.

2.2 Teostamise õigustatud isikud

2.2.1 Koormamine mitme valitseva kinnisasja kasuks

Kinnisasja võib koormata mitme reaalservituudiga, kui nende teostamine on võimalik üksteist kahjustamata.²⁴² Seaduses puuduvad sätted, mis seda keelaksid (AÕS § 58 lg 2) ja see tuleneb kaudselt reaalservituudiga koormatud kinnisasja jagatavusest (AÕS § 182 lg 2, lg 4).²⁴³

Igal juhul on lubatud mitme kinnisasja koormamine ühe valitseva kinnisasja või ka erinevate valitsevate kinnisasjade kasuks ühe reaalservituudiga.²⁴⁴ Siinjuures on oluline, et valitseva kinnisasja omaniku õiguse teostamine laieneb kõigile koormatavatele kinnisasjadele ning on nende suhtes sama liigiline, st tegemist on ühe õigusega. Sellisel juhul on eelduseks, et kõik valitsevad kinnisasjad saavad kasutusõigusest kasu. Sellise kasutusõiguse eeliseks on kinnistusraamatu parem ülevaatlikkus ning samuti on see asjaosalistele soodsam.²⁴⁵ Näiteks teeservituudi puhul võib tekkida vajadus kinnisasja jagamisel seada juurdepääsuservituut jagamisel tekkivale kinnisasjale teise jagamisel tekkiva kinnisasja kasuks, mille kaudu on ühendus avaliku teega üle veel teise kinnisasja.

Reaalservituudi võib seada ka mitme kinnisasja igakordse omaniku kasuks ühisõiguse vormis (BGB § 428), kui koormatud kinnisasjade kasutamine (näiteks teenival kinnisasjal tee kasutamise õigus) on kasulik iga valitseva kinnisasja jaoks.²⁴⁶

Ka Riigikohus on leidnud, et teeservituudi puhul võib olla mitu teenivat kinnisasja: “Hagi rahuldamiseks ei ole määrav see, et hageja soovitud tee läbib ainult ühte kinnisasja ja läbipääs avalikule teele Suri (Elbi) teelt kahte kinnistut. Olenevalt kinnisasja suuruselt, tee ja hoonete asukohast sellel ja teistest asjaoludest, võib juurdepääs üle mitme kinnisasja olla nende omanikele vähem koormavam, kui juurdepääs üle ühe kinnisasja selle omanikule”.²⁴⁷

²⁴¹ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1665, Rn 21.

²⁴² Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 311.

²⁴³ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 274.

²⁴⁴ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 856, 857, Rn 1.

²⁴⁵ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 330, 331.

²⁴⁶ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 857, Rn 2.

²⁴⁷ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.04.2004 otsus asjas nr 3-2-1-45-04 Maie Lepa hagi Eha Sõda vastu reaalservituudi sissekandmiseks kinnistusraamatusse.

Saksa Ülemkohus on märkinud, et kaaskasutamiseõiguse võib seada eriti juhul, kui kahe kinnisasja omanik nendest faktiliselt valitseva müüb ja müüdava kinnisasja jaoks hädavajalik ehitis, nagu juurdepääsutee, ei jää temale allesjäävale kinnisasjale.²⁴⁸ Sama õigus tuleneb kaudseltselt ka Eesti õigusest. Seaduses puuduvad reaalservituudi mitme kinnisasja kasuks seadmist ning ühe reaalservituudiga mitme kinnisasja koormamist keelavad sätted (AÕS § 68 lg 2). Kuna valitseva kinnisasja jagamisel lähevad reaalservituudist tulenevad õigused üle jagamisel tekkivatele kinnisasjadele ning teeniva kinnisasja jagamisel tekib mitu ühe ja sama reaalservituudiga koormatud kinnisasja, ei ole põhjendatud selliste reaalservituutide keelamine algsel servituudi seadmisel. Seega tuleneb selliste servituutide seadmise lubatavus nii teeniva kui valitseva kinnisasja jagatavusest.²⁴⁹ Kui valitseva kinnisasja kasuks on seatud teeservituut, on reeglina eeldatav, et valitseva kinnisasja jagamisel säilib teeservituudi vajadus kõigi jagamisel tekkivatel kinnisasjadel. Sellisel juhul võib tekkida vajadus servituudi teostamise ala muutmises mõne jagamisel tekkiva kinnisasja suhtes ning servituudi tasu jagamises, kui tasus oli servituudi seadmisel kokku lepitud. Kuna AÕS algselt servituudi seadmist mitmele kinnisasjale ei keela, on ka algselt võimalik seada üks servituut mitme kinnisasja kasuks, siis ei ole vajalik AÕS selles osas täiendada.

Saksa õiguses on võimalikud ka vastastikused servituudid, kus mõlemad kinnisasjad on samal ajal teineteise suhtes valitsevad ja teenivad kinnisasjad. Seejuures on eelduseks, et mõlemad kinnisasjad oleksid vastastikku kasulikud nende igakordsetele omanikele. Ka Eesti õigus ei keela seda, kuid siin on üks ja sama kinnisasi valitsev ja teeniv erinevates õigussuhetes.²⁵⁰

2.2.2 Omanikuservituut

Kuna reaalservituut on seotud kinnisasja, mitte aga konkreetse isikuga, siis kinnisasja omaniku vahetumisega teeservituut lõppeb. Teeniva kinnisasja uuele omanikule lähevad üle eelmise kinnisasja omaniku võetud asjaõiguslikud kohustused. Kui aga vahetub valitseva kinnisasja omanik, omandab uus omanik koos kinnisasjaga ka servituudist tulenevad õigused. Reeglina on teeniva ja valitseva kinnisasja omanikud erinevad.

²⁴⁸ Bundesgerichtshof 07.11.2003 Urteil nr V ZR 65/03, 6b.

²⁴⁹ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 331.

²⁵⁰ Ibid, lk 328, 329.

Kuna reaalservituut ei kehti algusest saadik ühe kindla isiku suhtes, on sellega valitseva kinnisasja omaniku üleminek nn etteprogrammeeritud. Teeniva kinnisasja omaniku erihuvi reaalservituudi esialgsete õigustatud isikute säilitamiseks ei ole seetõttu realiseeritav, vähemalt mitte kaitstav.²⁵¹ Reaalservituudi võib vastupidiselt üldpõhimõttele *nemini res sua servit* (mitte keegi ei või enda asja teenida) seada ka siis, kui valitsev ja koormatud kinnisasi kuuluvad samale omanikule.²⁵² Igal juhul tuleb pidada õigeks omanikuservituudi lubamist, sest see vastab tugeva kinnistusraamatu põhimõttele.²⁵³

Reaalservituut ei lõpe juhul, kui teeniva ja valitseva kinnisasja omanikuks saab üks ja sama isik, siis tekib omanikuservituut (AÕS § 66 lg 2).²⁵⁴ Omanikuservituuti on võimalik seada ka kohe algselt kinnisasja omaniku ühepoolselt tõestatud notariaalse avalduse alusel (AÕS § 62¹).²⁵⁵ Omanikuservituudi korral on oluline, et kinnisasja omanikul oleks reaalservituudi seadmisel kaitset vääriv huvi. See huvi ei pea olema varaline. Näiteks võib omanikuservituut osutada vajalikuks juhul, kui kinnisasja omanik jagab oma kinnisasja enne teeniva kinnisasja võõrandamist, et tagada kinnisasjale normaalne juurdepääs.²⁵⁶ Selle vastu tunnevad huvi eelkõige suured ehitusettevõtted, kes hoonestavad suurema maa-ala ja peale kinnisasja jagamist üksikud hoonestatud kinnisasjad ära müüvad, sellega tahavad saavutada seda, et võõrandatud kinnisasjad teatavates suhetes, nt. ülesõidu eesmärgil tohivad kasutada.²⁵⁷ Seega on tänaseks on omanikuservituudi lubatavus tunnustatud.

Erialakirjanduses on tõstatatud küsimus, kas teeservituut lõpeb, kui tee antakse kasutusse avaliku teena. Küsimus on selles, kas eraõiguslik asjaõiguslik kasutusõigus on lubatav ka avalikule asjale (üldkasutus). Eraomandi valitsev teooria lähtub põhimõttest, et sel määral kui see asja otstarbe määratlusele ulatub, kehtib avalik õigus eraõiguse üle. Tegelikuses on oluline see, et üldkasutatava kinnisasja puhul tuleb lähtuda sellest, et eraõigusliku servituudi saab seada sedavõrd, et see ühiskasutust ei piira. Ühiskasutuse ulatus ja sisu alluvad seetõttu ainult avalikule õigusele.²⁵⁸ Avalikku kasutusse andmine ei vii seejuures põhimõtteliselt eraõiguse lõppemiseni, kuivõrd seda avalikes huvides eraõiguse suhtes maksma pannakse ja

²⁵¹ Bundesgerichtshof 30.10.2009 Urteil nr V ZR 42/09 II d bb.

²⁵² Baur, F. Sachenrecht. Begründet von Fritz Baur; fortgeführt von Jürgen F. Baur und Rolf Stürner, S 374.

²⁵³ Vutt, A. Servituudid. Juridica 1993, IV, lk 82-85.

²⁵⁴ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 313.

²⁵⁵ Ibid, lk 307.

²⁵⁶ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 330.

²⁵⁷ Wolf, M. Sachenrecht, S 395, Rn 732.

²⁵⁸ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1654, Rn 17.

võimalik on piirata, eraõigust teostama või selle üle otsustama. Vastupidise seisukoha kohaselt kaotab valitsev kinnisasi teeservituudi teostamisel kasulikkuse lõplikult, kui teostamise ala avaliku teena kasutusse võetakse.²⁵⁹ Autor nõustub pigem viimase seisukohaga seetõttu, et kuigi tee avalik kasutus teeservituudi kasutamist ei piira, ei täida teeservituut enam oma eesmärki, st teeniva kinnisasja omanikul on realservituudi olemasolust sõltumata õigus valitsevast kinnisasjast kasu saada.

2.2.3 Valdajad

Lisaks valitseva kinnisasja omanikule on õigus realservituuti teostada ka kinnisasja otsesel valdajal – rentnikul, kasutusvaldajal, samuti kõigil isikutel, juhul, kui servituudi seadmisel ei ole seda õigust kitsendatud. Samuti peab servituudi õigust taluma lisaks teeniva kinnisasja omanikule ka teeniva kinnisasja otsene valdaja.²⁶⁰ Kusjuures teostamise lubamise võib asjaõiguslepingu ja kinnistusraamatu kandega servituudiõiguse sisuna kokku leppida. Kandes ja asjaõiguslepingus ei ole vajalik kolmandat isikut nimepidi nimetada.²⁶¹

Kui servituudi seadmise dokumendist ei tulene teisiti, võivad servituuti teostada ka isikud, kes on servituudi õigustatud isikuga erilises suhtes, näiteks võivad kasutada teed hoone külastajad.²⁶²

Teisest küljest saab servituudiga ette näha, et koormatud kinnisasja omanik peab taluma servituudiga õigustatud isiku huvides kindlaid kasutamisi ka kolmanda isiku poolt: tee kasutamise õigus peab reeglina võimaldama ka teenistujate, varustajate ja klientide juurdepääsu valitseval oleva kinnisasjal asuvale ettevõttele ja näiteks peab juurdepääsu võimaldama ka servituudiga õigustatu pereliikmetele ja külalistele ning tema üürnikele. Kõik see on servituudi ulatuse konkretiseerimise küsimus tõlgendamise kaudu erinevate kasutuste jaoks.²⁶³

²⁵⁹ DNotI-Report 2003 nr 7, lk 55, III 2. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata\zeits\dnoti-report\2003\cont\dnoti-report.2003.55.1.htm&pos=151&hlwords=wegerecht%c3%90Weg%c3%90Recht#xhlhit>

²⁶⁰ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 307.

²⁶¹ Böhringer, W. Kinnisasjaõigus Eesti Asjaõigusseaduses. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile, lk 99.

²⁶² Wehrens, H.G. Servituudid notariaalses praktikas. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad: 16.-18. mai 1996 : ettekanded = Grundbuch- und Notartage: 16.-18. Mai 1996. Justiitsministeerium 1997, lk 54, 55.

²⁶³ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 860, Rn 2.

Reaalservituudi seadmisel asjale lähevad üürileandja õigused ja kohustused üle reaalservituudi õigustatud isikule, kui servituudi teostamine kitsendab üürniku üürilepingust tulenevaid õigusi.²⁶⁴

Lubatud on, et reaalservituudi õigustatud isik võib olla igakordne hoonestusõiguse omanik või ka igakordne mõne teise hoonestusõiguse valdaja. See lähtub õigusnormi rakendamise eesmärgist, mis õigussuhteid kinnisasja omaniku ja hoonestaja vahel asjaõiguslikult reguleerivad ja kinnistusraamatu ebaülevaatlikkust edaspidiste õiguste kinnistusraamatusse kandmise läbi ära hoida soovivad. Sellest puutumata jäävad siiski hoonestusõiguse juures valitsevale kinnisasjale seatud reaalservituudid.²⁶⁵

Servituudiga õigustatud isikuks olla ka kinnisasjaõigusega võrdse õiguse alusel õigustatud isik, kuid ei saa olla kinnisasja kaasomanik ehk mõttelise osa omanik.²⁶⁶

Seega lisaks valitseva kinnisasja omanikule võivad teeservituudist tulenevalt teed kasutada ka valitsevale kinnisasjale seatud hoonestusõiguse omanik, kui valitsev kinnisasi on jagatud korteriomanditeks, siis ka korteriomandite ja korterihoonestusõiguste omanikud, valitseva kinnisasja üürnikud, rentnikud, külalised, kliendid, varustajad ja teenindav personal.

²⁶⁴ Haavasalu, K. Üürileandja tungiva omavajaduse mõiste. *Juridica* 2009 n r 7, lk 420.

²⁶⁵ Oefele, H.F., Winkler, K. *Handbuch des Erbbaurechts*, S 233, Rn 5.108 - 5.113.

2.3 Teostamine ehitise abil

2.3.1 Ehitamise ja korrashoiu kohustus

Kui reaalservituuti teostatakse ehitise või seadeldise abil, siis on üldreeglina valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle ehitama ning korras hoidma, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti või kui reaalservituudi seadmise lepinguga ei ole teisiti kokku lepitud (AÕS § 179 lg 1). Seega lubab seadus koormataval kinnisasjal reaalservituuti teostada ehitise või seadeldise abil.

Üldjuhul on tee valitseva kinnisasja oluline osa ja kuulub maaga püsivast ühendamisest tulenevalt teeniva kinnisasja omanikule (TsÜS § 54 lg 1).

Liitumispõhimõtte kohaselt kehtib kõige, mis ühendatakse maa kui peasjaga, suhtes maatüki kohta kehtiv õiguslik olukord. See hajutab kahtluse, kellele kuuluvad maatükil asuvad ehitised, kuid nimetatud põhimõtte ei leia rakendamist, kui maatüki osaks ei muutu võõra maatükiga seda koormava asjaõiguse teostamiseks ning mööduvaks otstarbeks ühendatud ehitised.²⁶⁷ Vallasasju ühendatakse maatükiga sageli ajutiselt või teatud asjaõiguste teostamiseks võõral maatükil. Selliselt ühendatud vallasasjad ei ole maatüki olulised osad teisele isikule kuulumise tõttu. Need on maatüki näilised osad, sest väliselt paistavad need asjad maatüki oluliste osadena. Selliseid vallasasju nimetatakse maatüki näilisteks osadeks. Vaatamata kindlale ühendamisele maaga säilitavad need oma õigusliku iseseisvuse.²⁶⁸

Riigikohus on varasemalt leidnud, et tulenevalt AÕS § 5 lg-st 2 võib, lisaks AÕS §-s 5 lg-s 1 loetletud asjaõigustele, seaduses olla sätestatud ka muid asjaõigusi, s t teoreetiliselt on võimalik, et kinnisasjal asuvad ehitised ei kuulu maa omanikule, kui ehitiste omamiseks on olemas asjaõigus, s.o absoluutne ja igäihe suhtes kehtiv õigus asja suhtes. Asjaõigusseaduses

²⁶⁶ Böhringer, W. Kinnisasjaõigus Eesti Asjaõigusseaduses. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile, lk 87.

²⁶⁷ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 41, 42.

²⁶⁸ Ibid, lk 14.

endas selliseid asjaõigusi sõnaselgelt sätestatud ei ole, küll võivad need aga seadusest tuleneda.²⁶⁹

Asjaõiguse alusel võõrale kinnisasjale ehitatud ehitised ei ole kinnisasja oluline osa (TsÜS § 54 lg 2). Kõne alla tulevad hoonestusõigus, realservituudid ja isiklikud servituudid.²⁷⁰ Sellest järeldub, et kinnisasjale teise isiku poolt rajatud tee on selle rajanud isiku omandis, kui ta on selle ehitanud teeservituudi alusel.

Saksa õiguse kohaselt ei ole ehitised, mis on võõra maaga püsivalt ühendatud seda maatükki koormava piiratud asjaõiguse teostamiseks, maatüki oluline osa.²⁷¹ Õigustatud isiku poolt servituudi alusel rajatav ehitised ei muutu kinnisasja lahutamatuks osaks (§ 95 lõige 1 lk 2 BGB), see ei muutu aga vastupidiselt hoonestusõigusele õiguse lahutamatuks osaks.²⁷² Realservituudi alusel ehitatav tee on maatüki näiline osa, sest see ei kuulu maaomanikule ja on vajalik realservituudi teostamiseks.

Teeservituut võib seisneda aga ka juba olemasoleva tee kasutamises valitseva kinnisasja omaniku poolt.²⁷³ Ehitised ei ole enam maatüki, vaid piiratud asjaõiguse oluline osa isegi siis, kui ehitised oli enne asjaõiguse seadmist maaga püsivalt ühendatud.²⁷⁴ See tuleneb autori arvates ka asjaolust, et realservituudi esemeks saab olla ainult kinnisasi või selle osa, mitte tee kui rajatis.

Järelikult juhul, kui teeservituudi seadmisel oli tee olemas, muutub tee teeservituudi seadmisega teeniva kinnisasja oluliseks osaks, st tee omanikuks saab valitseva kinnisasja omanik. Piiratud asjaõigustest annab AÕS võõrale kinnisasjale ehitise ehitamise õiguse veel hoonestusõiguse ning läbi realservituudi sätete kohaldamise (AÕS § 228) ka isikliku kasutusõiguse puhul, kuid erinevalt hoonestusõiguse regulatsioonist seda realservituudi puhul AÕS-st otseselt ei selgu. Hoonestusõiguse osas sätestab AÕS § 241 lg 5, et hoonestusõiguse oluliseks osaks on ka ehitised, mis oli hoonestusõiguse seadmisel olemas ja

²⁶⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 23.05.2002 otsus asjas nr 3-2-1-67-02 AS Tabal hagi Ilmar Pappeli ja Karske Eesti OÜ vastu ostu-müügilepingu tühisuse tunnustamiseks ja Ilmar Pappeli vastu kahju hüvitamiseks ning Karske Eesti OÜ hagi AS Tabal vastu ostu-müügilepingu ja tasaarvelduse tehingu tühisuse tunnustamiseks.

²⁷⁰ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 20, 21.

²⁷¹ Tiivel, R. Kommentaarid asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse muudatusettepanekute kohta = Kommentare zu den Änderungsvorschlägen des Sachenrechtsgesetzes und des Grundbuchgesetzes. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad 28.-30 mai 1998, lk 70.

²⁷² Oefele, H.F., Winkler, K. Handbuch des Erbbaurechts, S 24, Rn 1.33.

²⁷³ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 319.

²⁷⁴ Ibid, lk 21.

millele hoonestusõigus laieneb. Õigusselguse huvides on autori arvates vajalik analoogiline säte lisada ka AÕS reaalservituute reguleerivasse ossa. Näiteks võiks täiendada AÕS § 179 uue lõikega 1¹ järgmises sõnastuses:

„(1¹) *Ehitis, mis on reaalservituudi alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas ja millele reaalservituut laieneb, on reaalservituudi oluline osa*“.

Analoogselt naabrusõigusega on valitseva kinnisasja omanikul õigus kasutada ehitise rajamiseks teenivat kinnisasja reaalservituudi alast suuremas mahus näiteks ehitusmaterjali ladustamiseks (AÕS § 147).²⁷⁵

Rajatis on mistahes ehitis, mis ei ole hoone (EhS § lg 3). Rajamine tähendab servituudi teostamiseks teatud ajaks inimkätega loodud rajamist. Kui jagamatu rajatis asub mitmel kinnisasjal, puudutab seadusejärgne korrashoiukohustus ainult seda osa, mis teenival kinnisasjal asub.²⁷⁶ Ehitise võib servituudi teostamiseks rajada vaid juhul, kui õigustatud isik ehitist ainult ajutiselt enda huvides servituudi eesmärgil ei kasuta.²⁷⁷

Tekib küsimus, mida tuleb ehitise korrashoiu all mõista. AÕS § 179 lg 1 kohaselt on valitseva kinnisasja omanikul ehitise ehitamise ja korrashoiukohustus. Küsitav on, kas ehitise korrashoiu mõiste hõlmab ka ehitise remonti. Kuna ehitise remont võib olla küllaltki kulukas, on remondikohustuse selgitamine olulise tähtsusega. Näiteks teeservituutide puhul on üldteada, et tee asfalteerimine on väga kulukas.

Põhimõtteliselt ei ole õigustatud isikul õigust nõuda ehitise nõuetekohast korrashoidu, vaid teeniva kinnisasja omanik peab rajatist korras hoidma, sel määral, kui teeniva kinnisasja omaniku huvid seda nõuavad. Teeservituudi juures ei ole koormatud kinnisasja omanik servituudi alusel kohustatud teed korras hoidma (BGB § 1020 lg 1).²⁷⁸

Korrashoiukohustus tähendab, et rajatis tuleb hoida sellises seisukorras nagu teeniva kinnisasja omaniku huvi seda nõuab. Rajatis tuleb hoida sellises seisukorras, et see ei kahjusta omandit. Selleks on näiteks liiklusohutuse tagamine, rajatise seisukorra ning välimuse eest

²⁷⁵ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 320.

²⁷⁶ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, S 1698, Rn 8.

²⁷⁷ Ibid, S 1695, Rn 9.

²⁷⁸ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 853, Rn 2.

hoolt kandmine. Uuendamisel on majanduslikud ja tehnilised muudatused lubatavad ja erandjuhtumil ka nõutavad. Korrashoiu mõiste hõlmab ka rajatise remonti, uuendamist ja taastamist ning ei sõltu sellest, kas rajatist kahjustati või see hävis juhuse või õigustatud isiku süü tõttu. Korrashoiukohustus hõlmab ka õigustatud isiku kohustust ohtlik ehitis uuesti rajada, kui see enam kehtestatud ohutustehnika eeskirjadele ei vasta. Omaniku huvi loob ülemise kõrgema piiri korrashoiu ulatusele. Ehitise „sisemine“ korrashoid, eriti selle kasutamiskõlblikkuse ja funktsioneerimisvõime eest hoolt kandmine on õigustatud isiku kohustuseks tema enda huvides ning ei ole kohustuseks teeniva kinnisasja omaniku ees.²⁷⁹

Ehitise korrashoiukohustust reguleerib ka AÕS § 255¹ punkt 1, mis sätestab, et hoonestusõiguse sisu hulka kuuluvad ka omaniku ja hoonestaja kokkulepped ehitise korrashoiukohustuse kohta. Kuna hoonestusõiguse puhul on kinnisasja omaniku kasutusõigus ehitise alusel maal ja kinnisasja osal, millele hoonestusõigus ulatub, täielikult välistatud (AÕS § 241 lg 2) on seadusandja ilmselt pidanud siin korrashoiukohustuse all silmas ka remondikohustust. TeeS tee korrashoiu mõistet ei sisalda. TeeS § 14 lg 2 sätestab, et teetöök on tee ehitamine, remontimine ja hooldamine. Seega teeb seadusandja vahet tee hooldamisel ja remondil. Korrashoiukohustust reguleerib ka VÕS. VÕS § 345 reguleerib rentniku kohustusi rendilepingu eseme korrashoiul ning rentniku ja rendileandja korrashoiukohustuste vahet. Nimetatud sätete kohaselt on rendilepingu eseme tavapäraseks korrashoiuks eelkõige kõrvaldamata puudused, mida saab kõrvaldada hariliku säilitamise hulka kuuluva koristamise või parandamisega, samuti tavapärased väiksed remondid ning väikese väärtusega esemete ja tööriistade asendamine. VÕS § 345 lg 2 sätestab põllumajandusliku ettevõtte või kinnisasja rentimisel rentniku kohustuse tagada muuhulgas ka teede ja radade harilik korrashoid vastavalt kohalikule tavale.

Üürniku kohustustega võrreldes lisandub rentniku kohustustele veel tavapäraste remontide tegemise kohustus ning väikese väärtusega seadmete ja tööriistade asendamise kohustus. Korrashoiukohustus hõlmab kõiki abinõusid, mis on tavalised ja rendilepingu eseme kasutusvõimaluste säilitamiseks kohased. Enne VÕS-i jõustumist reguleeris poolte korrashoiukohustusi rendiseadus, mille § 10 kohaselt oli rendilepingu eseme korrashoiukohustus rentnikul ning remondikohustus rendileandjal.²⁸⁰ Seega teeb

²⁷⁹ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1696, Rn 11.

²⁸⁰ Varul, P, Kull, R, Kõve, V, Käerdi, M. Võlaõigusseaduse II. Kommenteeritud väljaanne, lk 291, 292.

võlaõigusseadus „korrashoiu“ ja „remondi“ mõistetel vahet. Kuna üüri- ja rendisuhte juures jääb rendilepingu ese üüri- või rendileandja omandisse, realservituudi puhul aga läheb realservituudi teostaja omandisse, peaks autori arvates olema realservituudi teostaja korrashoiukohustus laiem kui üürnikul ja rentnikul. Arvestada tuleb ka seda, et realservituut ei saa kohustada teeniva kinnisasja omanikku positiivseteks tegudeks.

Kuigi AÕS üldisest loogikast lähtudes võib järeldada, et AÕS §-s 179 on korrashoiukohustuse all silmas peetud ka remondikohustust, on töö autori arvates selguse huvides vajalik ühtlustada seadustes esinevaid mõisteid selliselt, et realservituudi teostamisel ehitise või seadeldise abil oleks valitseva kinnisasja omaniku ehitise või seadeldise remondikohustus eraldi välja toodud. Autor teeb ettepaneku täiendada AÕS §-s 179 lg-t 1 lisades pärast sõnu „korras hoidma“ sõna „remontima“.

Pooled võivad aga ka kokku leppida, et realservituudi teostamise vahendi hoiavad korras mõlemad kinnisasja omanikud (AÕS § 179 lg 2) või teeniva kinnisasja omanik (AÕS § 179 lg 3). Viimasel juhul kohaldatakse vastavaid reaalkoormatise sätteid. Tulenevalt ülaltoodud AÕS §-s 179 lg 1 täiendamise ettepanekust võivad pooled kokku leppida ka realservituudi teostamise vahendi remondi osas. Autor teeb ettepaneku täiendada AÕS §-s 179 lg-eid 2 ja 3 lisades pärast sõna „korrashoiu“ sõnad „ning remondi“.

Kui ehitise või seadeldise ehitamine ja korrashoid on vajalik nii teeniva kui valitseva kinnisasja omanikule, on mõlema kinnisasja omanikud kohustatud kandma vastavaid kulutusi proportsionaalselt saadavale kasule (osavõlgnikud, VÕS § 63).²⁸¹ Osavõla puhul tekib võlausaldajal iga osavõlgnikuga eraldi ja teistest sõltumatu võlasuhe, mille raames ei mõjuta kohustuse rikkumised võlausaldaja suhteid teiste osavõlgnikega. Iga osavõlgnik saab oma kohustuse täita iseseisvalt ja sõltumatult teistest osavõlgnikest. Igalt osavõlgnikult saab nõuda kohustuse täitmist üksnes sellele konkreetsele võlgnikule langevas osas.²⁸²

Eeltoodust tuleneb, et kui valitseva kinnisasja omaniku ehitatud tee on kasulik nii valitseva kinnisasja omanikule tema õiguste teostamisel kui ka teeniva kinnisasja omanikule, kannavad mõlemad omanikud tee ehitamise ja korrashoiu kulud vastavalt sellele, kui suurt kasu kumbki

²⁸¹ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 320.

²⁸² Varul, P, Kull, R, Kõve, V, Käerdi, M. Võlaõigusseaduse I. Kommenteeritud väljaanne, lk 202.

tee kasutamisest saab. Valitseva kinnisasja omanikul on teeservituudi puhul ehitamiseks ning korrashoiuks õigus kasutada kinnisasja määral, mis on vajalik realservituudi teostamiseks.

Saksa õiguse kohaselt võib juhul, kui servituuti teostatakse teenival kinnisasjal rajatisega, määrata, et selle kinnisasja omanik peab rajatise korras hoidma, kui õigustatud isiku huvi seda nõuab. Kui teeniva kinnisasja omanikul on rajatise kaaskasutamise õigus, võib määrata, et rajatise peab korras hoidma õigustatud isik, kui see on vajalik omaniku kasutusõiguse jaoks. Seega on ka Saksa õiguses tehtud erand põhimõttest, et kohustatud isiku positiivne tegevus ei saa olla servituudi sisuks (BGB § 1021 lg 1 lause 1). Pooled võivad kokkuleppega kalduda seadusjärgsest regulatsioonist kõrvale.²⁸³ Kui õigustatud isik on rajatise korrashoiukohustuse ülevõtnud, vastutab ainult tema rajatise korrashoiu eest. See tuleneb põhjusest, et korrashoiukohustuse seadusjärgsest regulatsioonist võib kokkuleppega erinevalt reguleerida ainult sedavõrd, kui see teeniva kinnisasja omaniku kasutamise jaoks on vajalik.²⁸⁴ Kui kinnisasjale, millele ei ole teisiti võimalik juurde pääseda, on juurdepääs tagatud servituudiga, siis seatakse tee korrashoiu ulatus lähtudes poolte mõlemapoolse kasutuse mahu ja ulatuse proportsioonist. Kui realservituudiga ei ole tee korrashoidu kindlaks määratud, kannavad mõlemad pooled tee korrashoidu enda ulatuses, sh ka talvist korrashoidu.²⁸⁵ Lepinguga võib kokku leppida, et koormatud kinnisasja omanik võtab üle rajatise korrashoiu teostamise tööd või vajalike kulude valitsevale kinnisasja omanikule ette- või tagantjärgi maksmise kohustuse. Kokku võib leppida ka, et korrashoiukohustus jääb valitseva kinnisasja omanikule ja teeniva kinnisasja omanik maksab ainult korrashoiu kulud.²⁸⁶

Saksa õiguskirjanduses on leitud, et üldise arvamuse kohaselt ei pea õigustatud isik rajatist korras hoidma, kui teeniva kinnisasja omanikul on rajatise kaaskasutamiseõigus. Sellisel juhul ei saa kumbki pool teiselt rajatise korrashoidmist nõuda, vaid kumbki peab hoidma rajatist korras nagu see tema huvide jaoks on vajalik.²⁸⁷

²⁸³ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, S 1319, Rn 1, 2.

²⁸⁴ Ibid, S 1316, 1317.

²⁸⁵ Bundesgerichtshof 07.07.2006 Urteil nr V ZR 156/05.

²⁸⁶ J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 3, Sachenrecht; Umwelthaftungsrecht. Redaktor Karl-Heinz Gursky. Berlin 2002 S 316, § 1021, Rn 6.

²⁸⁷ Unterhaltspflicht für einen Weg bei einem im Grundbuch eingetragenen Geh- und Wegerecht; Übernahme der Verkehrssicherungspflicht BGB §§ BGB § 1018, BGB § 1020, BGB § 1021, BGB § 1090, BGB § 823. DNotI-Report Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts. Heft 2000, 14, S 117-119. Arvutivõrgus kättesaadav:

Korrashoiukohustuse sisuks saab olla teeniva kinnisasja omaniku kohustus ainult sel määral, kui võrd see teeniva kinnisasja omaniku kasutamise õiguse jaoks vajalik on, eelkõige teeniva kinnisasja omaniku huvi ehitise kasutamiskõlblikkuse ja funktsioneerimise säilimiseks. Kasutusõiguse sisuna võib tähtis olla ka ehitise väline seisukord nagu selle korralik väljanägemine ja liiklusohutus. See, millisel määral korrashoiu määr üksnes vajalik on, ei või olla kokkuleppe esemeks (ehitise tulenevate omandi piirangute vältimiseks). Selle kohta kehtib omanike kaaskasutuse korral muidu välistatud seadusjärgne regulatsioon (BGB § 1020 2. lause).²⁸⁸

Kui teeniva kinnisasja omanikul on rajatise kaaskasutamise õigus, ei kehti põhimõtteliselt õigustatud isiku korrashoiukohustus. See tuleneb sellest, et sellisel juhul tuleb kummalgi ilma kohustuseta teise vastu rajatist sedavõrd korras hoida nagu see tema enda huvidele vastab. Sellisel juhul on õigustatud isikut võimalik korrashoiukohustusega kohustada sedavõrd, kui teeniva kinnisasja omaniku kasutamishuviks on vajalik.²⁸⁹ Korrashoiukohustuse kokkuleppes võib kokku leppida, et teeniva kinnisasja omanik võtab üle tegeliku teostamise ja maksab selleks vajalikud kulud ette. Teeniva kinnisasja omaniku korrashoiukohustus lõpeb, kui õigustatud isik rajatisest loobub ja sellega oma huvi korrashoiukohustuse vastu kaotab.²⁹⁰ Koormatud kinnisasja omanik ei või ennast korrashoiukohustusest seeläbi vabastada, et ta enda omandile rajatud ehitise valdusest loobub.²⁹¹

Saksa õiguskirjanduses on selgitatud, et korrashoiukohustuse kokkulepe on servituudi sisuks ja saab kehtivaks asjaõiguskokkuleppega ja kinnistusraamatusse kandmisega. Seejuures võib viidata puudutatud isiku kinnistusraamatusse kandmise nõusolekule (BGB § 874). Korrashoiukohustus allub reaalkoormatise reeglitele. Seadus lubab korrashoiukohustuse kokkulepet ainult kui servituudi kõrvalkohustust, st korrashoiukohustusel ei ole iseseisvat servituudi iseloomu, vaid see moodustub servituudiga koos jagamatu õiguse.²⁹²

<http://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata\zeits\dnoti-report\2000\cont\dnoti-report.2000.117.1.htm&pos=155&hlwords=wegerecht%c3%90Weg%c3%90Recht#xhlhit>

²⁸⁸ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, S1321, Rn 8.

²⁸⁹ Ibid, S 1699, Rn 6.

²⁹⁰ Ibid, S 1698, Rn 5.

²⁹¹ Palandt, O. Beckliche Kurz Kommentare. Band 7. Bürgerliches Gesetzbuch. C.H.Beck München 2007, S 1459, Rn 2.

Teeservituudi seadmise korral ehitab tee üldreeglina valitseva kinnisasja omanik ning kannab sellega seotud kulud ja samuti kannab tee korrashoiukulud. Kuna seadus võimaldab kinnisasjade omanikel kokku leppida ka teisti, võivad kinnisasjade omanikud näiteks kokku leppida, et tee ehitab teeniva kinnisasja omanik. Samuti võivad pooled leppida kokku tee korrashoiu ja remondi kulude kandmises ühiselt juhul, kui teed kasutab ka teeniva kinnisasja omanik. Kui selles osas kokkulepet ei ole peavad teeniva kinnisasja omanik ja valitseva kinnisasja omanik hoidma teed sedavõrd korras nagu see kummagi huvidele vastab.

Samuti võib kokku leppida, et kumbki kinnisasja omanik hoiab korras teatud osa rajatistest üksi.²⁹³

2.3.2 Ehitise korrashoiukulud

Kui realservituudi teostamisel kasutab ehitist ainult valitseva kinnisasja omanik, on ta kohustatud kandma ka ehitise korrashoiukulud (AÕS § 179 lg 1). Kui ehtis on vajalik ka teeniva kinnisasja huvides, kannavad kinnisasjade omanikud ehitamise ja korrashoiukulud (AÕS § 179 lg 2).

Mõlema kinnisasja omanikud kannavad kulusid proportsionaalselt saadavale kasule (osavõlgnikud, VÕS § 63). Kui ehitise rajamise ja korrashoiukohustus lasub teeniva kinnisasja omanikul, on selline kokkulepe kolmandate isikute jaoks kehtiv ainult juhul, kui see on koos servituudiga kantud kinnistusraamatusse.²⁹⁴

Kui ehitise või seadeldise korrashoiu kohustus lasub ainult teeniva kinnisasja omanikul, kohaldatakse vastavaid reaalkoormatise sätteid (AÕS § 179 lg 3).

Teeniva kinnisasja omanikul on õigus nõuda võlguolevate soorituste eest tasumist teenivast kinnisasjast. Reaalkoormatise sätete kohaselt vastutab soorituste eest ka teeniva kinnisasja omanik isiklikult. Reaalkoormatise seadmise ja lõpetamise sätteid ei rakendata, sest

²⁹² Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1697, Rn 1, 2.

²⁹³ J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 3, Sachenrecht; Umwelthaftungsrecht. Redaktor Karl-Heinz Gursky, S 320, § 1021, Rn 13.

²⁹⁴ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 320.

korrashoiukohustus kuulub reaalservituudi koosseisu selle mitteisesesiva osana ehk see säte laiendab reaalkoormatise vastutusesätteid ka reaalservituudile ja täiendavat reaalkoormatist ei ole vaja seada.²⁹⁵

Kui õigustatud isiku kõrval kasutab juurdepääsutee nõudega hõlmatud maatükki ka talumiskohustusega kinnisasja omanik, kannab ta proportsionaalselt korrashoiukulud.²⁹⁶

Õigustatud isik on ka siis kohustatud servituudi teostamiseks vajalikku rajatist korras hoidma ja remontima, kui teeniva kinnisasja omanik vajab rajatist kaaskasutuseks selliselt, et õigustatud isik ei pea rajatise korrashoiu- ja remondikulud üksi kandma (vaid kahtluse korral vastavalt BGB § 748 ja § 742). Teistsugune kulude jaotus on võimalik, kui see vastab poolte huvidele ja korrashoiukohustus on korraldatud igakordse kasutamise määraga.²⁹⁷

Näiteks kui on kindlaks tehtud, et valitseva kinnisasja omanik kasutab teed kahe sõidukiga ja tema üürnik ühe sõidukiga ning teeniva kinnisasja omanik äärmisel juhul ühe sõidukiga, seega valitseva kinnisasja omanik ja tema üürnik kasutavad vähemalt pooles ulatuses. Kui teeniva kinnisasja omanik ei ole suuremat kulude jaotust nõudnud, peab valitseva kinnisasja omanik igal juhul poole taastamise kuludest kandma.²⁹⁸

Teisiti, kui reaalservituudi tasule reaalkoormatisele sarnaste sätete kohaldamine, ei määra Saksa õigus korrashoiukohustusele reaalkoormatisele sarnast vastutust. Pooled võivad korrashoiukohustuse kindlustamiseks siiski valitsevale kinnisasjale reaalkoormatise seada. Kui isik korrashoiukohustust rikub, on teeniva kinnisasja omanikul omandi rikkumise sätetest tulenev negatoorhagi esitamise võimalus. Kui teeniva kinnisasja omanik on rikkumise omal kulul likvideerinud ja õigustatud isiku sellega omandi rikkumisest tulenevast vastutusest vabastanud, võib omanik nõuda õigustatud isikult oma kantud kulutuste eest kahjutasu. Kui korrashoiukohustuse sisu on lepitud kokku teisiti, kui üldise hoole ilmutamise kohustus, võib omanik nõuda õigustatud isikult ka otseselt korrashoiukohustuse täitmist. Sellel on

²⁹⁵ Tiivel, R, Kinnistusraamatuõigus, lk 148, 149.

²⁹⁶ Bundesgerichtshof 12.12.2008 Urteil nr V ZR 106/07, S 9.

²⁹⁷ Bundesgerichtshof 06.06.2003 Urteil nr V ZR 49/05.

²⁹⁸ Bundesgerichtshof 06.06.2003 Urteil nr V ZR 49/05.

võlaõiguslik iseloom (kohaldatakse võimatuse BGB § 275 ja viivituse BGB § 284 regulatsiooni).²⁹⁹

²⁹⁹ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-

2.4 Teeservituudi teostamise koha ja viisi muutmine

2.4.1 Teostamise koha muutmine

Teeniva kinnisasja omanikul on õigus nõuda, et reaalservituuti teostataks kinnisasja teisel osal, kui reaalservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning reaalservituudi teostamine senisel osal on teeniva kinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum (AÕS § 181 lg 1 lause 1).

Teeservituudi puhul võib selline olukord tekkida näiteks teenivale kinnisasjale ehitusõiguse andmisel selliselt, et ehitus kavandatakse senisele teeservituudi alale. Sellisel juhul on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult teeservituudi teostamise ala muutmist (tee ehitamist teeniva kinnisasja teisele osale).

Nimetatud regulatsioon on mõeldud teeniva kinnisasja omaniku huvide kaitseks muutuvast ajast. Teeniva kinnisasja omanik saab reaalservituudi teostamise koha muutmist taotleda tsiviilkohtu kaudu ning kohtuotsus asendab valitseva kinnisasja puuduvat tahteavaldust (TsÜS § 68). Kolmandate isikute suhtes kehtivuseks on vajalik kande muudatus kinnistusraamatus.³⁰⁰ Vajalik on servituudi sisu muutmine asjaõiguslepinguga ja kinnistusraamatukandega (AÕS § 64 lg 4) vaid siis, kui servituudi teostamise koht ehk ala oli määratud servituudi sisuna. Kui servituudi teostamise koha määramine oli jäetud tegeliku teostamise hooleks, siis on vajalik tegeliku teostamise muutmist, st teostamist, mitte asjaõiguskokkulepet ja kinnistusraamatukannet.³⁰¹

Saksa seaduses on reaalservituudi teostamise regulatsioon sarnane Eesti seadusega, selle erinevusega, et Saksa seadus keelab sõnaselgelt ümberpaigutamiseõiguse tehinguga välistamise või piiramise. Saksa seadus sätestab, et kui reaalservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja mõne osaga, siis võib omanik nõuda teostamise ümberpaigutamist mõnele teisele, õigustatud isiku jaoks sama sobivale kohale, kui teostamine senisel kohal on talle eriti

1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1696, Rn 12.

³⁰⁰ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 322; Shwab, K.H, Prütting, H. Asjaõigus. Õpik, lk 119.

koormav ning omanik peab katma ja ette tasuma ümberpaigutamise kulud. See kehtib ka siis, kui kinnisasja osa, millega teostamine piirdub, on määratud tehinguga (BGB § 1023 lg 1). Ümberpaigutamise õigust ei saa tehinguga välistada või piirata (BGB § 1023 lg 2).

Kuna asjaõiguste suhtes kehtib fikseerituse põhimõte, mille kohaselt ei tohi pooled seaduses ettenähtud asjaõiguse liikide sisu asjaõiguslike kokkulepetega muuta või tohivad seda teha ainult piiratud ulatuses kui seda lubab seadus,³⁰² ei ole ka AÕS § 181 lg 1 sätestatud realservituudi teostamise koha ümberpaigutamise õigus poolte kokkuleppega välistatav ega piiratud ning puudub vajadus selle seadusega eraldi reguleerimiseks.

Saksa Ülemkohus on märkinud, et teeniva kinnisasja omanikul on lubatav ümberpaigutamise nõue, kui teostamine senisel kohal on teeniva kinnisasja omanikule eriti koormav ja teine teostamise koht on teeniva kinnisasja omanikule samuti sobiv. Ilma sellise eeltingimusega ümberpaigutamine on samuti võimalik, kui õigustatud isik ja kohustatud isik uue kasutamise koha kokku lepivad.³⁰³

Kohustatud isiku nõue teostamise koha teise kohta viimiseks on säästva õiguse teostamise põhimõtte tagajärg.³⁰⁴ Kohustatud isiku jaoks on senine teostamise koht eriti koormav, kui see on märkimisväärselt kahjulik ja ei too endaga kaasa paljalt ebamugavust. Pole tähtsust, kas kahju on olnud algusest peale, või tagantjärele tekkinud. Samuti ei ole tähendust, kas õigustatud isik põhjustab selle hiljem tahtliku tegevusega.³⁰⁵ Teeservituudi teostamise koha teise kohta viimisel muudetakse realservituudi sisu muudatuse asjaõiguslepingu ja kinnistusraamatusse kandmisega.³⁰⁶

³⁰¹ Böhringer, W. Kinnisasjaõigus Eesti Asjaõigusseaduses. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile, lk 91.

³⁰² Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 322.

³⁰³ Bundesgerichtshof 07.10.2005 Urteil nr V ZR 140/04 – II 2-4.

³⁰⁴ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1701, Rn 1.

³⁰⁵ J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 3, Sachenrecht; Umwelthaftungsrecht. Redaktor Karl-Heinz Gursky, S 327, § 1024, Rn 13.

³⁰⁶ Brehm W., Berger C. Sachenrecht, S 342, 343, Rn 10-13.

Vahet tuleb teha sellel, kui reaalservituudi kohaselt võib servituuti teostada kogu kinnisasjal, kuid õigustatud isiku otsuse järgi toimub õiguse teostamine ainult kinnisasja osal, siis ümberpaigutamise nõuet ei ole.³⁰⁷

Saksa Ülemkohus on märkinud, et kui õiguse teostamine oli algusest peale piiratud katastriüksuse reaalse osaga, kus olemasolev tee kulges, ei ole oluline, kas kasutamiskoht oli kindlaks määratud tehinguga või tegeliku kasutamisega, sest mõlemad on lubatud.³⁰⁸

Valdav arvamus on, et kui reaalservituudi teostamise kohta ei ole määratud, on teostamise koha ümberpaigutamine põhimõtteliselt üksnes reaalservituudi teostamise laiendamine. Seevastu peab servituudi sisu muutma, kui teostamise koht on tehinguga piiratud või teostamise kohal on oluline tähendus ja selle ümberpaigutamine ei ole ainult teisel osal faktiline servituudi teostamine.³⁰⁹

Kui algne teostamise koht oli kindlaks määratud üksnes faktilise kasutamisega, ei vaja see kinnistusraamatusse kandmist. Kui see oli kindlaks määratud lepinguga servituudi sisuna ja see oli servituudi sisuna kinnistusraamatusse kantud, ei või kasutamise kohta hiljem ainult faktilise kasutamisega ümber paigutada. Sellisel juhul on ümber paigutamine nõutav servituudi sisu muutmisenä (BGB § 877, § 873 lg 1) õigustatud isiku ja kohustatud isiku vahelise asjaõiguslepinguga, mis tuleb ka kanda kinnistusraamatusse.³¹⁰

Teisest küljest ei ole ümberpaigutamiseks vajalik tehinguga servituudi sisu muuta ja ei ole seetõttu kinnistusraamatusse kantav, kui pooled on lubataval viisil kokku leppinud, et õigustatud isik vajab kasutamiseks kogu koormatud kinnisasja ja kasutamine ei ole seotud igakordselt kinnisasja ühe osaga. Kui pooled ei ole tehinguga servituudi teostamise kohta kokku leppinud, siis ümberpaigutamise nõude õigust ei ole tekkinud.³¹¹ Servituudi sisu muutmise on siiski vajalik, kui reaalservituudi teostamise koht on olulise tähendusega ja ilma selleta ei ole servituudi sisu tuvastatav.³¹²

³⁰⁷ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1702, Rn 3.

³⁰⁸ Bundesgerichtshof 07.10.2005 Urteil nr V ZR 140/04 – II 2-4.

³⁰⁹ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1326, Rn 8.

³¹⁰ Bundesgerichtshof 07.10.2005 Urteil nr V ZR 140/04 – II 2-4.

³¹¹ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S1326, Rn 8.

³¹² Palandt, O. Beckliche Kurz Kommentare. Band 7. Bürgerliches Gesetzbuch. C.H.Beck, S 1456, Rn 7.

Teostamise koha ümberpaigutamise nõude võib teha kindlaks tuvastamishagiga (ZPO § 256). Selleks puudub õiguskaitsevajadus, kui ümberpaigutamine kujutab reaalservituudi sisu muutmist. Negatoorhagi on silmas pidades seda, et see reaalservituudi sisu muudatust kaasa ei too ja tuleneb üksnes teostamise erandjuhul õigussuhte kehtivusest, küll lubatav, enamasti aga mitte eesmärgipärane. Omavoliline ümberpaigutamise õiguse täideviimine reaalaktina, näiteks vana tee tõkestamine ja uue kasutusele võtmise puhul see ei kehti. Teostamise koha ümberpaigutamise nõue kehtib ka kohustatud isiku kahjutasu nõude jaoks süüdioleva rikkumise korral. Ümberpaigutamise nõue ei ole aeguv.³¹³

Uus teostamise koht peab olema majanduslikult võrdväärne ja pakkuma õigustatud isikule oluliselt sarnast kasu ja kasulikkust, näiteks ka ehitatud juurdepääsuteed. Õigustatud isik peab leppima tühise ebamugavusega, näiteks pikema ümbersõiduteega. Juhul, kui ümberpaigutamine teisele kinnisasja osale ei ole üksnes sisumuudatus, vaid nõuab õiguse lõpetamist ja uuesti seadmist, siis ümberpaigutamise nõude õigust ei ole.³¹⁴

Teostamise koha ümberpaigutamist saab nõuda ainult teeniva kinnisasja piires, aga mitte mõnele teisele teeniva kinnisasja omaniku omandis olevale kinnisasjale, kuna see eeldab olemasoleva õiguse lõpetamist ja uue reaalservituudi seadmist.³¹⁵

Seadus annab ainult kohustatud isikule, mitte õigustatud isikule, õiguse teostamise koha ümberpaigutamiseks. Kui kohustuse väljendamine seisneb vastastikuste õiguste arvestamises, ei välista see piirang ka valitseva kinnisasja omaniku vastavat õigust. Valitseva kinnisasja omaniku analoogiline õigus teostamiskoha ümberpaigutamisele on vähemalt siis tunnustatav, kui ümberpaigutamine peab jääma koormatud kinnisasja piiridesse. Näiteks saab lepingu kohaselt kinnisasja osal teeservituuti teostav valitseva kinnisasja omanik nõuda teostamise koha ümberpaigutamist, kui see on valitsevale kinnisasjale ehitusprojekti realiseerimises

³¹³ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, S 1704, Rn 9.

³¹⁴ Ibid, S 1703, Rn 5,6.

³¹⁵ J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 3, Sachenrecht; Umwelthaftungsrecht. Redaktor Karl-Heinz Gursky, S 327, 328, § 1023, Rn 14.

vajalik ja lisaks ei koorma teeniva kinnisasja omanikku. *See seisukoht annab laiemalt servituudi valdajale ka õiguse nõuda ümberpaigutamist teisele valitsevale kinnisasjale.*³¹⁶

Reaalservituudi teostamise koha ümberpaigutamise osas kaitseb AÕS ainult teeniva kinnisasja omaniku huve. Töö autori arvates vajavad sarnaselt teeniva kinnisasja omaniku huvidele ka valitseva kinnisasja omaniku huvid reaalservituudi teostamise koha teise kohta paigutamiseks muutavas ajas seadusest tulenevat kaitset. Üks võimalus on täiendada näiteks AÕS § 181 lg 1 lauset 1 ja sõnastada see järgmiselt:

„Kui reaalservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning reaalservituudi teostamine senisel osal on teeniva või valitseva kinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on selle kinnisasja omanikul õigus nõuda, et reaalservituuti teostataks kinnisasja teisel osal.“

Reaalservituudi teostamise koha ümberpaigutamise kulud tuleb koormatud kinnisasja omanikul tasuda ette (AÕS § 180 lg 1 lause 2).

Ümberpaigutamise kulud peab kandma koormatud kinnisasja omanik. See hõlmab õigustatud isiku senise kasutamise teostamise ja uuel kohal nõutava õiguse teostamise rajamise kulusid. Samuti hõlmab kinnistusraamatusse kandmise kulusid servituudi sisu muutmise korral. Teisiti kui korrashoiukohustuse juures ei toetu kulude kandmise kohustus kui asjaõiguslik koormatis kinnisasjale.³¹⁷ Teeservituudi teostamise koha ümberpaigutamise kuludeks võivad olla näiteks teostamise koha plaani või skeemi koostamise kulud, tee teise kohta ümberpaigutamise või lammutamise ning uue ehitamisega seotud kulud.

Uue tee rajamise ning vastavate aedade ja tõkete ümberpaigutamise ja ehitamise kulud kannab teeniva kinnisasja omanik, kuid uue tee rajamine on eelduslikult valitseva kinnisasja omaniku kohustus (AÕS § 179), kui pooled ei lepi kokku teisiti.³¹⁸ Õigustatud isik peab andma koormatud kinnisasja omanikule teada kulutustest, mis on vajalik tasuda enne servituudi teostamise koha muutmist.³¹⁹

³¹⁶ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1703, 1704, Rn 7.

³¹⁷ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1704, Rn 9, 10.

³¹⁸ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Õigusteabe AS Juura, 2004. lk 322.

Kuna teeservituudi teostamise koha ümberpaigutamisel on uue tee rajamine eelduslikult valitseva kinnisasja omaniku kohustus, ei ole autori arvates vajalik kehtestada regulatsiooni, mille kohaselt peaks valitseva kinnisasja omanik tasuma ümberpaigutamise kulud teeniva kinnisasja omanikule ette, kui ümberpaigutamise nõude esitab valitseva kinnisasja omanik.

Poolte kokkuleppega võib jätta kohustatud isikule reaalservituudi teostamise koha ümberpaigutamiseks piiramatu õiguse, kuid see ei kehti igaljuhul sellise teostamise koha suhtes, mis omab kinnisasja koormatise suhtes olulist tähendust ja peab olema seetõttu täpselt kirjeldatud. Reaalservituudi teostamise koha valik on küll võlaõiguslikult võimalik, kuid ei anna alust asjaõiguslikuks nõudeks.³²⁰

Kuigi seadusega säästetakse õigustatud isikut ümberpaigutamisega seotud kulude tasumisest, ei ole töö autori arvates sellise absoluutse kohustuse panemine koormatud kinnisasja omanikule õigustatud. Autor nõustub, et ümberpaigutamise kulud peaks üldjuhul tasuma koormatud kinnisasja omanik kui nõude esitaja, kuid kuna pooled võivad reaalservituudi teostamise koha muuta ka kokkuleppel, näiteks valitseva kinnisasja omaniku huvides, peaks jääma pooltele võimalus ka ümberpaigutamise kulude tasumise osas teisiti kokku leppida. Siinkohal pakub autor välja AÕS § 181 lg 1 teise lause järgmise sõnastuse: *“Ümberpaigutamisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma, kui pooled ei lepi kokku teisiti.”*

2.4.2 Teostamise viisi muutmise teeniva kinnisasja omaniku nõudel

Kinnisasja kasutamine võib toimuda ka mitmesugusel viisil. Sellisel juhul tuleb iga kasutusviisi olemus täpselt määratleda ja kinnistusraamatusse kanda.³²¹ Näiteks kaasneb veetrassiõigusega ka sellele juurdepääsuõigus.

Seaduse kohaselt on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda enda kulul reaalservituudi teostamise viisi muutmist, kui reaalservituudi senist majanduslikku otstarvet võib saavutada ka teostamise viisi muutmise korral ja kui senine teostamise viis on teeniva kinnisasja

³¹⁹ Paltser, A. Asjaõigus. Kommentaarid, lk 113.

³²⁰ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1705, Rn 11.

³²¹ Böhringer, W. Kinnisasjaõigus Eesti Asjaõigusseaduses. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile, lk 91.

omaniku huvidele uue viisiga võrreldes tunduvalt kahjulikum. Servituudi teostamise viisi muutmise seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma (AÕS § 180 lg 1). Saksa seaduses sellise sisuga sätet ei ole.

Nimetatud normi kohaselt muudetakse servituudi teostamise viisi, mitte aga selle sisu. Reaalservituudi teostamise viisi muutmist võib nõuda tsiviilkohtu kaudu – kohtuotsus asendab teeniva kinnisasja omaniku puuduvat tahteavaldust (TsÜS § 68). Selleks, et muudatus kehtiks ka kolmandate isikute suhtes, peab esialgse reaalservituudi teostamise muudatuse kandma ka kinnistusraamatusse, kui see oli algse kinnistusraamatusse kantud (AÕS § 173).³²² Kui muutmise kokkulepet ei saavutata, võib teeniva kinnisasja omanik nõuda servituudi muutmist. Oluline on, et valitseva kinnisasja vajaduste suurenemine ei suurenda teenival kinnisasjal lasuvat koormatist (AÕS § 178 lg 3).³²³ Kui ka kinnistusraamatu vastavates kannetes on reaalservituudi teostamise viis sisse kantud, ei välista see koormatud kinnisasja omaniku õigust reaalservituudi viisi muutmist nõuda.

Autori arvates ei leia AÕS § 180 regulatsioon teeservituudi puhul praktikas kuigivõrd rakendamist, kuna raske on konstrueerida olukorda, kus teeservituudi teostamise senine viis saaks teeniva kinnisasja omaniku huvidele uue viisiga võrreldes tunduvalt kahjulikum olla. Ühe võimaliku juhuna võib selline nõue esineda siiski juhul, kui kasulikkus valitseva kinnisasja jaoks on vähenenud, näiteks vajab valitseva kinnisasja omanik oma kinnisasjale juurdepääsuks sõidutee asemel jalgteed. Autori arvates vajab pigem teeservituudi viisi muutmist tulenevalt muutunud oludest valitseva kinnisasja omanik.

2.4.3 Teeservituudi ulatuse muutumine

Reaalservituudi ulatus ei ole algusest peale alatiseks kindlaks määratud, vaid võib muutuda teeniva kinnisasja igakordse vajaduse tõttu ja kasvab vajaduse suurenemisega. Kui näiteks teostatakse tee kasutamise õigust aastakümneid hobusõidukiga, võib täna kasutada teenivat kinnisasja mootorsõidukiga sõitmiseks, isegi kui sellega on kaasnenud teeniva kinnisasja kahjustamine (müra ja heitgaasid).³²⁴ Reaalservituudi sisu ja ulatus muutub seoses majanduse ja tehnika arenguga. Seega ei ole servituudi mahu ja kasutuse ulatuse jaoks oluline mitte

³²² Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 321.

³²³ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 338, 239.

³²⁴ Brehm W., Berger C. Sachenrecht, S 342, 343, Rn 10-13.

servituudi seadmise ajal olemas olnud valitseva kinnisasja vajadus, vaid oluline on igakordne vajadus, mistõttu tuleb arvestada vajaduse kasvuga. See ei tohi muutuda servituudi seadmise ajal mitte ettenähtud kasutamiseks või suvaliseks kasutamiseks, vaid jääma kinnisasja liigilt samaks jääva kasutamise raamidesse. Seega ei saa vaielda vastu muutunud oludest või keskkonnatingimustest tuleneva asjaõigusliku sisu kohandamisele, et võimaldada õiguse teostamine. Nimetatud põhimõtte ei kehti juhul, kui kinnistusraamatukande alusdokumendis lepiti piirangute suhtes kokku. Sellisel juhul on vajaduste kasvamisel määravaks piirangud.³²⁵

Sageli on realservituudid seatud tähtajatult, st nii kauaks kui valitsev kinnisasi servituuti, näiteks juurdesõidu või tee kasutamise õigust, vajab. Sellest tuleneb servituutide jaoks probleem, kas ja kui kaugele suhete muudatuste sisu ulatub. Niivõrd kui servituut vastab oma kinnistusraamatus kindlaksmääratud sisule ja mahule ilma oma algselt kokkulepitud kasutuseesmärgi muudatusteta, sobib ta muutunud suhetega ja teda võib muutunud asjaoludel kasutada.³²⁶ Seejuures ei saa arvestada mitte iga vajaduse suurenemist, vaid ainult selliseid, mis jäävad valitseva kinnisasja muutmatu kasutamise viisi piiridesse ja ei vii tagasi servituudi seadmise ajal mitte ettenähtavaks olnud või teadlikule vajaduse suurenemisele. Piiri tõmbamine ei ole lihtne. Näiteks kui omanik peab aastakümneid pärast teeservituudi seadmist hakkama taluma autodega ülesõitu kaubanduskeskuse parklasse, kui vaevalt oli teeservituudi seadmise ajal võimalik klientidel motoriseeritult poe juurde pääseda.³²⁷

Tehnilist ja majanduslikku arengut arvestades, teenib realservituudi kohandamine valitseva kinnisasja huvi. See ei ole kasutatav õiguse laiendamisele ka teisele kinnisasjale. Kui valitseva kinnisasja omanik saab servituudist kasu ka teise kinnisasja jaoks, näiteks kui ta laiendab oma ettevõtte ka sellele kinnisasjale, siis saab sellega seotud vajaduse suurenemist ainult hüpoteetilise hinnanguna arvestada. Tõusnud vajadus saab viia ainult sedavõrd realservituudiga kaitstud vajaduse laiendamiseni, kuivõrd ettevõtte on ettenähtaval viisil laiendatud ainult valitseval kinnisasjal. Teeniva kinnisasja omanik ei pea taluma valitsevale kinnisasjale lisaks renditud maatüki tõttu põhjustatud kasutusvajaduse tõusu. Talumiskohustust ei saa ka seetõttu arvestada, kui liiklustihedus sel määral tugevasti tõuseb. Siis peab teeniva kinnisasja omanik taluma ainult valitsevale kinnisasjale kasuks tulevat liikluse suurenemist – sel määral, kui see jääb majandusliku arengu ettenähtavatesse

³²⁵ Böhringer, W. Kinnisasjaõigus Eesti Asjaõigusseaduses. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile, lk 91, 92.

³²⁶ Wolf, M. Sachenrecht. München 1996. S 399, Rn 740.

piiridesse. Iga laiem kõrval asuvast või kaugemal asuvast kinnisasjast tulenev vajaduse suurenemine ei kohaldu.³²⁸

Näiteks elamu- ja põllumajanduse eesmärgil seatud teeservituut ei anna õigust kasutada teeservituuti tootmisotstarbeks.³²⁹ Aiamaale juurdepääsuks seatud teeservituut ei kata hiljem valitsevale kinnisasjale ehitatud juurdepääsu kahepereelamu jaoks hoolimata sellest, et valitseva kinnisasja omanik vajab servituudi teostamist esialgsele kasutusvormile vastavast kasutuse ulatusest laiemalt. Kui kolmele kinnisasjale püstitatakse ehitised, kuid teeservituut oli seatud vaid ühe kinnisasja kasuks, on tegemist servituudi teostamise lubamatu laiendamisega. Sellisel juhul kehtib põhimõtteline otsus, mille järgi lubamatu kasutamise laienemine ei vii selleni, et teeservituut täielikult ära jääb, vaid õigustuse ulatus peab edaspidi arvestama hoonete püstitamise ajal kasutamise keskmise ulatuse järgi. See on hüpoteetiline arvestus majandusliku ja tehnilise progressi arvestamise tagajärjest.³³⁰

Sellega ühendatud vajaduse suurendamine toimib kinnisasja muutumatul kasutamisel kogu kasutusviisi suhtes ja ei eelda tahtlikku kasutamise muutmist. Seega sõitmine (hobu)veokiga hõlmab täna sõitmist kauba- ja veoautoga, kuid mitte traktori ja modernse viljakombainiga. Valitseva kinnisasja majandamiseks vajaliku, nagu näiteks väetise, kättetoimetamise ülesande on täna üle võtnud kauba- ja veoautod. Sellise sõidukite liikluse hõlmab reaalservituudi mõistlik (ootuspärane) käsitlus.³³¹

Samuti ei ole arenguna mõeldav ettenägematute muudatuste viimine selleni, et servituudi teostamine muutunud olude tõttu teenib ainult õigustatud isiku tähtsusetut kasutamist ja teisest küljest suurendab teeniva kinnisasja omaniku kahju niivõrd märkimisväärselt, et kahju on kasust tunduvalt suurem. Näiteks kui teeservituudi teostamine viib teeniva kinnisasja omaniku tema kinnisasjale ehitatud ettevõtte tõttu märkimisväärse kahjuni, teisest küljest on aga muutunud õigustatud isiku jaoks igati väärtusetuks, kuna ta saab jõuda oma kinnisasjalt vahepeal väljaehitatud uuele avalikule teele paremini.³³²

³²⁷ Brehm W., Berger C. Sachenrecht. S 342, 343, Rn 10-13.

³²⁸ Bundesgerichtshof 06.06.2003 Urteil nr V ZR 318/02.

³²⁹ Palandt, O. Beckliche Kurz Kommentare. Band 7. Bürgerliches Gesetzbuch. C.H.Beck, S1456, Rn 7.

³³⁰ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1679, 1680, Rn 53.

³³¹ Bundesgerichtshof 06.06.2003 Urteil nr V ZR 318/02.

³³² Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1681, Rn 55.

Juhul, kui valitseva kinnisasja omanik ei järgi teeservituudiga seatud kasutamist, siis hinnatakse kasutusemäära üldisest, valdavale avalikule arusaamale vastavast ja väliselt igäihe jaoks ilmest puudutatud kinnisasja iseloomust ja samuti ka vajadusest kasutada teeservituudi õigust nendes piirides. Servituudi ulatus saab valitseva kinnisasja vajadusele vastavalt kasvada, kui esineb selle kinnisasja kogu muutumatut laadi kasutamise vajaduse suurenemine ja ei ole servituudi seadmise aegselt mitte ettenähtav või tahtliku kasutamismuudatusega tekitatud.³³³

Reaalservituudi lubamatu teostamise korral ei lähe ebaharilikud muudatused reaalservituudi teostamise alla, kui muudatust ei saa juba üksnes õiguse teostamise piirangust tulenevalt arvestada. Teeservituut ei lõpe, vaid kohustatud isik saab õigustatud isiku õiguspädevuse ületamise eest kaitsta omandi kaitse sätete alusel näiteks kui valitseva kinnisasja vajadust lubamatult suurendatakse elu- või ärihoone püstitamisega.³³⁴

Kui teeniva kinnisasja omanik talub pikema ajaperioodi jooksul ülemäärast kasutamist, mis ületab asjaõiguslepingus kokku lepitud ja kinnistusraamatukandega määratud piire, siis selle läbi servituudi sisu ei laiene, vaid nõutav on vähemalt kinnistusraamatu kanne.³³⁵

Igal juhul on ajaliselt mittepiiratud servituudi sisu ja ulatus algusest saadik igas suhtes püsiv ja allutatav vaid teatud muudatustele, mis majanduslikust ja tehnilisest arengust tulenevad. Määrav ei ole mitte praegune, reaalservituudi seadmisega juba seatud kasutus, vaid see tuleb pigem valdavale avalikule arusaamisele vastavast ja igäihe jaoks väliselt selgesti nähtavast puudutatud kinnisasja iseloomust ja ka vajadusest, et tee kasutamise õigus oleks nendes piirides kasutatav.³³⁶ Seega saab servituudi ulatus suureneda koos valitseva kinnisasja vajadusega, kui vajaduse suurenemine tuleneb selle kinnisasja kogu viisi muutumatust kasutamisest ning ei olnud servituudi seadmise ajal ettenähtav või tahtliku kasutamismuudatusega antud. Kui reaalservituudi (tee kasutamise servituudi) sisuks on valitseva kinnisasja kasutamine põllumajanduslikul eesmärgil, ei ole valitseva kinnisasja

³³³ Bundesgerichtshof 07.10.2005 Urteil nr V ZR 140/04 – II 2-4.

³³⁴ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 1685, 1686, Rn 66.

³³⁵ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, lk 860, Rn 1.

³³⁶ Bundesgerichtshof 11.04.2003 Urteil nr V ZR 323/02 2.a, a bb, b; Bundesgerichtshof 06.06.2003 Urteil nr V ZR 318/02.

igakordne omanik õigustatud sõitma aiandusettevõtte jaoks hiljem rajatud kasvuhoone ja elamu juurde ja sealt ära ning servituudi sisu on ületatud.³³⁷

Ainult sel määral, kui ettevõtte laiendamisega on vajadus tõusnud ka selleks võimaliku majapidamise laiendamiseks valitseval kinnisasjal ja servituudi seadmise ajal oli vajaduse suurenemine ettenähtav, võib teistsugune käsitus olla.³³⁸

Kinnistusraamat ei ole muutunud valeks, kui tee kasutamise õigus ei ole tekkinud kinnistusraamatukande puudumise tõttu. Võlaõiguslik nõue kinnistusraamatust nähtuva õigusliku olukorra muutmiseks, kui see on valitseva kinnisasja omaniku arvamuse kohaselt olemas, ei ole aluseks kinnistusraamatu parandamise taotlemisele. Siis taotletakse kinnistusraamatu sisu ja tegeliku õigusliku olukorra vahelise vastuolu lõpetamist läbi materiaalõigusele vastava kinnistusraamatuseisu ning ei too kaasa materiaalõiguslikku tehingut, millega taotleda asjaõiguslikult õigusliku olukorra muutmist.³³⁹

See servituudi mahu ja kasutuse ulatuse jaoks on oluline valitseva kinnisasja igakordne vajadus, mistõttu tuleb arvestada vajaduse kasvuga, mis peab jääma valitseva kinnisasja muutumatut laadi kasutamise viisi piiridesse ja ei tohi viia servituudi seadmise ajal mitte ettenähtavaks olnud või teadlikule vajaduse suurenemisele. Kasutuse määra hinnatakse üldisest, valdavale avalikule arusaamale vastavast ja väliselt igapäevase jaoks ilmest puudutatud kinnisasja iseloomust ja samuti ka vajadusest, kasutada teeservituudi õigust nendes piirides. Nimetatud põhimõtte ei kehti juhul, kui kinnistusraamatukande alusdokumendis on piirangute suhtes kokku lepitud. Sellisel juhul on vajaduste kasvamisel määravaks kokku lepitud piirangud.

³³⁷ Bundesgerichtshof 11.04.2003 Urteil nr V ZR 323/02 2.a, a bb, b.

³³⁸ Bundesgerichtshof 06.06.2003 Urteil nr V ZR 318/02.

³³⁹ Bundesgerichtshof 30.10.2009 Urteil nr V ZR 42/09 II a.

III JUURDEPÄÄS AVALIKULT KASUTATAVALE TEELE

3.1 Üldised alused

3.1.1 Tee liigid

Käsitlemaks kinnisasja omaniku kohustust lubada teise kinnisasja omanikul pääseda üle oma kinnisasja avalikult teelt või kinnisasja iseseisvalt osalt võõrale kinnisajale, tuleb eelnevalt selgitada tee ja seejärel avaliku tee mõiste.

Tee mõistet käsitlevad õigusaktid mitmeti.

Teeseadus määratleb teena maantee, tänava, metsatee, jalgtee ja jalgrattatee või muu sõidukite või jalakäijate liiklemiseks kasutatava rajatise (TeeS § 2 lg 1). Tee moodustavad liiklemiseks kasutatavad rajatised, milleks on sõidutee ning sellega külgnevale alale sissesõidu ja sealt väljasõidu tee, kõnnitee, parkla jm seaduses loetletud rajatised ja teehoiurajatised (TeeS § 2 lg 2).

LS-s käsitletakse tee mõistet vastavalt TeeS-s sätestatule. Olenevalt pealiskihist jagunevad teed: kattega teeks, mis on tsemendi, tuha või bituumeniga töödeldud materjalist püsikattega (asfalt-, tsementbetoon- vms kate) ning kiviparketi ja munakivisillutisega tee; kruusateeks, mis on kruusast, kruus- või killustikliivast või killustikusõelmetest tee ning pinnasteeks, mis on põllu-, metsa- vms pealiskihita tee, mis on teeks rajatud või sõidukite liikumise tulemusena selleks kujunenud (LS § 2 lg 48). Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks (TeeS § 3).

Kasutusliigi järgi jagunevad teed ka avalikult kasutatavateks teedeks ja erateedeks. Avalikult kasutatav tee on riigimaantee, riigi talitee, kohalik tee ja kohalik talitee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igapäevaks õigusaktides sätestatud piirangutega (TeeS § 4 lg 1). 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. Eratee määratakse avalikuks kasutamiseks seaduses sätestatud korras (AÕS § 155). Seadusega on kinnisasja omanikul, kelle kinnisasi kas piirneb teega või kelle kinnisasja tee läbib, mitmeid kitsendusi teekaitsevööndis (TeeS § 13, 36). Eratee omanikul on õigus saada tee avalikuks kasutamiseks määramisel hüvitist riigilt või kohalikult omavalitsuselt (TeeS § 4, lg 3).

Riigikohus on asunud seisukohale, et ka erateele laieneb liiklusseadus ja liikluseeskiri, mida tuleb kasutamisel järgida ning seda seetõttu, et seadusandja tahte kohaselt toimub liikluse korraldamine sõltumata tee omandivormist kõigil Eesti teedel avalik-õiguslikult liiklusseaduse ja liikluseeskirja kohaselt arvestades, et tee on mõeldud oma loomult avalik-õiguslikuks tegevuseks – liikluseks. Riigikohtu arvates tuleb siseõuele juurdesõiduteeks lugeda mistahes ala, millel parkimine takistab nii pääsu siseõuele kui ka liikumist siseõuel enesel. Öeldut arvestades on täiesti võimalik, et juhtudel, mil tegemist on väga väikese siseõuega, tuleb tegelikult kogu selle territooriumi käsitleda teega külgnevale alale juurdesõiduteena.³⁴⁰ Praktikas loetakse teedeks ka maatükkidel asuvad looduslikud teed ja rajad, mis ei ole teedena registreeritud.³⁴¹

Saksa Ülemkohtu hinnangul mõistetakse teena kindla kestusega määratud, kinnisasja kasutamiseks inimkätega rajatud rajatist. Rajatis on seaduse mõistes (BGB § 1020 lause 2) ka kahest sõidurajast koosnev asfalteerimata tee, millel on alati mootorisõidukiga sõidetud, kuna see on vähemalt kohandatud püsivaks sõitmiseks mootorisõidukiga, sellel ajal kui see rajati. Hiljemalt ajast, kui kinnisasja kasutamisega kõndimiseks ja sõitmiseks tekkisid sõidurajad ja teised maapinnamuutmisel, on asfaltkatteta tee inimkätega rajatud, mis teenib kindlaks määramata tähtajaga tagapool asetseva kinnisasja igakordse omaniku kasuks seatud servituudi teostamist. Sellest erineb asfaltkatteta tee sisult kinnisasja enda muudatusest, kus ühtegi rajatist seaduse mõistes ei pea olema.³⁴²

Tee ja tee alune maa ei saa kuuluda erinevatele omanikele (TsÜS § 53). Tee kui rajatise omanik peab saama ka teemaa omanikuks. Kuna avalikult kasutatav tee ja teemaa on tsiviilkäibes alati koos, siis ei saa riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluv tee asuda võõral kinnisasjal ning teemaa peab olema välja krunditud maade tagastamisel ja erastamisel.³⁴³

Riigikohus on asunud seisukohale, et tee on maaga sedavõrd lahutamatu seotud, et tee pole kuidagi käsitatav vallasasjana AÕSRakS § 13 lg 2 mõttes. Teeseaduse üldisest loogikast saab järeldada, et üldjuhul on teemand ja maaomand lahutamatu seotud. Nendel kaalutlustel on

³⁴⁰ Riigikohtu kriminaalkolleegiumi 30.05.2002 otsus nr 3-1-1-58-02, p-d 8, 9, 10, 11.

³⁴¹ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 285.

³⁴² Bundesgerichtshof 06.06.2003 Urteil nr V ZR 49/05.

³⁴³ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 385.

Riigikohtu tsiviilkolleegium leidnud, et tee pole põhimõtteliselt hõivatav peremehetu ehitisena (AÕSRakS § 13 lg 2 alusel).³⁴⁴

Kui kinnisasja omanikule kuuluv tee on määratud avalikuks kasutamiseks ja seda ei ole kantud kinnistusraamatusse, peab ka kinnisasja heauskne omandaja taluma tee avalikku kasutamist (erandina AÕS §-st 156). Seadus ei näe ette avalikult kasutatav tee kohta märke kandmist kinnistusraamatusse (AÕS § 53). Kinnistusraamatu ülekoormamise vältimiseks on ohverdatud kinnistusraamatu avalik usaldatavus. Seega on eratee avalikuks kasutamise kokkulepe asjaõigusliku toimega.³⁴⁵

Asjaolu, kui juurdepääsu taluva kinnisasja omanik käsitab tema kinnisasjal asuvat teed erateena, ei vabasta teda kohustusest taluda tee kasutamist teise kinnisasja omaniku poolt, kellel kinnisasjale vajalik ühendustee puudub.³⁴⁶

Näiteks kuni 10. maini 2004 kehtinud kaitstavate loodusobjektide seaduse § 9 lg 3 kohaselt olid kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad erateed ja –rajad päikese tõusust loojanguni avalikuks kasutamiseks eesmärgiga tagada teiste isikute juurdepääs objektile. Võib tulla ette juhtumeid, kus objekti erilise kaitse vajadus tingib hoopis sellise vaba juurdepääsu takistamist, ning sel juhul kaotavad teised isikud õiguse erateede kasutamiseks alates taolise režiimi kandmisest kinnistusraamatusse.³⁴⁷

3.1.2 Kohaliku omavalitsuse kohustus juurdepääsutee asukoha määramisel

Omanikul on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja, kui tema kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt (AÕS § 156 lg 1).

Paragrahvi tähtsus tuleneb suures osas maareformi läbi viimisest, mille tagajärjel tekib palju uusi ja ka väikseid ning mitmest osast koosnevaid kinnisasju, millel võib puududa ühendus avalikult kasutatava teega või ühendus kinnisasja eri osade (lahustükkide) vahel. Samuti võib ühendustee kaduda kinnisasja ühe osa võõrandamisel või ühele omanikule kuulunud mitmest kinnisasjast ühe võõrandamisel. Tee võib ka olemas olla, kuid ei võimalda kinnisasja korrapärast kasutamist. Reeglina väikseid teid nagu rajad ja looduslikud teed ei krundita

³⁴⁴ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 10.10.2005 otsus nr 3-3-1-42-05. p-d 14, 15.

³⁴⁵ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 285.

³⁴⁶ Riigikohtu kriminaalkolleegiumi 18.04.2001 määrus nr 3-1-1-33-01. p-d 9-13.

³⁴⁷ Veinla, H. Kaitstavate loodusobjektide seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused, Juridica IX 1994, lk 220-221

lähtuvalt maakorralduse nõuetest maareformi käigus katastriüksusest välja ning need erastatakse ja tagastatakse koos maaga.³⁴⁸

Üheks maakorralduse nõudeks on, et tuleb tagada kinnisasjale otstarbekas juurdepääsutee (MaakS § 5 lg 2 p 4). Riigikohus leidis, et maareformi läbiviimisel peab püüdma vältida selliste kinnisasjade moodustamist, millel puudub ühendus avalikult kasutatava teega.³⁴⁹

Riigikohus on rõhutanud, et kohalik omavalitsus peab tagama kinnisasjale juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt. Oluline on, kas see eesmärk on saavutatav erastamise õigustatud subjekti senises kasutuses oleva maa vastavas osas erastamata jätmisega. Tähtsust ei oma, kas see maa-ala on pinnastee või muud liiki tee. Samuti on oluline, kas muid võimalikke juurdepääsuteid oleks kinnisasjale keeruline luua ning kas erastamise õigustatud subjekt on ära näidanud kaaluka põhjendatud huvi, miks tee aluse maa erastamine talle kaalub üles avaliku huvi avaliku juurdepääsutee säilitamiseks.³⁵⁰

PlanS kohaselt on maakonnaplaneeringu üheks ülesandeks ka teede paigutamise määramine (§ 7 lg 3 p 10). Üldplaneeringu üheks eesmärgiks on põhiliste teede asukoha üldiste põhimõtete määramine (PlanS § 8 lg 3 p 8). Detailplaneeringu üheks eesmärgiks on tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras (PlanS§ 9 lg 2 p 4). Teede ehitamine on reguleeritud selliselt, et detailplaneeringukohaste teede väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni tagab kohalik omavalitsus, kui kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti (EhS § 13).

Üldjuhul on teede ehitamise kohustus kohalikul omavalitsusel. Riigikohus on leidnud, et PES § 47³⁵¹ ei ole aluseks mitte ainult kokkuleppele, millega kohalik omavalitsus võib vabaneda kohustusest tagada vastavate teede ja tehnovõrkude väljaehitamine enne ehitusloa andmist, vaid sellest saab ka tuleneda kohaliku omavalitsuse kohustus väljaehitamine hüvitada.³⁵² Tagamiskohustuse saab lugeda täidetuks, kui rajatised on ehituslikult lõpetatud ka ehitusloa

³⁴⁸ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 288.

³⁴⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.11.2007 otsus nr 3-3-1-57-07. p-d 12, 13, 26.11.2001 otsus nr 3-3-1-53-01, p 6.

³⁵⁰ Riigikohtu halduskolleegiumi 26.11.2001 otsus nr 3-3-1-53-01. p-d 6, 7.

³⁵¹ Planeerimis- ja ehitusseadus kehtis kuni 01.01.2003, samasisuline regulatsioon on täna kehtivas ehitusseaduse §-s 13.

³⁵² Riigikohtu halduskolleegiumi 06.12.2004 otsus asjas nr 3-3-1-53-04 Kodumajagrupi AS kaebus Tallinna Linnavalitsuse toimingute õigusvastasuse tuvastamiseks.

taotleja või muude isikute poolt teede ja tehnovõrkude väljaehitamist puudutavate kokkulepete sõlmimise ja täitmise kaudu.³⁵³

Paljudel juhtudel ei ole halduse toimingu eesmärgiks omandiõiguse kitsendamine, kuid faktiline riive kaasneb toiminguga paratamatult. Näiteks halvendatakse halduse poolt teostatavate ehitustöödega seoses juurdepääsu maatüki kõrval asuvale kinnisasjale. Haldus peab esmalt kaaluma, kas toimingu vajadus kaalub üles kahju, mis isikule tekitatakse. Kui ei, on toiming vastuolus proportsionaalsuse põhimõttega ning sellest tulenevalt õigusvastane. Proportsionaalsust on aga võimalik taastada, hüvitades omandiõiguse ohverdamise.³⁵⁴

Riigikohus on leidnud, et tiheasustusosalal asuvate naaberkinnisasjade omanike vahelised huvikonfliktid seoses ehitamisega peab esmajoones lahendama detailplaneering. Samuti peab planeering arvestama naaberkinnisasjal asuvate kinnisasjade omanike õiguste ja huvidega. Kusjuures detailplaneering ei ole seadusjärgne kinnisasja kitsendus AÕS § 155 lg 1³⁵⁵ mõttes, vaid kava, mis määrab edasise tegevuse alused. Detailplaneering on avalik-õiguslik kokkulepe ja see ei asenda poolte asja- või võlaõiguslikku kokkulepet eratee kasutamiseks.³⁵⁶

3.1.3 Juurdepääsuõigus kui eraõiguslik kitsendus.

Planeeringus ja projekteerimistingimustes saab seada ainult seaduses otseselt sätestatud kinnisomandi kitsendusi. Seega ei saa planeering ega projekteerimistingimused olla kinnisomandi kitsenduste allikaks, vaid need piirduvad üksnes seadusjärgsete kitsenduste rakendamises konkreetse ala või kinnisasja suhtes koos vajalike ja võimalike täpsustuste ja leevendustega.³⁵⁷

Näiteks maa ostueesõigusega erastamisel saavad muude maa erastamise tingimustena kohaliku omavalitsuse otsuses olla märgitud vaid avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused, mitte aga eraõiguslikud seadusjärgsed kitsendused, milleks on ka AÕS § 156 lg-s

³⁵³ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.10.2004 otsus asjas nr 3-3-1-35-04 AS TTP kaebus Tallinna linna poolt PES §-st 47 tuleneva kohustuse täitmata jätmise kui toimingu õigusvastaseks tunnistamiseks.

³⁵⁴ Pilving, I, Riigivasutuse dogmaatika ja Eestis kehtiv riigivastutusõigus. Juridica VIII 1999, lk 382-384.

³⁵⁵ *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.*

³⁵⁶ Riigikohtu halduskolleegiumi 13.06.2003 otsus nr 3-2-1-42-03. p 19.

³⁵⁷ Veinla, H. Planeerimis- ja ehitusseadus ehitusõiguse allikana. Juridica nr ..., lk 57-60

1 sätestatud kitsendus. Nimetatud eraõigusliku seadusjärgse kitsenduse sisus lepivad kokku pooled ise või kokkuleppe mittedaavutamisel määrab kitsenduse sisu kohus.³⁵⁸

Samuti on Riigikohus on märkinud, et silmas tuleb pidada, et planeerimismenetluse üheks eesmärgiks on ka planeeringuga seotud erimeelsuste lahendamine ja erinevate isikute huve ning avalikku huvi arvestava tasakaalustatud lahenduse saavutamine. Kohalikul omavalitsusel ei tule otsustada mitte ainult detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise küsimus, vaid ka valiku tegemine võimalike lahenduste vahel.³⁵⁹

Maareformi käigus tuleb teha õigustatud subjektile teatavaks kitsenduse ja seda põhjustava objekti olemasolu, kitsendus saab vastavalt põhiseadusele rajaneda üksnes seadusele. Seadusjärgset kitsendust ei pea kandma kinnistusraamatusse (AÕS § 141). Kitsendused peavad kajastuma katastriüksuse plaanil, riigi maakatastri maaregistris ja kitsenduste kaardil (MaaKatS § 9 ja 12).³⁶⁰

Riigikohus on rõhutanud, et kinnisasja moodustamisel tuleb lähtuda sellest, et kinnisasi sobiks ettenähtud sihtotstarbeks, et kinnisasjale oleks tagatud otstarbekas juurdepääsutee, et oleks välditud kinnisasja kiildumine ja ribasus, et oleks tagatud kinnisasja terviklikkus ja otstarbekas kuju, lihtsad piirid ning et oleks arvestatud ka looduslike piiridega. MaakS §-s 5 on sätestatud maakorralduse põhinõuded, mis on seadusest, tehnilistest ja majanduslikest teguritest tulenevad tingimused, mille täitmine tagab kinnisasja otstarbeka kasutamise ja majandamise.³⁶¹

MaakS § 13 lg 4 kohaselt on kinnisasi jagamatu, kui jagamise tulemusena muutub võimatuks kinnisasja kasutamine vastavalt sihtotstarbele või kui ei ole võimalik moodustada katastriüksust. Riigikohus on leidnud, et otstarbeka juurdepääsutee tagamine on eelduseks ka maatüki jagamisel ja maatükist reaalosa eraldamisel. Maatükist reaalosa eraldamisel ehk kinnisasja jagamisel tuleb arvestada maatüki olemust ja maakorralduse nõudeid. Kas asja olemus võimaldab selle jagamist, hõlmab muuhulgas ka otstarbeka juurdepääsutee tagamise

³⁵⁸ Riigikohtu halduskolleegiumi 24.11.2003 otsus nr 3-3-1-73-03. p 11.

³⁵⁹ Riigikohtu halduskolleegiumi 06.11.2002 otsus nr 3-3-1-62-02. p-d 12, 15, 16, 17, 18.

³⁶⁰ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 310.

³⁶¹ Riigikohtu halduskolleegiumi 15.11.1999 määrus nr 3-2-1-42-99. p 3.

võimaluse hindamist.³⁶² Kinnisasja õiguslikud piirid määratakse kitsendustega, need võivad olla seadusjärgsed, tehinguga või kohtuotsusega seatud.³⁶³

Riigikohus on seisukohal, et AÕS § 156 lg 1 järgi tuleb juurdepääsu määramisel arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. Kuigi MaaRS § 22¹ lg 6 kohaselt määrab väljaspool linna erastatava maa piirid ja suuruse vastavalt planeeringu ja maakorralduse nõuetele kohalik omavalitsus ja nn. erapooletu maamõõtja ekspertarvamus või hinnang ei ole kohalikule omavalitsusele siduv, on Riigikohus seisukohal, et selline ekspertarvamus võib olla ostueesõigusega erastamise subjektile üheks tõendiks tema väidete tõendamisel. Eriteadmisi nõudvate asjaolude väljaselgitamiseks, mis ei ole õiguslikku laadi, on kohtul õigus küsida eksperdi arvamust. Ka planeerimine ja maakorraldus on valdkonnad, kus võivad olla vajalikud eriteadmised.³⁶⁴

Ka Riigikohus märgib, et kohus pidi resolutsiooniga sisuliselt fikseerima looduses kulgeva ja realselt eksisteeriva juurdepääsutee, mille tekstiline kirjeldamine on raske. Kohtulahendi täitmise selguse huvides peaks kohtuotsuse resolutsioonis olema märgitud ka vaidlusaluste kinnisasjade täpsed andmed ja kasvõi viide plaanile.³⁶⁵

Ka servituutide käsitlemisel notariaalses praktikas tuleb üksikjuhul asjaolud põhjalikult välja selgitada ja arvesse võtta, mistõttu on kinnisasja kasutamiseõiguse juures abi kasutamiseõiguse ulatuse ja liigi kandmisest asukohaplaanile ja selle lisana dokumendi juurde võtmisest.³⁶⁶ Näiteks on Riigikohus juurdepääsuservituudi puhul leidnud järgmist: “Probleemid resolutsiooni arusaadavusega on tingitud sellest, et kohus pidi resolutsiooniga sisuliselt fikseerima looduses kulgeva ja realselt eksisteeriva juurdepääsutee, mille tekstiline kirjeldamine on raske“.

Juurdepääsuõigus on eraõiguslik kinnisomandi kitsendus ning käsitletav naabrusõigusena. Seadus ei anna automaatselt tee kasutamise õigus, vaid nõudeõiguse. Õiguse realiseerimine eeldab kokkulepet või kohtu otsust (AÕS § 156). Kui kinnisasja omanik takistab olemasoleva

³⁶² Riigikohtu halduskolleegiumi 15.12.2003 otsus nr 3-2-1-103-03. p 26.

³⁶³ Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt, lk 170.

³⁶⁴ Riigikohtu halduskolleegiumi 26.11.2001 otsus nr 3-3-1-53-01. p-d 6, 7.

³⁶⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.09.2005 otsus nr 3-2-1-85-05. p-d.

³⁶⁶ Wehrens, H.G. Servituudid notariaalses praktikas. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad: 16.-18. mai 1996: ettekanded = Grundbuch- und Notartage: 16.-18. Mai 1996, lk 54.

juurdepääsutee kasutamist, võib õiguse omaja kasutada kiirema kaitse vahendina valduse kaitse abinõusid valduse rikkumise lõpetamiseks (omaabi AÕS § 40 lg 3, § 41 lg 1).³⁶⁷

Seatav tee võib olla kas ajutine või alaline, olenevalt poolte kokkuleppest või kohtuotsusest. Ajutise tee puhul kestab tee talumise kohustus kuni vajaliku ühendustee rajamiseni. Ühendusteeta kinnisasi ja teega koormatav kinnisasi ei pea olema naaberkinnisasjad ning tee võib läbida ka mitmeid kinnisasju. Juurdepääsutee kasutamise õigus on ka kõigil teistel isikutel, kes soovivad sellele kinnisasjale minna, kuna juurdepääsuõigus seatakse sisse kinnisasja, mitte konkreetse isiku kasuks.³⁶⁸

Seaduse kohaselt ei kanta avalik-õigusliku seadusjärgse kitsenduse muutmist kinnistusraamatusse (AÕS § 141 lg 2). Seadusjärgsete kitsenduste muutuste kandmine kinnistusraamatusse tegi nähtavaks selle, mis seadusest ei nähtu. Pärast 1. juulit 2003 tehtud asjaõigusseaduse muudatused jäävad aga varjatuks. Sellele loota, et omanik need õigusjärglasele avalikustab, alati ei tasu. Pigem vastupidi, omanikul tekib võimalus teatada õigusjärglasele olematutest kitsenduste leevendustest, mida omandajal on raske kontrollida. Varem sellist probleemi ei olnud. Ei ole ka nüüd eraõiguslike seadusjärgsete kitsenduste muutmise osas, sest need kantakse – vaatamata nende hoopis suuremale esinemisvõimalusele – kinnistusraamatusse.³⁶⁹

Ka Saksa õiguses on ette näinud, et hoonestuskavas nähakse ette maa käimis-, sõidu- ja liiniõiguste jaoks üldsuse kasuks (BauGB § 1 p 21). Üksnes selle maa kindlaks määramisega ei ole vastav õigus veel tekkinud. Omanik võib nõuda, et seatakse õigus igakordse soodustatud isiku kasuks ja ka nõuda vastava servituudi kinnistusraamatusse kandmist, mis on avalik-õiguslik kinnisasja koormatis, millega kinnisasja omanik on allutatud oma kinnisasja kasutamise piirangutele ja on suunatud kinnisasja puudutavale tegevuse talumisele või tegevusest hoidumisele, mis ei tulene üksnes ehitusseadusest. Saksa liidumaade ehitusmäärused teevad kindlate ehitusõiguste lubatavuse sõltuvaks avaliku servituudi seadmisest, näiteks peab tagama juurdepääsu ehituskrundile üle võõra kinnisasja. Avaliku servituudiga seatud kohustus läheb automaatselt üle ka kinnisasja omaniku õigusjärglasele, täideviimine toimub kohtumäärusega ja (haldusakti) sundtäitmisega. Avalik servituut lõpeb

³⁶⁷ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 288.

³⁶⁸ Ibid, lk 230.

ehitusjärelvalve asutuse loobumisega servituudist, mis peab toimuba, kui avalikke huve kohustuse võtmiseks enam olemas ei ole.³⁷⁰

Eesti õiguses on sarnane institutsioon sundvõõrandamise normide alusel seatav sundvaldus, mis seisneb kinnisasja koormamises ka realservituudiga kui piiratud asjaõigustega. (KASVS § 3 lg 1 p 7 ja § 6 lg 1, lg 2).

Seega peab kohalik omavalitsus nii maareformi läbiviimisel kui maa-alade planeerimisel näitama kinnisasjadele juurdepääsu võimaluse ja asukoha, kuid kuna juurdepääsutee puhul on tegemist eraõigusliku, mitte avalik-õigusliku kitsendusega, siis ei saa juurdepääsuõigust määrata kohaliku omavalitsuse haldusaktiga.

Nii teeservituudi seadmisel, kui juurdepääsuõiguses kokkuleppimisel on selguse huvides vajalik juurdepääsuasukoht näidata lepingule lisataval skeemil või plaanil, kuid erinevalt juurdepääsuõigusest tuleb teeservituudi puhul viidata skeemile või plaanile ka asjaõiguslepingus ja kinnistusraamatukandes.

³⁶⁹ Tiivel, R. Juridica Mõned kommentaarid Priidu Pärna raamatu „Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne“ kohta, lk 283, 284.

³⁷⁰ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 849, 850, Rn 3, 4.

3.2 Juurdepääsutee nõue

3.2.1 Nõude eeldused

Esmalt on vajalik jõuda selgusele, millistel eeldustel on ühe kinnisasja omanikul teise kinnisasja omaniku vastu juurdepääsutee nõue. Juurdepääsu nõue üle võõra kinnisasja on omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt (AÕS § 156 lg 1 lause 1).

Ka Saksa seaduses on sarnane regulatsioon, mille kohaselt võib omanik nõuda naabrilt, kui kinnisasja korrapäraseks kasutamiseks puudub vajalik ühendus avaliku teega, et nad lubaks kuni puuduse kõrvaldamiseks nõutava ühenduse loomiseni nende kinnisasja kasutamist. Ajutise tee suund ja kasutamisoiguse ulatus määratakse vajadusel kohtuotsusega (BGB § 917 lg 1). Ajutise tee talumise kohustust ei teki, kui kinnisasja senine ühendus avaliku teega katkestatakse omaniku meelevaldse tegevuse läbi (BGB § 918 lg 1).

Kinnisasjal puudub ühendus avaliku teega vähemalt siis, kui kinnisasi on avalikust teest täielikult eraldatud ja samuti kui vahetu juurdepääs on hiljem kõrvaldatud. Samuti puudub ühendus siis, kui ühendus avaliku teega puudub ainult kinnisasja ühel osal, eelkõige võib suurepindalaliste kinnisasjade ühel osal puududa ühendus ülejäänud kinnisasja osadega. Samuti puudub juurdepääs, kui olemasolevast teest ei piisa korrapäraseks majandamiseks või kinnisasja kasutamise muudatuse tagajärjel. Juurdepääsuteeõigus ei seisne selles, et kinnisasjal puudub üldse juurdepääs avalikult teelt, vaid selles kui kinnisasjal ei ole korrapäraseks majandamiseks vajalikku juurdepääsu.³⁷¹

Kinnisasja saab ainult siis korrapäraselt kasutada, kui see on piisavalt ühendatud avaliku teevõrguga.³⁷² Kinnisasi on kaotanud korrapäraseks majandamiseks vajaliku ühenduse avaliku teega, kui kinnisasja olukord, suurus ja majandamisviis ei ole vastav.³⁷³ Kui kinnisasjale puudub korrapäraseks kasutamiseks vajalik ühendus avaliku teega, võib omanik naabrilt nõuda, et ta talub tema kinnisasja kasutamist juurdepääsuks kuni vajaliku ühenduse

³⁷¹ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 912, 913 Rn 7.

³⁷² Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 526, 527.

³⁷³ Palandt, O. Beckliche Kurz Kommentare. Band 7. Bürgerliches Gesetzbuch. C.H.Beck München 2007, S 1391, Rn 4.

taastamiseni.³⁷⁴ Riigikohtu selgituse kohaselt on AÕS § 156 lg 1 kohaselt avalikult kasutavale teele juurdepääsu nõude rahuldamise eeldusteks juurdepääsu taotleja kinnisasjal avalikule teele juurdepääsu puudumine ja taotletava juurdepääsu maakorralduslik võimalikkus.³⁷⁵

Tee asukoht peaks olema teeniva kinnisasja omanikule võimalikult vähe koormav, ei rikuks tema kodu privaatsust, võimalusel ei mööduks eluhoonetest. Lähtuda tuleb hea usu ja mõistlikkuse põhimõtetest (VÕS § 6 ja § 7). Samuti tuleb lähtuda juurdepääsuõiguse omaja huvidest, et selle õiguse kasutamine ei oleks talle majanduslikult ebamõistlikult koormav.³⁷⁶ Juurdepääsu puudumine tähendab, et kinnisasja olemusele vastav juurdepääs puudub. Arvestades riive raskust, mida juurdepääsutee naabri omandi jaoks tähendab, tuleb rangelt hinnata küsimust, kas hädavajalik ühendus puudub. Mugavuse ja otstarbekuse vaatepunkt ei õigusta veel naaberkinnisasjade kasutamist. Niisiis ei piisa võimalikust tee lühendamisest.³⁷⁷

Ka Riigikohus on märkinud, et AÕS § 156 lg 1 eesmärk on võimaldada kinnisasja omanikule vajalik juurdepääs avalikult teelt üle teise kinnisasja oma kinnisasjale nii, et võimalikult vähe koormata juurdepääsu taluva kinnisasja omaniku huve.³⁷⁸ Seetõttu ei pea vähemalt üldjuhul kinnisasjale tagama täiendavat juurdepääsu üle teise isiku kinnisasja.³⁷⁹

Üheks tsiviilõiguse allikaks on tava (TsÜS § 2). Tava tekib käitumisviisi pikaajalisest rakendamisest, kui käibes osalevad isikud peavad seda õiguslikult siduvaks.³⁸⁰ Maareformi käigus olid sageli maade eraomandisse andmise hetkeks juurdepääsuteed välja kujunenud ning nende jätkuvat kasutamist tuleb aktsepteerida. Kui juurdepääsuõigusega teega koormataval kinnisasjal on juba sobiv eratee, kohustub kinnisasja omanik valdavalt tee kasutamist taluma kinnisasja omaniku poolt, kellel ühendustee puudub. Kui juurdepääs katkeb kinnisasja ühe osa võõrandamisel ei saa tee asukoha üle vaidlemist mõistlikult eeldada, kuna

³⁷⁴ Brehm W., Berger C. Sachenrecht, S 101, 102, Rn 39, 40.

³⁷⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.05.2008 otsus nr 3-2-1-41-08. p 20, 27.09.2005 otsus nr 3-2-1-85-05, p 16 ja 26.10.2006 otsus nr 3-2-1-14-06, p 25.

³⁷⁶ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 289.

³⁷⁷ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 527.

³⁷⁸ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 22.03.2006 otsus nr 3-2-1-5-06. p-d 22; Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.03.2004 otsus nr 3-2-1-33-04. p 18.

³⁷⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.05.2008 otsus nr 3-2-1-41-08. p 21, 30.03.2004 otsus nr 3-2-1-33-04, p-d 17 ja 18, 12.04.2004 otsus nr 3-2-1-45-04, p 14.

³⁸⁰ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 286.

juurdepääsutee avalikult kasutatav teeni on faktiliselt olemas ja juurdepääsuõigus rajaneb väljakujunenud taval.³⁸¹

Järgnevalt vajab analüüsi kas ja millisel juhul on juurdepääsuõigus tekkinud tava alusel.

Riigikohtu seisukoha kohaselt ei ole juurdepääsunõude rahuldamisel AÕS § 156 järgi oluline, et maareformi läbiviimisel maa erastamisel ei pandud kinnisasja omanikule selget kohustust tagada juurdepääsutee kasutamise võimalus teistele isikutele. Oluline on, et kinnisasja omanik, kelle maatükil asuvat juurdepääsuteed on kasutatud varem pikema aja vältel, pidi tee kasutamisest tuleneva koormisega arvestama juba maa erastamisel, samuti varasema kinnisasja tasuta kasutamise tavaga.³⁸²

Riigikohus on leidnud, et AÕS § 156 sätte eesmärgiks on säilitada tavana väljakujunenud ühendus avalikult kasutatava teega, koormamata omanikke, kelle kinnisasja ei ole avalikult kasutatava teega ühenduse pidamiseks kasutatud. Seega tuleneb AÕS § 156 lg-st 2, et tee (juurdepääsu) määramise võimalusi ühenduse pidamiseks avalikult kasutatava teega kaalutakse selle kinnisasja piires, mille kaudu ühendus seni toimus. Kaaluda tuleb, milline juurdepääsutee on teeniva kinnisasja omanikku kõige vähem koormav.³⁸³

Tava alusel talumise kohustus on kinnisasja omanikul vaid siis, kui tee kasutamine ei tekita kinnisasja omanikule olulist kahju ja kui teise tee kasutamine on kolmandatele isikutele ülemäära kulukas ning mitteotstarbekas näiteks tee pikkuse või raskesti läbitavuse poolest. Tava ei anna õigust liikuda maatükil laiemas mõttes. Talitee puhul on tavaliselt tegemist otsemate talviste teedega vastavalt kohalikele tavadele (näiteks talitee üle järve, mis väldib ringi ümber veekogu minemist.³⁸⁴ Samas ei pruugi tava kaaluda üles konkreetsetes asjas teisi nõude rahuldamata jätmise põhjendusi.³⁸⁵

Ka Saksa Ülemkohus on leidnud, et pikaajaline naabri kinnisasja teatud liiki ja viisil kasutamise võimalikkus ei loo alust ühenduse kaotanud kinnisasja korrapäraseks (sihtotstarbeliseks) kasutamiseks. Siis hinnatakse seda ainult objektiivselt aspektist, mitte kinnisasja omaniku isiklikust vajadusest.³⁸⁶

³⁸¹ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 289.

³⁸² Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.09.2005 otsus nr 3-2-1-85-05. p-d 23, 24.

³⁸³ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 28.04.2009 otsus nr 3-2-1-36-09. – p 10.

³⁸⁴ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 286.

³⁸⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.04.2004 otsus nr 3-2-1-45-04. p 16.

³⁸⁶ Bundesgerichtshof 12.12.2008 Urteil nr V ZR 106/07, p 8 a.

Juurdepäas peab olema vajalik korrapäraseks majandamiseks. Kui muutub majandamise viis, siis muutub sellega tee kasutamise õiguse sisu. Mis korrapärane majandamine on, tuleneb praktilisest majandamise vajadusest.³⁸⁷ Kinnisasi peab „oma iseloomu järgi“ säilitatava kasutamise kindlaks määrama. Nendes raamides on võimalik tõlgendada vajaduse ulatust maatüki ja pinnase maksimaalse kasutatavuse garanteerimisega ja kohandamisega muutunud majanduslikele vajadustele. Määrav on ka kinnisasja kasutusviis ja suurus, selle keskkond, samuti ka üksikjuhtumi asjaolud. Juurdepääsutee õigus on ka siis antud, kui omanik oma kinnisasja kasutamist muudab ja seetõttu juurdepääsutee õiguste teostamine vajalikuks osutub.³⁸⁸

Toetuda tuleb igakordsetele üksikjuhtumi asjaoludele. Näiteks ei seata ühe väikese alpihotelli jaoks turistide liiklemiseks külaliste kasuks autodega juurdepääsutee õigust, küll aga seatakse see omanike ja varustajate kasuks. Kui omanik rajab oma kinnisasjale ettevõtte, mis ilma naabruses asuva kinnisasja ulatusliku hõivamiseta ei ole teostatav, ei ole majandamine korrapärane. Täielik kasutamise viisi muutumine ei kehti aga tingimata kinnisasja korrapärase kasutamise mõistele vaatamata. Otsustavaks on objektiivne olukord, mitte omaniku isik, nii ei oma tähtsust, kes kinnisasja kasutab.³⁸⁹

Saksa Ülemkohus on märkinud, et omanik võib nõuda enda kinnisasjale juurdepääsu ainult siis, kui seejärel kaasneb sellega tema kinnisasja korrapärane otsene kasutamine. Seevastu ei või omanik juurdepääsutee talumise kohustuse nõuet rajada sellele, et ta kinnisasja ainult sellise teega (kohase hinna eest) üürida või rentida saab. Juurdepääsutee talumise kohustus ei saa õiguse üldpõhimõtte järgi luua olukorra, kus omanik ainult läbi teatud abinõude oma kinnisasjale pääseb. Kui üüritud paadiseisukohale maapoolt juurdepääsuks on vajalik kasutada selle järvega piirnev maa osa, siis peab piirneva kaldakinnisasja omanikuga juurdepääsukokkuleppe sõlmima.³⁹⁰ Seega missugune juurdepääs vajalik on, sõltub kinnisasja kasutusotstarbest. Elumaja või aiamaa jaoks võib kitsam jalgteed piisata, tehasehoone jaoks mitte. Ka ajutisest puudumisest piisab, näiteks kui teed parandatakse või tee ei ole lumevalli tõttu läbitav. Eeldatav on veel, et ühtegi teist võimalust ei ole juurdepääsutee puudumise kõrvaldamiseks.³⁹¹

³⁸⁷ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 528.

³⁸⁸ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 914, Rn 9.

³⁸⁹ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 528.

³⁹⁰ Bundesgerichtshof 05.05.2006 Urteil nr V ZR 388/02 – 12.

³⁹¹ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 527.

Autoga juurdepääsu võimaldamine üle teise isiku kinnisasja peab olema eraldi põhjendatud, eriti kui juurdepääs avalikult teelt on kinnisasjale juba olemas.³⁹² Näiteks leidis Riigikohus, et arvestades Tallinna vanalinna maa väärtust, tähendaks valitseva kinnisasja omanikule juurdepääsu võimaldamine (iseäranis autodega) üle teeniva kinnisasja viimase omaniku jaoks ilmselgelt olulist koormist.³⁹³ Riigikohus juhib tähelepanu sellele, et kuigi varasemalt on leitud, et juurdepääsu õigus ei pea alati hõlmama autoga ligipääsu võimalust, siis asjaoludest tulenevalt peab elamiseks kasutatavale kinnisasjale reeglina siiski vähemalt üks selline juurdepääs olema tagatud.³⁹⁴ Vähemalt elamu- ja ärimaa sihtotstarbega kinnisasi eeldab selle sihtotstarbeliseks kasutamiseks sõidukiga ligipääsu.³⁹⁵

Elamukinnisasjal puudub korrapäraseks kasutamiseks hädavajalik ühendus avaliku teega, kui sinna ainult jalgsi ja jalgrattaga avalikult maatükilt jõuda saab. See halvendab kinnisasja kasutamist mittevastuvõetaval määral, kui see takistab elaniku põhivajaduste rahuldamist nagu näiteks igapäevaste eluks vajalike tarbesemete (elatusvahendite) probleemideta kättetoimetamise, samuti ka kinnisasjale ohutu ligipääsetavuse. Sellisel juhul tuleb arvesse kinnisasja omaniku nõue oma naabri vastu tema kinnisasja talumiseks sõidukiga sõitmiseks, millega ta saab oma kinnisasjale pääseda. Elamukinnisasja puhul on sellele sõidukiga juurdepääsetavus reeglina hädavajalik (näiteks prügiveoks). See kehtib igal juhul siis, kui see ei käi sõiduki parkimise kohta kinnisasjal, vaid sellele sõidukiga ligipääsetavuse kohta.³⁹⁶

Kas juurdepääsõigus kinnisasja sisehoovile tuleb anda ka autodele, oleneb asjaoludest, mh sellest, kas kinnisasi ja sellel asuvate hoonete sihtotstarbeline kasutamine on võimalik ilma sisehoovi autoga pääsemata või mitte. Seejuures omavad tähtsust ka parkimise võimalus ja sõidukiga hoone teenindamise vajadus. Kui juurdepääs kinnisasja sisehoovi peab olema võimalik ka sõidukiga, ei tarvitse see tähendada, et juurdepääs peab olema tagatud igapäevaselt.³⁹⁷ Juurdepääsutee võimaldamisega ei kaasne ka õigust nõ püsivale parkimiskohale. See saab toimuda üksnes kokkuleppel kinnisasja omanikuga.³⁹⁸

³⁹² Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.05.2008 otsus nr 3-2-1-41-08. p 21, 30.03.2004 otsus nr 3-2-1-33-04, p 18, 12.04.2004 otsus nr 3-2-1-45-04, p 16; 27.09.2005 otsus nr 3-2-1-85-05, p 22.

³⁹³ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.05.2008 otsus nr 3-2-1-41-08. p 21.

³⁹⁴ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.09.2005 otsus nr 3-2-1-85-05. p-d 21, 22.

³⁹⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.05.2008 otsus nr 3-2-1-47-08. p-d 5.

³⁹⁶ Bundesgerichtshof 12.12.2008 Urteil nr V ZR 106/07, p 8 e bb.

³⁹⁷ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.03.2004 otsus nr 3-2-1-33-04. p 18.

³⁹⁸ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.05.2008 otsus nr 3-2-1-41-08. p 21.

Riigikohus on leidnud, et üle kinnisasja juurdepääsutee määramist ei saa põhjendada ainuüksi asjaolu, et juurdepääsu taotleja omandis olevas hoones võib olla raskendatud ligipääs kõigile ruumidele.³⁹⁹ Kui kinnisasjadele on juurdepääs avalikult teelt olemas (nendel asuvad hooned piirnevad avaliku teega) on oluline, kas avalikult teelt pääseb ainult kinnisasjal olevasse hoonesse või läbi hoone ka hagejate kinnistu piiresse jäävasse hoovi. Olenevalt hoovi suurusest ja kinnisasja ning hoone otstarbest, samuti ruumide paigutusest hoones, aga ka uste asukohast ja nende suurusest ei tarvitsegi alati vajalik olla pääseda hoovi teisiti kui läbi hoone.⁴⁰⁰ Juurdepääsutee õigust ei ole ka sellisel juhul, kui juurdepääsu puudumise saab teisiti likvideerida. Teise olemasoleva ühendamisevõimalusega peab kinnisasja omanik ka siis arvestama, kui see on tülikam, ebamugavam või kulukam kui juurdepääs üle naaberkinnisasja.⁴⁰¹

Lahendades AÕS § 156 lg 1 alusel esitatud juurdepääsu nõuet, tuleb esitatud asjaolude alusel arvestada ka seda, kas juurdepääsu taotlejal on võimalik saada juurdepääs oma kinnisasjale mujalt kui taotletava kinnisasja kaudu. Asjaolu, et juurdepääs teise kinnisasja kaudu võib olla selle omanikule vähem koormavam kui juurdepääsu taotletava kinnisasja kaudu, võib olla üheks nõude rahuldamata jätmise aluseks.⁴⁰² Juurdepääsuõiguse andmisel üle kinnisasja tuleb arvestada ka sellega, kas juurdepääsu vajavale kinnisasjale pääseb naabruses asuva (elamu juurde kuuluva) riigimaa kaudu.⁴⁰³

Saksa õiguskirjanduse kohaselt võib juurdepääsuvajadusega kinnisasja omanik nõuda, et naabrid taluksid nende kinnisasjade kasutamist kuni ühenduse puuduse kõrvaldamiseni ja nõutava ühenduse rajamiseni.⁴⁰⁴

Kinnisasja omanikul ei ole õigus nõuda ajutist teed üle võõra kinnisasja, kui senine ühendus kadus tema tahtel, näiteks kõrvaldas silla.⁴⁰⁵ (AÕS § 156 lg 3). Ka Riigikohtu seisukoha kohaselt on juurdepääsu nõude rahuldamise eelduseks lisaks asjaolu, et senine ühendus avalikult kasutatava teega ei katkenud juurdepääsuõigust taotleva kinnisasja omaniku tahtel,

³⁹⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.05.2008 otsus nr 3-2-1-41-08. p 21, 30.

⁴⁰⁰ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.03.2004 otsus nr 3-2-1-33-04. p 18.

⁴⁰¹ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 913, Rn 8.

⁴⁰² Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.03.2004 otsus nr 3-2-1-33-04. p 18.

⁴⁰³ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.03.2004 otsus nr 3-2-1-33-04. p 18.

⁴⁰⁴ Schwab, K.H, Prütting, H. Asjaõigus. Õpik, lk 119.

⁴⁰⁵ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 230.

kuid kohus ei pea arvestama juurdepääsunõude lahendamisel ainuüksi asjaoluga, et juurdepääs on katkenud koormatava kinnisasja omaniku tahte vastaselt.⁴⁰⁶

Raskendatud olukorda ei tohi omanik tahtlikult tekitada. Tahtlikkusega on tegemist, kui omaniku käitumine on raskendatud olukorraga, kus olemasolevast ühendusest loobutakse, põhjuslikus seoses. Tahtlik on näiteks loobumine tee kasutamise õigusest.⁴⁰⁷ See kehtib ka siis, kui kinnisasja omaniku tahtliku tegevuse tõttu kaotab avaliku teega ühenduse kinnisasja osa. "Tahtlik" tähendab ainult vabal otsustamisel põhinevat tegevust, mis on vastuolus kinnisasja korrapärase kasutamisega ja jätab tähelepanuta naabruslike huvide arvesse võtmise võimaldamise. Reegilna on tegevus tahtlik siis, kui omanik valib oma kinnisasja erinevate korrapärase kasutamise võimaluste kujundamise vahel selliselt, et kinnisasjale on juurdepääsu tee vajalik või kui ta ei pööra oma kinnisasja hoonestamisel tähelepanu sellele, et igal kinnisasja osal säiliks ühendus avaliku teega.⁴⁰⁸

Kui kinnisasja ühe osa ühendus avaliku teega katkeb kinnisasja osa müümise tõttu, peab juurdepääsuteed taluma selle kinnisasja osa omanik, mille üle on toimunud senine ühendus. Kohtumenetluses peab kinnisasja, millel juurdepääsutee asub, kaasomanik olema kaashageja või –kostja, kui õigussuhte muutmise otsust saab ainult tervikuna lahendada (ZPO § 62).⁴⁰⁹

Eeldatakse, et tee rajab juurdepääsuõiguse omaja.⁴¹⁰ Loogiline on, et juurdepääsuõiguse omaja kannab ka tee korrashoiukulud või juhul, kui ka teeniva kinnisasja omanik teed kasutab, siis jagatakse kulud omanike vahel.⁴¹¹ Ei piisa aga ka sellest, et teise lahenduse maksumus on ebavõrdselt kõrgemad, kui juurdepääsutee rajamise kulud. See käib ainult tee kasutamise kohta, näiteks ei ole võimalik autot peale- ja mahalaadimiseks teele paigutada.⁴¹²

Saksa õiguskirjanduses on märgitud, et üksikjuhul peab tee määrama kohtuotsusega, seejuures võib kohtuotsus õiguse kas ainult tuvastada või olla õigustloov. Õigustatud isik võib õigust teostada igal juhul alles pärast tuvastamist.⁴¹³

⁴⁰⁶ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 26.10.2006 otsus nr 3-2-1-14-06. p-d 25, 27.

⁴⁰⁷ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 528.

⁴⁰⁸ Bundesgerichtshof 07.07.2006 Urteil nr V ZR 159/05, III p 15.

⁴⁰⁹ Brehm W., Berger C. Sachenrecht, S 101-102, Rn 39, 40.

⁴¹⁰ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 289.

⁴¹¹ Ibid, lk 230.

⁴¹² Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 527

⁴¹³ Ibid, S 529.

Käesoleva töö autor järeldab eelpool toodust, sh ka Riigikohtu otsusest⁴¹⁴ ja Saksa õiguskirjandusest⁴¹⁵, et juurdepääsu taotluse korral tuleb tuvastada vähemalt järgmised olulised asjaolud:

- 1) kas kinnisasi piirneb avaliku teega;
- 2) kas juurdepääsuteed üle kinnisasja on varem kasutatud tava alusel ja kui kaua;
- 3) kas kinnisasjade omanike vahel oli või on kokkulepe juurdepääsutee kasutamiseks ja kas juurdepääsu taluva kinnisasja omanik on võimaldanud teed kasutada;
- 4) kas juurdepääs kinnisasjale sõidukiga on takistatud ka üle teistele isikutele kuuluvate kinnisasjade;
- 6) kinnisasja asukohast tingitud eripära;
- 7) kas maakorralduslikult on võimalik tagada juurdepääs kinnisasjale ka juurdepääsuteena üle teiste kinnisasjade (mida varem on samuti juurdepääsuks kasutatud);
- 8) kas teistele kinnisasjadele juurdepääsutee rajamine ja korrashoid nõuab taotletud juurdepääsust rohkem kulutusi ning kas see on raskendatud ka maa-aluste kommunikatsioonide, kõrguste vahe tõttu, kas on tagatud ohutu liiklemise võimalus talvel;
- 9) kas teiste kinnisasjade omanikud on korraldanud oma kinnisasjade kasutamise teadmises, et kinnisasjale on tagatud juurdepääs taotletud viisil, kas teised kinnisasjad on taotletavast kinnisasjast väiksemad ja juurdepääs hõlmaks nendest kinnisasjadest olulise osa;
- 10) mis otstarbel juurdepääsu vajavat kinnisasja kasutatakse – elupaigana või ärilisel eesmärgil;
- 11) kas poolte kokkuleppel ei ole vaidlust juurdepääsuõiguse üle lahendada suudetud.
- 12) oodatavat kasutamise intensiivsust ja selle mõju juurdepääsu taluvale kinnisasjale.

Autor jõudis järeldusele, et juurdepääsu vajava kinnisasja omanikul on ainult naabrusõigusena juurdepääsu nõude õigus, sest teeservituudi puhul ei saa kohus koormatud kinnisasja

⁴¹⁴ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.09.2005 otsus nr 3-2-1-85-05 p-d 16, 17.

⁴¹⁵ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 696, Rn 14.

omanikku sundida realservituuti seadma, vaid ainult juurdepääsuteed määratud tingimustega taluma.

3.2.2 Taotlemine ja kinnisasjade omanike huvide kaalumine

Juurdepääsu asukoht üle võõra kinnisasja, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel ning selle mitte saavutamisel määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus (AÕS § 156 lg 1).

Saksa seaduses sellist sätet ei ole. Saksa seaduses on otseselt sätestatud ka juhtum, kui kinnisasi on koormatud hoonestusõiguse või servituudiga - kui juurdepääsuõigusega kahjustatakse hoonestusõigust või servituuti, kohaldatakse õigustatud isiku kasuks vastavalt hoone üleehitamise kohta kehtivaid sätteid (BGB § 917 viitega §-le 916).

AÕS-s on sarnane säte üle naaberkinnisasja piiri ulatuva ehitise suhtes - kui üle kinnisasja piiri ulatuva ehitise tõttu kahjustatakse hoonestusõigust või servituuti, kohaldatakse õigustatud isiku suhtes vastavalt 1.–5. lõikes sätestatud (§ 148 lg 6).

Nimetatud säte lisati seadusesse 1. juulil 2003 jõustunud asjaõigusseaduse muudatustega. Seaduse eelnõu seletuskirjas põhjendatakse AÕS § 148 täiendamist lõikega 6 sellega, et lõike lisamisega laieneb kogu paragrahvi regulatsioon ka hoonestusõiguse ja servituudi omaja suhtes, mis annab ka nende õiguste omajatele kinnisasja omanikuga võrdse kaitse.⁴¹⁶

Riigikohus on selgitanud, et seaduse sätte ja mõtte kohaselt peab juurdepääsu oma kinnisasjale taotlema omanik, kellel see juurdepääs puudub.⁴¹⁷ Samuti on selgitatud Saksa õiguskirjanduses. Juurdepääsutee talumise kohustus tekib ainult õigustatud isiku nõudest, mitte automaatselt juurdepääsuteed nõudmata omavoliliselt kinnisasja kasutamisega. Kohustuse ulatus määratletakse selle järgi, mis on õigustatud kinnisasja jaoks hädavajalik.⁴¹⁸

⁴¹⁶ Asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse muutmise ja sellest tulenevalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu nr 989 algteksti seletuskiri. Arvutivõrgus kättesaadav <http://web.riigikogu.ee/ems/saros-bin/mgetdoc?itemid=020450072&login=proov&password&system=ems&server=ragne11>

⁴¹⁷ Riigikohtu kriminaalkolleegiumi 18.04.2001 määrus nr 3-1-1-33-01. p-d 9; Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.04.2004 otsus nr 3-2-1-45-04. p-d 14, 15, 16.

⁴¹⁸ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 528.

Riigikohtu seisukoha kohaselt lasub juurdepääsutee tõendamiskohustus valitseva kinnisasja omanikul. Valitseva kinnisasja omanik peab esmalt tõendama, et tema kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt (AÕS § 156 lg 1 lause 1 ja TsMS § 230 lg 1 lause 1).⁴¹⁹

Juurdepääsuõiguse andmise nõude (AÕS § 156 lg 1) näol on tegemist taotlusega kohtule lahendada poolte huvide kaalumisel õiglusest lähtudes kinnisasjale juurdepääsu küsimused. Naaberkinnisasjade omanike õigused tasakaalustavad vastastikku üksteist ja nendega tuleb vastastikku arvestada, et oleks võimalik inimeste mõistlik ühiselu.⁴²⁰ Kui teise kinnisasja omanik keeldub juurdepääsu võimaldamisest või sellekohast nõuet tema vastu ei rahuldatud, on asjaolud muutunud ja taotlejal on õigus nõuda teistel asjaoludel juurdepääsu varasemalt juurdepääsu taotletud kinnisasja omanikult. Kõigi asjaolude täielikuma väljaselgitamise ja juurdepääsu vaidluse kiirema lahendamise tagab aga see, kui esitada hagi alternatiivsena erinevate kinnisasjaomanike vastu, kelle kinnisasjalt on võimalik juurdepääs.⁴²¹

Kui eelmises peatükis uuriti, millistel juhtudel saab juurdepääsu vajavast kinnisasjast lähtuvalt juurdepääsu nõuda, siis järgnevalt uurib autor, millisel määral tuleb juurdepääsu määramisel arvestada selle kinnisasja, mille üle juurdepääsu taotletakse, omaniku huvidega. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve (AÕS § 156 lg 1 lause 4). Saksa seaduse kohaselt peab õigustatud isik realservituudi teostamisel teeniva kinnisasja omaniku huve võimalikult säästma (BGB § 1020 lause 1).

AÕS § 156 lg 1 eesmärk on võimaldada kinnisasja omanikule vajalik juurdepääs avalikult teelt üle teise kinnisasja oma kinnisasjale nii, et võimalikult vähe koormata koormatava kinnisasja omaniku huve.⁴²²

Riigikohus on seisukohal, et kinnisasjale juurdepääsuõiguse tagamise vaidlus tuleb lahendada poolte huvide kaalumise teel. Juurdepääsu määramisel tuleb kaaluda koormatava kinnisasja omaniku huvi privaatsuse tagamisele ning asjaolu, et juurdepääsu rajamine või taastamine avalikule teele nõuaks juurdepääsu taotlejalt suuri kulutusi. Juurdepääsu nõude lahendamisel

⁴¹⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.05.2008 otsus nr 3-2-1-41-08. p 20, 30.03.2004 kohtuotsus nr 3-2-1-33-04, p 18.

⁴²⁰ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.09.2005 otsus nr 3-2-1-85-05. p-d 21, 22, Riigikohtu 11. aprilli 2005. a otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-33-05.

⁴²¹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.03.2004 otsus nr 3-2-1-33-04. p 18.

tuleb kaaluda, milliseid kulusi peab juurdepääsu taotleja tegema oma kinnisasjalt avalikule teele pääsemiseks ning kas kinnisasja juurdepääsuõigusega koormamine võiks olla juurdepääsu taotleja jaoks oluliselt odavam ja koormatava kinnisasja omanikku vähem koormav.⁴²³ Määrav ei ole see, kas juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku poolt soovitud tee läbib ainult ühte kinnisasja ja läbipääs avalikule teele teiselt teelt kahte kinnisasja. Juurdepääs üle mitme kinnisasja võib olla nende omanikele vähem koormavam, kui juurdepääs üle ühe kinnisasja selle omanikule. See oleneb kinnisasja suuruselt, tee ja hoonete asukohast sellel ja teistest asjaoludest.⁴²⁴ Õigustatud isikul ei ole õigust nõuda kindlat teed, näiteks seni kasutatavat, vaid tee peab asetsema selliselt, et see kohustatud isikut võimalikult vähe kahjustaks.⁴²⁵

Näiteks on Riigikohus konkreetses kaasuses märkinud, et kohtud on põhjalikult kaalunud poolte huvisid ja leidnud, et juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku huvi juurdepääsu saamiseks oma kinnisasjale üle taotletava kinnisasja kaalub üles selle kinnisasja omaniku huvi oma kinnisasja kasutamise keelamise vastu. Seejuures on kohus arvestanud tekkida võivaid kulusi, varasemaid kasutamise tavasid, juurdepääsu koormavust jm olulisi asjaolusid.⁴²⁶

Riigikohtu hinnangul on poolte vaheline kirjalik tehing, mille kohaselt on juurdepääsu taluva kinnisasja omanikul võimalus keelata tee kasutamine ilma igasuguse põhjenduseta igal ajal, põhjendamatult ülekohtune juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku suhtes. Selline tehing ei ole kooskõlas seadusega ning samuti on vastuolus heade kommete ja tavadega ning juurdepääsu vajava kinnisasja omanik on õigustatud keelduma sellisest tehingust, vaidlustama talle esitatud tingimused ning taotlema ise uut kokkulepet lähtudes AÕS § 156 lg-st 1 kas juurdepääsu taluva kinnisasja omanikult või kohtult.⁴²⁷

Riigikohus ei ole nõustunud seisukohaga, et AÕS § 156 lg 1 ei anna õigust nõuda juurdepääsu üle võõra kinnistu oma hooneteni juhul, kui avalikult kasutatavalt teelt on võimalik kinnisasjale juurde pääseda. Arvestada tuleb nii juurdepääsu nõudva kui koormatava kinnisasja omanike kõiki huve ja asjaolusid kinnisasjade kasutamisel. Isegi juhul, kui kinnisasjaga külgneb avalik tee, tuleb kaaluda juurdepääsu nõude lahendamisel, milliseid

⁴²² Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.04.2004 otsus nr 3-2-1-45-04. p-d 14, 15, 16.

⁴²³ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 26.10.2006 otsus nr 3-2-1-14-06. p 28; 12.04.2004 kohtuotsus nr 3-2-1-45-04.

⁴²⁴ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.04.2004 otsus nr 3-2-1-45-04. p 16.

⁴²⁵ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, lk 529.

⁴²⁶ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.09.2005 otsus nr 3-2-1-85-05. p-d 21, 22.

kulutusi peab kinnisasja omanik tegema oma kinnisasjalt (sh hoonete juurest) avalikule teele pääsemiseks ning kas teise kinnisasja juurdepääsuõigusega koormamine võiks olla juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku jaoks oluliselt odavam ja taotletava juurdepääsuga kinnisasja omanikku vähem koormav.⁴²⁸

Kui pooled ei ole taotlenud täiendavate juurdepääsutingimuste (kasutatavad sõiduvahendid, juurdepääsuaeg jms) kindlaksmääramist, on õigus kasutada kinnisasja juurdepääsuks taotlejal kui kinnisasja omanikul, samuti teistel isikutel kinnisasjale pääsemiseks ja sealt lahkumiseks taotleja nõusolekul. Seega peab kinnisasja omanik kõrvaldama oma maatükil kõik takistused taotlejale läbipääsu võimaldamiseks (nt kõrvaldama teele tõstetud kivid või sellele püstitatud aia või värava või andma hagejale võtmed väravate avamiseks) mis tahes taotleja soovitud viisil mis tahes ajal. Vaidluse korral otsuse täitmise üle võib nõuda otsuse selgitamist TsMS § 245 järgi.⁴²⁹

Arvestama peab ka, et juurdepääs avalikule teele oleks ohutu, rajatav väljapääs võimaldaks liikluseeskirjade kohaselt kinnisasjale sisse ja sealt välja sõita ning et avalikul teel ei oleks liiklust või tee kasutust piiravaid märke või teetähiseid. Arvestada tuleb samuti, kas juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku vajadus sõita avalikule teele üle tema poolt taotletava kinnisasja kaalub üles koormatava kinnisasja omaniku privaatsuse ja kinnisasja väärtuse säilitamise huvi.⁴³⁰

Kaasomandis oleva kinnisasja puhul peab juurdepääsuõigust iga kaasomaniku suhtes eraldi nõudma. Juurdepääsuõigust ei saa teostada juurdepääsu vajava kinnisasja võlaõiguslik valdaja.⁴³¹ Seega erinevalt juurdepääsuõigusest võib teeservituuti teostada ka lisaks valitseva kinnisasja omanikule valitseva kinnisasja asjaõiguslik või võlaõiguslik valdaja.

Autori arvates peaks sarnaselt teeservituudile olema juurdepääsuõiguse puhul juurdepääsu taluva kinnisasja omanikul õigus nõuda õiguse teostamise koha ümberpaigutamist ja juurdepääsu vajava kinnisasja omanikul õiguse teostamise viisi muutmist vastavalt majanduse

⁴²⁷ Riigikohtu kriminaalkolleegiumi 18.04.2001 määrus nr 3-1-1-33-01. p-d 9-13.

⁴²⁸ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.04.2004 otsus nr 3-2-1-45-04. p-d 14, 15, 16.

⁴²⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.09.2005 otsus nr 3-2-1-85-05. p-d 16, 17

⁴³⁰ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.04.2004 otsus nr 3-2-1-45-04. p 15.

⁴³¹ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 917, Rn 16, 17.

ja tehnika arengule. Erinevalt teeservituudist, mille puhul muutub kas olemasolev või ehitatav tee valitseva kinnisasja lahutamatuks osaks ning läheb valitseva kinnisasja omaniku omandisse, jääb juurdepääsuõiguse puhul tee juurdepääsu taluva kinnisasja omaniku omandisse. Arvestades tee ehitamise kulukust, arvestab autori arvates valitseva kinnisasja omaniku huvisid paremini teeservituudi seadmine. Tee korrashoiu ja remondi kohustuses ja kulude kandmises võivad pooled kokku leppida nii teeservituudi kui juurdepääsuõiguse puhul.

3.3 Juurdepääsuõiguse tasu, kokkuleppe vorm ja kinnistusraamatusse kantavus

3.3.1 Talumise tasu

Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel ning kokkuleppe mittedaavutamisel määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus.

Saksa seadus on juurdepääsu tasu reguleerinud tunduvalt üksikasjalikumalt. Saksa seaduse järgi makstakse naabrile, kelle kinnisasja läbib ajutine tee, rahalist renti. Rendi tasumisele kohaldatakse ehitise üle naaberkinnisasja piiri ehitamise kohta käivaid sätteid (BGB § 917 lg 2). Selle järgi on rendi suurusele määrav juurdepääsu alguse aeg (BGB § 912 lg 2 lause 2), renti tuleb maksta naaberkinnisasja igakordsele omanikule igal aastal ette (BGB § 913), rendi saamise õigus on eelistatud kõigile muudele, ka varem kinnisasja koormanud õigustele (BGB § 914 lg 1), rendist loobumiseks või lepinguga rendi suuruse kindlaks määramiseks on vajalik kande tegemine kinnistusraamatusse (BGB § 914 lg 2). Muus osas kohaldatakse sätteid, mis kehtivad kinnisasja igakordse omaniku kasuks seatud reaalkoormatise kohta (BGB § 914 lg 3).

Eesti õiguses on sarnane säte teise naabrusõiguse - ehitise üle naaberkinnisasja piiri ehitamise regulatsioonis, mille kohaselt peab naaberkinnisasja omanik juhul, kui ehitise on asjaõigusega, kuid heauskelt, üle kinnisasja piiri ehitatud (AÕS § 148 lg 2 lause 1) ning sellisel juhul on tal õigus nõuda ehitajalt tema kinnisasja piiridesse ulatuva ehitise osa alla jääva maatüki omandamist või perioodilist hüvitist (AÕS § 148 lg 2 lause 2). Hüvitise saamise nõue on eelistatud kõigile teistele nõuetele, mis lasuvad kinnisasjal, mille piiridest ehitise väljub (AÕS § 148 lg 4 lause 1).

Kinnisasja omanikule juurdepääsuõiguse talumisega seotud kitsendused tasakaalustab juurdepääsuõiguse tasu. Juurdepääsutasu suuruse määramisel tuleb arvestada kõiki asjas esitatud hindamisakte ja poolte seisukohti, kohtul tuleb tõendeid hinnata ja tasu suuruse määramist piisavalt põhjendada. Hinnata tuleb, kas sõidukitele juurdepääsu (läbipääsu) võimaldamine eeldab mingite tavapärasest erinevate teetööde tegemist ja kulutuste kandmist ning kas juurdepääs mõjutab oluliselt kinnisasja turvalisust.⁴³²

⁴³² Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.05.2008 otsus nr 3-2-1-47-08. p-d 5.

Küsimus on, mis hetkest juurdepääsu tasu maksmise kohustus tekib. Ka Saksa seadus ei ole siinkohal täpne, nendib ainult, et algusaeg on oluline.

Saksa õiguskirjanduse kohaselt tuleb lähtuda juurdepääsu rendi tasu maksmise eesmärgist, mille kohaselt peab naabrile makstav hüvitis vastama juurdepääsuõigusega koormatud kinnisasja osale vastava kasutamise kaotusele. Selleks ei ole ajamoment, millega talumiskohustus tekkis. Seega on tasu maksmise kohustuse algus määratud sellega, millisest hetkest juurdepääsuõiguse talumiskohustus naabrile varalise kahju tekitas. Juurdepääsutee vaidluses võib kohtulahendiga ühendada ka rendikohustuse tekkimise, kuna rendi nõue saab järgneda juurdepääsutee õiguspärasele seadusjärgsele kasutamisele, mis saab luua rendi nõude.⁴³³

Rendi tasu tekib koos talumiskohustusega, mitte alles tegeliku juurdepääsutee rajamisega. Renti tuleb arvestada selliselt, et see kompenseerib koormatud kinnisasja kitsendamise, kui omanik talub kogu kinnisasja kasutamist. Üksikul juhul võib rendi tasumise kohustus ka ära jääda.⁴³⁴

Riigikohtu seisukoha kohaselt tuleb tasu määramisel arvestada poolte seisukohti ja kohus ei või määrata suuremat tasu, kui soovib koormatava kinnisasja omanik. Kohtuotsusega otsustakse tasu väljamõistmine talumiskohustusega kinnisasja omaniku kasuks. Tasu määratakse kinnisasja kasutamise eest.⁴³⁵ Kokkuleppe sisuks on ka tasu maksmine või mitte maksmine ning korrashoiukohustuse täitmine. Samuti on õigus neil koormataval kinnisasjal lasuvate piiratud asjaõiguste omajatel hüvitisele, keda tee seadmisega kahjustatakse ja kes on kohustatud teed taluma.⁴³⁶

Saksa erialakirjanduses on selgitatud, et juurdepääsuõiguse rendi suhtes kehtib individuaalne määr. Rendi maksmise kohustus ei ole nagu kahju hüvitamise kohustus ette nähtav, seda arvestatakse turuhinna vähenemise järgi, mis kogu kinnisasjale juurdepääsutee tõttu laieneb. Kuni juurdepääsutee rendi tasumiseni võib kinnisasja naaber juurdepääsutee talumisest

⁴³³ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 701-702, Rn 39.

⁴³⁴ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, lk 529.

⁴³⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.03.2004 otsus nr 3-2-1-33-04. p-d 22, 23.

⁴³⁶ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 289, 230.

keelduda.⁴³⁷ Juurdepääsutee tasu suuruse arvestamisel ei võeta arvesse kasu või kasutamist, mida õigustatud isik juurdepääsuõigusest saab, vaid talumiskohustusega tekkivast kohustatud kinnisasja omaniku kasutamise kaotuse (kahjumi) ulatusest. Juurdepääsutee servituudi tasu hindamine kasutamise kaotust (kahju) turuhinna vähenemise järgi kui kogu kinnisasi juurdepääsutee tõttu kannatab.⁴³⁸

Riigikohus on leidnud, et üle naaberkinnisasja piiri ehitamisel tuleb (AÕS § 148 lg 2 teise lause järgi) hüvitise suuruse määramisel arvestada kõiki asjaolusid ja kaaluda mõlema kinnisasja omanike huviseid, sarnaselt (AÕS § 156 lg 1 järgse) juurdepääsuõiguse ja selle eest tasu määramisega. Üldjuhul peaks hüvitis tagama kinnisasja omanikule samasuguse seisundi, kui ta oleks saanud hoonealust maatüki osa ise kasutada. Seega tuleb hüvitise suuruse määramisel kinnisasjal asuv hooneosa sealt hüpoteetiliselt eemaldada ja hinnata, kuidas ja millise kasu saamiseks võiks kinnisasja omanik seda maad kasutada, arvestades teisi ehitisi, ehituslikke, muinsuskaitselisi jms piiranguid ning kõiki muid asjaolusid. Hüvitise suuruse määramisel tuleb arvestada ka "üleehitatud" hoone omaniku huve, mh talle hüvitise maksmisega langevat koormist, ja "üleehitatud" hoone kasutusvõimalusi ning "üleehitamise" asjaolusid. Omandireformi käigus tagastatud majade ja maade puhul tuleb hüvitise suuruse määramisel arvestada ka asjaolusid, miks hoone naabri kinnisasjale "sattus". Minimaalseks hüvitiseks, mida isik peab hoonealuse maatüki osa eest maatüki omanikule siiski maksuma, on hoonealusele maatüki osale vastava maamaksu suurus.⁴³⁹

Kui juurdepääsu, selle tingimuste ja tasu määramise aluseks olnud asjaolud on muutunud, siis on huvitatud isikul õigus nõuda juurdepääsu tingimuste ja/või tasu muutmist, samuti juurdepääsuõiguse lõpetamist.⁴⁴⁰ Samuti võivad pooled asjaolude muutmise (nt kinnisasjade piiride muutmine, kulutuste tegemine tee korrashoiuks) korral esitada hagi juurdepääsutingimuste muutmiseks või juurdepääsu lõpetamiseks või piiramiseks.⁴⁴¹

Hüvituse kokkuleppe võib kanda reaalkoormatisena kinnistusraamatusse, mis muudab selle siduvaks ka tulevaste kinnisasjade omanike suhtes. Reeglina on ajutise tee talumise hüvitiseks iga-aastane rahaline makse. Kuigi tasu maksmist eeldatakse, võib selle nõudmisest loobuda

⁴³⁷ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 923, 924, Rn 40.

⁴³⁸ Bundesgerichtshof 16.11.1990 Urteil nr V ZR 297/89.

⁴³⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.05.2008 otsus nr 3-2-1-41-08. p-d 23.

⁴⁴⁰ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.03.2004 otsus nr 3-2-1-33-04. p-d 22, 23.

või tasu maksmine võib seisneda valitseva kinnisasja omaniku poolt tee korrashoiukohustuse kandmises.⁴⁴²

Saksa õiguskirjanduses on märgitud, et juurdepääsuõiguse rendi kinnistusraamatusse kandmine on võimalik, mitte nõutav, kuna see on kinnistusraamatu avaliku usalduse seadusjärgsete omandiõiguse kitsenduste suhtes tähtsusetu. Rendist loobumine seevastu on kinnistusraamatusse kantav. Juurdepääsuõiguse rendi võlgnik on selle kinnisasja omanik, kellele juurdepääsuõigus soodustuse annab. See kehtib ka siis, kui kolmas isik võlaõigusliku kasutuslepingu alusel kinnisasja maapinda kasutab.⁴⁴³

Autori arvates on Saksa seaduses juurdepääsu tasu maksmine selgemini reguleeritud. Täna kehtiva AÕS kohaselt ei ole teeservituudi ega ka juurdepääsuõiguse puhul talumiskohustusega kinnisasja omanikule makstav tasu kolmandate isikute suhtes kehtiv, kuna teeservituudi puhul ei ole tasu õiguse sisuna kinnistusraamatusse kantav ning juurdepääsuõigus ei ole õigusena kinnistusraamatusse kantav.

Autori arvates on vajalik AÕS-st muuta selliselt, et seadusest tuleneks otsesõnu, et juurdepääsu tasu kantakse kinnistusraamatusse. Üheks võimaluseks on täiendada AÕS § 156 lõikega 1¹ järgmiselt: „(1¹) *Juurdepääsu tasu kantakse märkusena kinnistusraamatusse.*“.

Samuti teeb autor ettepaneku täiendada AÕS-st selliselt, et juurdepääsu tasu osas oleks reguleeritud sarnaselt Saksa seadusele, et juurdepääsu tasu makstakse rahas juurdepääsu taluva kinnisasja igakordsele omanikule igal aastal ette ning et tasu saamise õigus on eelistatud kõigile muudele, ka varem kinnisasja koormavatele õigustele. Autori arvates on ettepanek õigustatud sellega, et juurdepääsuõiguse puhul võib olla tegemist ulatusliku kinnisomandi kitsendusega, vähemalt juhul, kui juurdepääsutee on juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku ainukasutuses ning ka seetõttu, et juurdepääsuõigus võib olla kokku lepitud pikemaks tähtajaks ning ka kitsendada koormatud kinnisasja väärtust. Seda on autori arvates võimalik teha täiendades AÕS §-i 156 eelpool pakutud uut lõiget 1¹ näiteks järgmise lausega: „*Juurdepääsu tasu makstakse rahas juurdepääsu taluva kinnisasja igakordsele*

⁴⁴¹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.09.2005 otsus nr 3-2-1-85-05. p-d 16, 17.

⁴⁴² Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 289, 230.

⁴⁴³ Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz., S 922, Rn 37.

omanikule igal aastal ette. Tasu saamise õigus on eelistatud kõigile muudele, ka varem kinnisasja koormavatele õigustele.“.

Nii teeservituudi kui juurdepääsuõiguse võib kokku leppida tähtajatuna.

3.3.2 Kokkuleppe vorm ja kinnistusraamatusse kantavus

Seadus ei sätesta kokkuleppe vormi ning selle võivad pooled ise valida. Kokkulepe võib olla kas kirjalik või suuline või seisneda vaikimisi juurdepääsuõiguse aktsepteerimises. Kui kokkulepet ei kanta servituudina kinnistusraamatusse, ei ole see kokkulepe uutele kinnisasja omanikele kohustuslik. Tee talumise kohustus küll jääb ja uued omanikud peavad vajadusel sõlmima uue kokkuleppe või võtma eelmise kokkuleppe üle. Kui kinnisasja uute omanikega kokkuleppele ei jõuta tuleb pöörduda negatoornõudega kohtusse (AÕS § 89). Kohus võib ka poolte kokkuleppe kinnitada, kuid see ei ole kinnisasja uutele omanikele siduv.⁴⁴⁴

Saksa erialakirjanduses on selgitatud, et võimalik on küll ka võlaõiguslik juurdepääsu talumise leping sarnase sisuga puudutatud kinnistu omaniku vahel. See ei kohusta siiski (ilma võla ülevõtmiseta) teeniva kinnisasja õigusjärglast ja ei õigusta (ilma loovutamiset) valitseva kinnisasja omandajat. Teeservituut annab õiguse alatiseks igakordsete kinnisasjade omanike kasuks ja koormamiseks.⁴⁴⁵ Teeservituut (*Wegerecht*) võlaõiguslik õigus juurdepääsule üle teise kinnistu, lõpetab juurdepääsutee õiguse (*Notwegrecht*). See kehtib ka õiguse kaitse kohta. Üldkasutuses olevale kinnisasjale juurdepääsu sisuks ei või olla eraõiguslik juurdepääsutee õigus.⁴⁴⁶

Kui poolte vahel sõlmitud kirjalikus kokkuleppes ei ole lepitud kokku, et talumiskohustusega kinnisasja omanik võib tehingu lõpetada mõnes muus vormis (suulises või konkreetsete tegudega - luku vahetamisega, aia ehitamise või takistuste püstitamise) ei või talumiskohustusega kinnisasja omanik ühepoolset ilma kirjaliku kokkuleppeta tehingut lõpetada.⁴⁴⁷

⁴⁴⁴ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 288.

⁴⁴⁵ Brehm W., Berger C. Sachenrecht, S 340-341, Rn 1–2.

⁴⁴⁶ Westermann, H. Sachenrecht Ein Lehrbuch, S 527.

⁴⁴⁷ Riigikohtu kriminaalkolleegiumi 18.04.2001 määrus nr 3-1-1-33-01. p-d 9-13.

Seadusega kaitstud hüvesid ei pea nende kehtimiseks kohtuotsusega tunnustama.⁴⁴⁸ Juurdepääsuõigus on kinnisomandi eraõiguslik kitsendus, mis seatakse tehingu või kohtuotsusega. Kinnisomandi kitsendusi reguleeriva üldsätte (AÕS § 141 lg 3) kohaselt kohtuotsuse või tehinguga seatud kitsendus, samuti selle kitsenduse muutmine või lõpetamine kehtib kolmandate isikute suhtes, kui see on kantud kinnistusraamatusse.⁴⁴⁹

Riigikohus märgib, et kohus ei saa sundida pooli reaalservituudi seadmise lepingut sõlmima, kui puudub seadusest tulenev kohustus lepingu sõlmimiseks või kui on võimalik tekkinud olukord lahendada kinnistut koormamata.⁴⁵⁰

Saksa seaduses on sätestatud, et juurdepääsu õigus lõpeb igal juhul juurdepääsutee kõrvaldamisega või juurdepääsuteest loobumisega. Juurdepääsutee õigust ei kanta kinnistusraamatusse.

AÕS §-dest 1 ja 5 tuleneb asjaõiguste *numerus clausus*'e põhimõte. Selle põhimõtte kohaselt sätestab seadus lisaks asjaõigustele ka nende tekkimise, lõppemise ja sisu. Riigikohus on seisukohal, et kuna juurdepääsu tagamist kinnisasjale kohtuotsuse alusel tekkiva reaalservituudiga ei näe ette ükski seadus, saab kohtuotsuse alusel seatava kinnisomandi kitsenduse juurdepääsu kujul kinnisasjale kinnistusraamatu kaudu kolmandatele isikutele kehtivaks muuta vastavalt AÕS §-dele 64 lg 1 p 4 ja 140 lg 3 alusel kinnistusraamatusse kantava märkusega. Kinnisasja võõrandamisel ja sellekohase märkuse olemasolul kinnistusraamatus läheb tasu saamise õigus üle kinnisasja uuele omanikule. Riigikohus leidis, et märkusega talumiskohustusega kinnisasja kinnistusregistriosas saab kolmandatele isikutele kehtivaks muuta ka tasu maksmise kohustuse.⁴⁵¹

Villu Kõve leidis oma doktoritöös, et tõsiselt tuleks mõelda võimalusele laiendada kinnistusraamatukandega võlaõiguslike kokkulepete kehtivust, st lubada sisse kanda ka erinevaid (seadusega lubatud) kokkuleppeid, mis peaks kehtima ka isikute muutumise korral,

⁴⁴⁸ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.05.2008 otsus nr 3-2-1-47-08. p-d 5 ja 7.

⁴⁴⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.03.2004 otsus nr 3-2-1-33-04. p-d 21.

⁴⁵⁰ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 26.10.2006 otsus nr 3-2-1-14-06. p-d 24.

⁴⁵¹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.03.2004 otsus nr 3-2-1-33-04. p-d 22, 23.

mh kinnisasja võõrandamisel. Võimalik, et sarnaselt üürilepinguga võiks asjaõiguslikuks muuta kokku lepingu sisu, millele on viide kandes.⁴⁵²

Kuigi Riigikohus on praktikas asunud seisukohale, et juurdepääsuõigus on märkusena kinnistusraamatusse kantav, siis AÕS juurdepääsuõiguse regulatsioon sellist normi ei sisalda. Näiteks üürilepingu puhul võib kinnisasja üürnik nõuda kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemist. Sellisel juhul tagab kinnistusraamatusse kantud mäрге, et kinnisasja igakordne omanik või isik, kelle kasuks kinnisasja piiratud asjaõigusega koormatakse, peab lubama üürnikku kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut vastavalt VÕL §-s 323 sätestatud üles öelda (VÕL § 324).

Nimetatud normi kehtestamise vajadus tulenes otseselt VÕS §-s 323 sätestatud üürilepingu ülesütlemisõigusest. Seadusandja nägi ette kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke sissekandmise võimaluse selleks, et kinnisasja üürnik võiks olla kindel, et ta saab tähtajalist üürilepingut tähtaja lõpuni kasutada ja et uus üürileandja ei saaks üürilepingut § 232 alusel erakorraliselt üles öelda. Märke kinnistusraamatusse kandmiseks peab olema kinnisasja omaniku nõusolek. Üürilepingu mäрге ei ole iseseisev piiratud asjaõigus ja asja kasutusõigus tuleneb üürilepingu kehtivusest. Lisaks tuleb üürilepingu kohta tehtava märke puhul kanda kinnistusraamatusse lepingu lõppemise päev, et kinnistusraamat ei täituks sisutute ja aktuaalsuse kaotanud üürilepingu märgetega. Kinnistusraamatust nähtuva tähtaja saabumisel saab üürileandja ka ühepoolse avalduse alusel taotleda märke kustutamist.⁴⁵³

Töö autor leiab, et analoogne regulatsioon tuleks luua ka juurdepääsuõiguse kohta õiguse kinnistusraamatus nähtavaks tegemiseks. Kuna üürisuhe on oma olemuselt palju ajutisema iseloomuga, kui juurdepääsuõigus ning sõltub otseselt üürileandja tahtest. Seevastu kinnisasja omaniku, kellel vajalik juurdepääs puudub, talumiskohustus tuleneb otseselt seadusest, ei ole põhjust, mis peaks üürnikku juurdepääsuõigusega kinnisasja omanikust vähem kaitsma. Seega peaks autori arvates õigustatud isiku õiguste intensiivsemaks kaitseks olema ka juurdepääsuõigus kinnistusraamatusse kantav, et see kehtiks ka kinnisasja järgmiste omanike suhtes juba kord kokkulepitud tingimustega. See välistaks ka selle, et juurdepääsu vajava kinnisasja omanik peab igakordse uue juurdepääsu taluva kinnisasja omanikuga hakkama

⁴⁵² Kõve, V. Doktoritöö „Varaliste tehingute süsteem Eestis“, (Järeldused ja ettepanekud (kokkuvõte). Ettepanekud), lk 336-337 p 3.

⁴⁵³ Varul, P, Kull, R, Kõve, V, Käerdi, M. Võlaõiguseaduse II. Kommenteeritud väljaanne, lk 258 ja 259.

juurdepääsu tingimusi kokku leppima ja kokkuleppe mittesaavutamisel juurdepääsu kohtu kaudu nõudma. Sellisel juhul tekiks juurdepääsu taluva kinnisasja omanikul õigus taotleda ühepoolset märke kustutamist, kui juurdepääsuõigus on lõppenud.

Kinnistusraamatuseadus võimaldab piiratud asjaõiguse suhtes märkeid teha, mis kantakse vastava piiratud asjaõigusega samasse jakku.⁴⁵⁴

Riigikohus on asunud seisukohale, et AÕS § 156 lg 1 nõude lahendamisel saab juurdepääsu talumise tasu suuruse määrata talumiskohustusega kinnisasja omaniku soovil ka ilma sellekohase hagita, mistõttu ei nõua tasu kohta kinnistusraamatusse märkuse tegemise otsustamine hagi esitamist ning tasu suuruse saab määrata talumiskohustusega kinnisasja omaniku soovil ka ilma sellekohase hagita.⁴⁵⁵ Kuna kohus saab juurdepääsu tasu suuruse määrata ka sellekohase hagi esitamisetähtaegast, siis autor järeldab sellest, et ka juurdepääsu asukoha saab määrata hagi esitamata.

Autor teeb ettepaneku täiendada AÕS-t selliselt, et seaduses oleks sõnaselgelt väljendatud, et kokkulepitud juurdepääsuõigus on märkusena kinnistusraamatusse kantav. Selleks teeb autor ettepaneku näiteks täiendada AÕS § 156 uue lõikega 1¹ ning sellisel juhul ei ole vajalik punktis 3.3.1 tehtud ettepaneku kohaselt juurdepääsu tasu eraldi märkena kinnistusraamatusse kanda, vaid juurdepääsu tasu on üks osa kogu kinnistusraamatusse kantavast juurdepääsuõigusest.

„(1¹) Koormatud kinnisasja omanik võib nõuda kinnistusraamatusse juurdepääsuõiguse kohta märke tegemist.“

Autor jõudis järeldusele, et nii teeservituudi, kui juurdepääsuõiguse võivad pooled kokku leppida, selle erinevusega, et juurdepääsuõiguse kokkulepe ei pea olema notariaalne ning seda ei kanta kinnistusraamatusse. Juhul, kui tulevikus jaatatakse juurdepääsuõiguse märkusena kinnistusraamatusse kandmist, peab AÕS § 62, § 62¹ ja KrS § 34 lg 2¹ kohaselt ka juurdepääsuõiguse kokkulepe olema notariaalselt tõestatud.

⁴⁵⁴ Varul, P, Kull, R, Kõve, V, Käerdi, M. Võlaõigusseaduse II. Kommenteeritud väljaanne, lk 261.

⁴⁵⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.05.2008 otsus nr 3-2-1-47-08 p 14, 30.03.2004 nr 3-2-1-33-04 p 23.

KOKKUVÕTE

Autori arvates on realservituut ja juurdepääsuõigus asjaõigusseaduses üldiselt piisavalt reguleeritud, kuid töö kirjutamise käigus leidis autor siiski mitmeid probleeme, mille kohta püüdis omapoolse lahenduse pakkuda. Järgnevalt on välja toodud töös tehtud põhilised järeldused ja ettepanekud.

1. Teeservituudid

1) Realservituut peab pakkuma valitsevale kinnisasjale kasu, see on imperatiivne ja sellest ei saa pooled erinevalt kokku leppida. Kasu all mõistetakse eelkõige valitseva kinnisasja majanduslikku kasu. Kasutamise intensiivsus sõltub igal üksikjuhul valitseva kinnisasja vajadustest. Vajaduse puudumisel on servituut kehtetu, ka siis, kui vajadus langeb ära hiljem. Vajaduse vähenemine toob automaatselt kaasa kasutamise lubatud määra vähenemise. Teeservituudi puhul ei saa rääkida kasu ära langemisest juhul, kui avalikule teele pääseb ainult üle teise kinnisasja. Autori arvates on see siiski võimalik juhul, kui valitseva kinnisasja omanik teatud pikema aja jooksul üldse oma kinnisasja ei kasuta.

2) Teeservituudi teostamisel tuleb arvestada teeniva kinnisasja omaniku huvidega, st teeservituuti tuleb teostada võimalikult säästval viisil. Eelkõige tuleb arvestada järgmist:

- a) Kohustatud isiku kohustus on taluda kõiki kitsendusi, ilma milleta ei saa teeservituuti teostada.
- b) Kohustatud isikul on nõue servituudi seadmise vastu kui kitsendus takistab kinnisasja omanikul oma kinnisasja otstarbekohast kasutamist.
- c) Vastastikuste huvide kaalumise ulatus tuleneb laiemalt korrapärase majandamise reeglitest – teeservituudi teostamine peab majandusliku vajaduste raamidesse ja teisest küljest ei tohi välistada õigustatud isiku huvi teeservituuti majanduslikul otstarbel kasutada.
- d) Kinnisasja korrapärase kasutamise määr sõltub nagu juurdepääsuõiguse puhul praktilise majandamise vajadustest ning kinnisasja kasutusotstarbest, suurusest, ümbruskonnast jm asjaoludest.

3) Realservituudi tingimused jagunevad võlaõiguslikeks ja asjaõiguslikeks kokkulepeteks. Võlaõiguslikud kokkulepped on võlaõigusliku iseloomuga ning neid kinnistusraamatusse ei kanta. Erialakirjanduses on leitud, et realservituudi tasu ei ole realservituudi asjaõiguslikuks

sisuks ja võib sisalduda ainult kausaaltehingus. Autor on siiski seisukohal, et millegagi ei ole põhjendatud reaalservituudi tasu kuulumine võlaõiguslike kokkulepete hulka, eriti tulenevalt võimalusest seada reaalservituut tähtajatuna ning tasu mittekehtivusest kinnisasjade uute omanike suhtes. Samuti peaks reaalservituudi pikaajalist kestvust silmas pidades olema reaalservituudi sisuna lubatav reaalservituudi tasu muutmine. Autor teeb ettepaneku täiendada AÕS-t selliselt, et seadusest nähtuks sõnaselgelt, et reaalservituudi tasu on reaalservituudi sisuks. Seda on autori arvates võimalik teha kahel alternatiivsel viisil:

a) Üheks võimaluseks on täiendada AÕS-t uue paragrahviga 184² näiteks järgmises sõnastuses:

„184² Reaalservituudi sisu hulka kuulub ka teeniva ja valitseva kinnisasja omaniku kokkulepe reaalservituudi tasu maksmise kohta, kusjuures reaalservituudi seadmisel võib tasu suuruse või suuruse arutamise alused kogu reaalservituudi ajaks ette kindlaks määrata.“.

b) Teine võimalus on täiendada seadust selliselt, et oleks sõnaselgelt väljendatud, et reaalservituudi tasu kantakse reaalkoormatisena kinnistusraamatusse. Näiteks täiendada AÕS-t §-178 lg-t 1 lausega kolm viitega AÕS §-le 254, mis reguleerib hoonestusõiguse tasu maksmist, järgmiselt: *„Valitseva kinnisasja omanik maksab teeniva kinnisasja omanikule reaalservituudi eest tasu, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Reaalservituudi tasu maksmisele kohaldatakse käesoleva seaduse paragrahv 254 sätteid.“.*

4) AÕS § 179 võimaldab reaalservituuti teostada ehitise või seadeldise abil. Teeservituudi puhul on selleks tee kui rajatis. Kui ehitise või seadeldise korrashoiu kohustus lasub teeniva kinnisasja omanikul, kohaldatakse AÕS § 179 lg 3 kohaselt vastavaid reaalkoormatise sätteid. Küsimus on selles, kas AÕS § 179 lg 3 mõistes tuleb reaalkoormatis seada. AÕS üldist loogikat silmas pidades ning seda, et seadus lubab korrashoiukohustuse kokkulepet kui servituudi kõrvalkohustust, st korrashoiukohustusel ei ole iseseisvat servituudi iseloomu, vaid see moodustub servituudiga koos jagamatu õiguse ja on kinnistusraamatusse kantav, on autor seisukohal, et AÕS § 179 lg-s 3 ei ole mõeldud otseselt reaalkoormatise seadmist, sest vastasel korral oleks seaduse sõnastus olnud nagu näiteks AÕS §-s 254 lg 4⁴⁵⁶: *„korrashoiukohustus kantakse reaalservituudina kinnistusraamatusse“.* Seega ei tule autori arvates AÕS § 179 lg 3 korrashoiu kohustuse kohta seada reaalkoormatist, vaid sellele

⁴⁵⁶ Hoonestusõiguse eest tasu maksmise kohustuse võib kanda reaalkoormatisena kinnistusraamatusse.

kohaldatakse ainult reaalkoormatise sätteid. Selleks, et saaks reaalkoormatise sätteid kohaldada, peab korrashoiukohustus olema reaalservituudi sisuks ning mitte üksnes võlaõiguslik kokkulepe, sest autori arvates ei saa võlaõiguslikele kokkulepetele, mis kinnistusraamatust ei nähtu, reaalkoormatise sätteid kohaldada. See säte ei välista aga reaalkoormatise seadmist.

5) Reaalservituudi objektiks ehk esemeks saavad olla ainult kinnisasjad ja kinnisasjaõigusega sarnased õigused nagu hoonestusõigus, samuti korteriomand. Teeservituuti ei saa seada teeniva kinnisasja kaasomandi osale, kuna reaalservituut koormab kogu teenivat kinnisasja, küll aga saab selle seada kõikidele kaasomandi osadele korraga.

6) Kui teeservituudi seadmisel oli tee olemas, muutub tee teeservituudi seadmisega teeniva kinnisasja oluliseks osaks, st tee omanikuks saab valitseva kinnisasja omanik. Piiratud asjaõigustest annab AÕS ehitise ehitamise õiguse hoonestusõiguse ning reaalservituudi sätete kohaldamise kaudu (AÕS § 228) ka isikliku kasutusõiguse puhul, kuid erinevalt hoonestusõiguse regulatsioonist seda reaalservituudi puhul AÕS-st otseselt ei selgu. Hoonestusõiguse osas sätestab AÕS § 241 lg 5, et hoonestusõiguse oluliseks osaks on ka ehitis, mis oli hoonestusõiguse seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb. Õigusselguse huvides on autori arvates vajalik analoogiline säte lisada ka AÕS reaalservituute reguleerivasse ossa. Näiteks võiks täiendada AÕS § 179 uue lõikega 1¹ järgmises sõnastuses: „(1¹) Ehitis, mis on reaalservituudi alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas ja millele reaalservituut laieneb, on reaalservituudi oluline osa“.

7) AÕS § 179 sätestab ehitise või seadeldise, mille abil reaalservituuti teostatakse, korrashoiu. Küsimus on selles, mida seadusandja korrashoiukohustuse all on mõelnud, eelkõige kas korrashoiukohustus hõlmab ka remondikohustuse. See on teeservituudi puhul eriti oluline, kuna tee remontimine on väga kulukas. Erialakirjandusest selgus, et korrashoiukohustus peaks hõlmama ka remondikohustuse. AÕS-s reguleerib ehitise korrashoiukohustust ka AÕS § 255¹ punkt 1, mis sätestab omaniku ja hoonestaja kokkuleppe võimalikkuse ehitise korrashoiukohustuse kohta. Kuna hoonestusõiguse puhul on kinnisasja omaniku kasutusõigus ehitise alusel maal ja kinnisasja osal, millele hoonestusõigus ulatub, täielikult välistatud (AÕS § 241 lg 2) on seadusandja ilmselt pidanud korrashoiukohustuse alla silmas ka remondikohustust. Korrashoiukohustust reguleerib ka VÕS. VÕS § 345 reguleerib rentniku kohustusi rendilepingu eseme korrashoiul ning rentniku ja rendileandja korrashoiukohustuste

vahekorda. Nimetatud sätete kohaselt on rendilepingu eseme tavapäraseks korrashoiuks eelkõige kõrvaldamata puudused, mida saab kõrvaldada hariliku säilitamise hulka kuuluva koristamise või parandamisega, samuti tavapärased väiksed remondid ning väikese väärtusega esemete ja tööriistade asendamine. VÕS § 345 lg 2 sätestab põllumajandusliku ettevõtte või kinnisasja rentimisel rentniku kohustuse tagada muuhulgas ka teede ja radade harilik korrashoid vastavalt kohalikule tavale. Seega teeb võlaõigusseadus „korrashoiu“ ja „remondi“ mõistetel vahet. Kuna üüri- ja rendisuhte juures jääb rendilepingu ese üüri- või rendileandja omandisse, realservituudi puhul aga läheb realservituudi teostaja omandisse, peaks autori arvates olema realservituudi teostaja korrashoiukohustus laiem kui üürnikul ja rentnikul.

Kuigi AÕS üldisest loogikast lähtudes võib arvata, et AÕS §-s 179 on korrashoiukohustuse all silmas peetud ka remondikohustust, on töö autori arvates selguse huvides vajalik ühtlustada seadustes esinevaid mõisteid selliselt, et realservituudi teostamisel ehitise või seadeldise abil oleks valitseva kinnisasja omaniku ehitise või seadeldise remondikohustus eraldi välja toodud. Autor teeb ettepaneku täiendada AÕS §-s 179 lg-t 1 lisades pärast sõnu „korrashoidma“ sõna „remontima“. Pooled võivad aga ka kokku leppida, et realservituudi teostamise vahendi hoiab korras mõlemad kinnisasja omanikud (AÕS § 179 lg 2) või teeniva kinnisasja omanik (AÕS § 179 lg 3). Tulenevalt kokkuvõtte punktis 1.7 toodud AÕS §-s 179 täiendamise ettepanekust võivad pooled kokku leppida ka realservituudi teostamise vahendi remondi osas. Autor teeb ettepaneku täiendada AÕS §-s 179 lg-eid 2 ja 3 lisades pärast sõna „korrashoiu“ sõnad „ning remondi“.

8) Realservituudi teostamise koha ümberpaigutamise osas kaitseb AÕS ainult teeniva kinnisasja omaniku huve. Ümberpaigutamise osas võib olla põhjendatud huvi ka valitseva kinnisasja omanikul ning erialakirjanduses on leitud, et ka valitseva kinnisasja omanikul on analoogiline realservituudi teostamise koha ümberpaigutamise nõudmise õigus. Töö autori arvates vajavad sarnaselt teeniva kinnisasja omaniku huvidele ka valitseva kinnisasja omaniku huvid realservituudi teostamise koha teise kohta paigutamiseks muutuv asjas seadusest tulenevat kaitset. Üks võimalus on täiendada näiteks AÕS § 181 lg 1 lauset 1 ja sõnastada see järgmiselt:

„Kui realservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning realservituudi teostamine senisel osal on teeniva või valitseva kinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on selle kinnisasja omanikul õigus nõuda, et realservituuti teostataks kinnisasja teisel osal.“

Kuna teeservituudi teostamise koha ümberpaigutamisel on uue tee rajamine eelduslikult valitseva kinnisasja omaniku kohustus, ei ole autori arvates vajalik kehtestada regulatsiooni, mille kohaselt peaks valitseva kinnisasja omanik tasuma ümberpaigutamise kulud teeniva kinnisasja omanikule ette, kui ümberpaigutamise nõude esitab valitseva kinnisasja omanik.

9) Kuigi AÕS § 181 lg 1 säästab õigustatud isikut ümberpaigutamise seotud kulude tasumisest ja autor nõustub, et ümberpaigutamise kulud peaks üldjuhul tasuma koormatud kinnisasja omanik kui nõude esitaja, kuid pooltele peaks jääma võimalus ka teisiti kokku leppida. Siinkohal pakub autor välja muuta nimetatud säte dispositiivseks järgmise sõnastusega: *“Ümberpaigutamise seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma, kui pooled ei lepi kokku teisiti.”*

10) Autor selgitas, et servituudi mahu ja kasutuse ulatuse jaoks on oluline valitseva kinnisasja igakordne vajadus, mistõttu tuleb arvestada vajaduse kasvuga, mis peab jääma valitseva kinnisasja muutumatut laadi kasutamise viisi piiridesse ja ei tohi viia servituudi seadmise ajal mitte ettenähtavaks olnud või teadlikule vajaduse suurenemisele. Kasutuse määra hinnatakse üldisest, valdavale avalikule arusaamale vastavast ja väliselt igäihe jaoks ilmest puudutatud kinnisasja iseloomust ja samuti ka vajadusest, kasutada teeservituudi õigust nendes piirides. Nimetatud põhimõtte ei kehti juhul, kui kinnistusraamatukande alusdokumendis on piirangute suhtes kokku lepitud. Sellisel juhul on vajaduste kasvamisel määravaks kokku lepitud piirangud. Teeservituudi kasutamise viisi muutmine ei tohi põhimõtteliselt viia selleni, et teeservituut täielikult ära jääb, vaid õigustuse ulatus peab edaspidi arvestama majandusliku ja tehnilise arengu tagajärjel laienemise vajaduse tekkimise aja kasutamise keskmist määra.

2. Juurdepääsuõigus

1) Tööst selgus, et kohalik omavalitsus peab nii maareformi läbiviimisel kui maa-alade planeerimisel näitama kinnisasjadele juurdepääsu võimaluse ja asukoha, kuid kuna juurdepääsutee puhul on tegemist eraõigusliku, mitte avalik-õigusliku kitsendusega, siis ei saa juurdepääsuõigust määrata kohaliku omavalitsuse haldusaktiga. Detailplaneering ei ole seadusjärgne kinnisasja kitsendus AÕS § 155 lg 1 mõttes, vaid kava, mis määrab edasise tegevuse alused. Detailplaneering on avalik-õiguslik kokkulepe ja see ei asenda poolte asja- või võlaõiguslikku kokkulepet eratee kasutamiseks.

2) Juurdepääsuõiguse osas jõudis autor järgmiste järeldusteni:

- a) Kinnisasjal puudub vajalik ühendus avaliku teega vähemalt siis, kui kinnisasi on avalikust teest vahetult eraldatud, samuti kui puudub juurdepääs kinnisasja osale, millel puudub juurdepääs kinnisasja teiste osadega.
- b) Avaliku teega ühenduse kaotanud kinnisasja omaniku nõudel tuleb juurdepääsu määramisel lähtuda ka tavast, kuid tava ei pruugi kaaluda üles konkreetsetes kaasuses teisi nõude rahuldamata jätmise põhjendusi;
- c) Omanik võib nõuda enda kinnisasjale juurdepääsu ainult siis, kui juurdepääsuga kaasneb tema kinnisasja korrapärane otsene kasutamine, juurdepääsuteeõigus peab kinnisasja majanduslikku kasutamist kergendama;
- d) Elamukinnisasjal puudub korrapäraseks kasutamiseks hädavajalik ühendus avaliku teega, kui sinna pääseb avalikult maotükilt ainult jalgsi ja jalgrattaga, juhul, kui see halvendab kinnisasja kasutamist mittevastuvõetaval määral, eelkõige takistab elaniku põhivajaduste rahuldamist nagu igapäevaseks eluks vajalike tarbeesemete kättetoimetamist;
- e) Teeniva kinnisasja omanik ei tohi raskendavat olukorda ise luua mittemajandusliku äritegevusega ega ka majanduslikult sobiva meetme kõrvaldamisega. Kui senine ühendus avalikult kasutatava teega ei katkenud juurdepääsuõigust taotleva kinnisasja omaniku tahtel, ei tule juurdepääsunõude lahendamisel arvestama ainuüksi asjaoluga, et juurdepääs on katkenud koormatava kinnisasja omaniku tahte vastaselt.
- f) Juurdepääsutee vaidluse korral tuleb see lahendada kaaludes teeniva ja valitseva kinnisasja huviseid vähemalt järgmiselt:
 - * kaaluda koormatava kinnisasja omaniku huvi privaatsuse tagamisele;
 - * kaaluda kas juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku vajadus sõita avalikule teele üle tema poolt taotletava kinnisasja kaalub üles koormatava kinnisasja omaniku privaatsuse ja kinnisasja väärtuse säilitamise;
 - * milliseid kulusi peab juurdepääsu taotleja tegema oma kinnisasjalt avalikule teele pääsemiseks ning kas kinnisasja juurdepääsuõigusega koormamine võiks olla juurdepääsu taotleja jaoks oluliselt odavam ja koormatava kinnisasja omaniku jaoks vähem koormav;
 - * arvestama peab ka, et juurdepääs avalikule teele oleks ohutu, rajatav väljapääs võimaldaks liikluseeskirjade kohaselt kinnisasjale sisse ja sealt välja sõita;

* arvestama peab, milliseid kulutusi peab kinnisasja omanik tegema oma kinnisasjalt (sh hoonete juurest) avalikule teele pääsemiseks ning kas teise kinnisasja juurdepääsuõigusega koormamine võiks olla juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku jaoks oluliselt odavam ja taotletava juurdepääsuga kinnisasja omanikku vähem koormav;

* määrav ei ole see, kas juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku poolt soovitud tee läbib ainult ühte kinnisasja ja läbipääs avalikule teele teiselt teelt kahte kinnisasja;

* isegi juhul, kui kinnisasjaga külgneb avalik tee, tuleb kaaluda milliseid kulutusi peab kinnisasja omanik avalikule teele pääsemiseks tegema ja kas teise kinnisasja juurdepääsuõigusega koormamine võiks olla juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku suhtes oluliselt odavam ja selle omanikku vähem koormavam.

g) Kui pooled ei ole taotlenud täiendavate juurdepääsutingimuste (kasutatavad sõiduvahendid, juurdepääsuaeg jms) kindlaksmääramist, on õigus kasutada kinnisasja juurdepääsuks taotlejal kui kinnisasja omanikul, samuti teistel isikutel kinnisasjale pääsemiseks ja sealt lahkumiseks taotleja nõusolekul.

h) Valitseva kinnisasja omanik peab koormatud kinnisasja omaniku talumiskohustuse kompenseerima tasuga vaid juhul, kui kinnisasja omanik seda nõuab.

i) Juurdepääsu kokkuleppe sisuks võib olla tasu maksmine või ka mitte maksmine.

j) Kohus ei või määrata suuremat tasu, kui soovib koormatava kinnisasja omanik.

k) Juurdepääsutee tasu suuruse arvestamisel ei võeta arvesse kasu või kasutamist, mida õigustatud isik juurdepääsuteest saab, vaid talumiskohustusega tekkivat kohustatud kinnisasja omaniku kasutamise kaotuse (kahjumi) ulatust.

l) Minimaalseks tasu suuruseks peaks olema eeldusel, et juurdepääsutee on seda kasutava kinnisasja omaniku ainukasutuses (mitte mõlema kinnisasja omaniku kaaskasutuses) teealusele maale vastav maatüki suurus.

m) Kirjalik tehing, mille kohaselt on juurdepääsu taluva kinnisasja omanikul võimalus keelata tee kasutamine ilma igasuguse põhjenduseta igal ajal ei ole kooskõlas seadusega ja on vastuolus heade kommete ja tavadega ning on põhjendamatult ülekohtune juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku suhtes.

n) Kohus saab juurdepääsu tasu suuruse määrata ka sellekohase hagi esitamiseta. Autor järeldeb sellest, et ka juurdepääsu asukoha saab määrata hagi esitamata.

o) Kohtuotsuse alusel tekkiva juurdepääsuõiguse siduvaks muutmine kolmandatele isikutele kinnistusraamatu kandega on võimalik kinnistusraamatusse lisaks reaalservituudile ka sellekohase märkega.

3) Autori arvates on Saksa seaduses juurdepääsutee tasu maksmine selgemini reguleeritud. Juurdepääsuõiguse pikaajalist kestvust silmas pidades peaks juurdepääsu tasu olema kinnistusraamatusse kantav.

a) Autori arvates on vajalik muuta AÕS-st selliselt, et seadusest tuleneks otsesõnu, et juurdepääsu tasu kantakse kinnistusraamatusse. Üheks võimaluseks on täiendada AÕS § 156 lõikega 11 järgmiselt:

„(1¹) Juurdepääsu tasu kantakse märkusena kinnistusraamatusse.“

b) Autor teeb ettepaneku täiendada AÕS-st selliselt, et juurdepääsu tasu osas oleks reguleeritud sarnaselt Saksa seadusele, et juurdepääsu tasu makstakse rahas juurdepääsu taluva kinnisasja igakordsele omanikule igal aastal ette ning et tasu saamise õigus on eelistatud kõigile muudele, ka varem kinnisasja koormavatele õigustele. Autori arvates on ettepanek õigustatud sellega, et juurdepääsu tee puhul võib olla tegemist ulatusliku kinnisomandi kitsendusega, vähemalt juhul, kui juurdepääsutee on juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku ainukasutuses ning ka seetõttu, et juurdepääsutee võib kitsendada koormatud kinnisasja väärtust. Seda on autori arvates võimalik teha täiendades AÕS §-i 156 eelpool pakutud uut lõiget 1¹ näiteks järgmise lausega: *„Juurdepääsu tasu makstakse rahas juurdepääsu taluva kinnisasja igakordsele omanikule igal aastal ette. Tasu saamise õigus on eelistatud kõigile muudele, ka varem kinnisasja koormavatele õigustele.“*

4) Kuna üürisuhe on oma olemuselt palju ajutisema iseloomuga, kui juurdepääsutee õigus ning sõltub üürileandja tahtest, seevastu kinnisasja omaniku, kellel vajalik juurdepääs puudub, tulumiskohustus tuleneb otseselt seadusest, peaks autori arvates juurdepääsu õigustatud isiku õiguste intensiivsemaks kaitseks olema ka juurdepääsuõiguse kinnistusraamatusse kantav, et see kehtiks ka kinnisasja järgmiste omanike suhtes juba kord kokkulepitud tingimustega. Autor teeb ettepaneku täiendada AÕS-t selliselt, et seaduses oleks sõnaselgelt väljendatud, et kokkulepitud juurdepääsuõigus on märkusena kinnistusraamatusse kantav. Selleks teeb autor ettepaneku näiteks täiendada AÕS § 156 uue lõikega 1¹ järgmises sõnastuses:

„(1¹) Koormatud kinnisasja omanik võib nõuda kinnistusraamatusse juurdepääsuõiguse kohta märke tegemist.“

Juhul, kui tulevikus jaatatakse juurdepääsuõiguse märkusena kinnistusraamatusse kandmist, ei ole vajalik töö kokkuvõtte punktis 3 a tehtud ettepaneku kohaselt juurdepääsu tasu eraldi märkena kinnistusraamatusse kanda, vaid juurdepääsu tasu on üks osa kogu kinnistusraamatusse kantavast juurdepääsuõigusest.

3. Autor jõudis töö käigus järeldusele, et teeservituudi ja juurdepääsuõiguse olemused on paljuski sarnased, kuid teeservituudi puhul on nii juurdepääsu vajava kui juurdepääsu taluva kinnisasja omaniku õigused täna kehtiva seadusega intensiivsemalt kaitstud ning põhiline erinevus tuleneb teeservituudi kinnistusraamatusse kantavusest.

1) Põhiline erinevus teeservituudi ja juurdepääsuõiguse vahel seisneb kehtiva AÕS kohaselt selles, et realservituut on õigusena kinnistusraamatusse kantav, juurdepääsuõiguse kokkulepe aga mitte. Autori arvates kaitseb juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku huve intensiivsemalt teeservituut, kuna see kehtib erinevalt juurdepääsuõigusest ka kolmandate isikute suhtes. Teeservituut kaitseb juurdepääsu vajava kinnisasja omaniku huve intensiivsemalt vähemalt seni, kuni jaatatakse juurdepääsuõiguse märkusena kinnistusraamatusse kandmist ja see muutub seeläbi kinnisasja omanike õigusjärglaste suhtes kehtivaks.

2) Nii teeservituudi, kui juurdepääsuõiguse võivad pooled kokku leppida, selle erinevusega, et juurdepääsuõiguse kokkulepe ei pea olema notariaalne, vaid on vormivaba ning seda ei kanta kinnistusraamatusse. Juhul, kui tulevikus jaatatakse juurdepääsuõiguse märkusena kinnistusraamatusse kandmist, peab AÕS § 62, § 62¹ ja KrS § 34 lg 2¹ kohaselt ka juurdepääsuõiguse kokkulepe olema notariaalselt tõestatud.

3) Juurdepääsu vajava kinnisasja omanikul on ainult naabusõigusena juurdepääsu nõude õigus, sest teeservituudi puhul ei saa kohus koormatud kinnisasja omanikku sundida realservituuti seadma, vaid ainult juurdepääsuteed määratud tingimustega taluma.

4) Teeservituudi võib seada ja juurdepääsuõiguse kokku leppida tähtajatuna või tähtajaliselt.

5) Teeservituudi seadmisel ja juurdepääsuõiguses kokkuleppimisel on selguse huvides vajalik juurdepääsuasukoht näidata lepingule lisataval skeemil või plaanil ning teeservituudi puhul ka viidata skeemile või plaanile asjaõiguslepingus ja kinnistusraamatukandes.

6) Teeservituudi puhul muutub kas olemasolev või ehitatav tee valitseva kinnisasja lahutamatuks osaks ning läheb valitseva kinnisasja omaniku omandisse. Juurdepääsuõiguse puhul jääb olemasolev või ehitatav tee juurdepääsu taluva kinnisasja omaniku omandisse. Arvestades tee ehitamise kulukust, on valitseva kinnisasja omaniku huvides parem teeservituudi seadmine. Tee korrashoiu ja remondi kohustuses ja kulude kandmises võivad pooled kokku leppida nii teeservituudi kui juurdepääsuõiguse puhul.

8) Nii teeservituudi kui juurdepääsuõiguse puhul on teeniva kinnisasja ja juurdepääsu taluva kinnisasja omanikul õigus nõuda õiguse teostamise koha ümberpaigutamist ning valitseva kinnisasja omanikul ja juurdepääsu vajava kinnisasja omanikul õiguse teostamise viisi muutmist vastavalt majanduse ja tehnika arengule.

9) Täna kehtiva seaduse kohaselt ei ole teeservituudi ega ka juurdepääsuõiguse puhul talumiskohustusega kinnisasja omanikule makstav tasu kolmandate isikute suhtes kehtiv, kuna teeservituudi puhul ei ole tasu õiguse sisuks ega kinnistusraamatusse kantav (välja arvatud juhul, kui tasu maksmise tagamiseks seatakse reaalkoormatis) ning juurdepääsuõigus ei ole õigusena kinnistusraamatusse kantav.

Summary

Servitude of way and right of access: character and delimitations

Property law is a part of everyday life for every one of us. It plays an important role in the regulation of proprietary relations in society and real rights apply to all persons without exception. The specific character of real rights lies in the fact that they cannot be separated from things, but they follow the thing. Often, the owner of an immovable cannot avoid having to use the neighbouring plot of land in some way or another. Property law relationships are regulated by the Law of Property Act, which in addition to ownership, regulates restricted real rights such as real servitudes, including the servitude of way, and also neighbourhood rights as a restriction on immovable property ownership, including the right to demand access to one's immovable over an immovable of another.

This thesis was motivated by the situation caused by the land reform: many immovables cannot be accessed from public roads and the only way for the owners to access their immovables is over an immovable in the ownership of another. Similarly to the servitude of way, in the case of right of access, the immovables exhibit both a servient and dominant character in terms of the exercise of the right to use the way.

The main hypothesis of the thesis was that the servitude of way and the neighbouring rights restriction – the right of access – are similar in character, but in case of the servitude of way, the rights of both the owner of the immovable requiring access and the owner of the immovable tolerating access are more intensively protected. Since the Act regulates the right of access both as a restriction pursuant to law and a restricted real right as an agreement between the parties, one of the objectives of this thesis was to find out, considering the interests of the parties, whether it is better to establish a servitude of way or arrive at an agreement on right of access and how the validity of agreements with regard to third persons can be ensured.

The author analysed the extent to which the servitude of way and the access of right have been regulated in the Law of Property Act, whether there are shortcomings in the regulation, which alternative regulation is recognised in German legislation and legal practice, and which solutions have been used in case-law. As conclusions of the thesis, the author gave his own estimate regarding the regulation of servitude of way and right of access, proposed solutions to arisen issues, and suggested additions and amendments to legal provisions related to

real servitudes (including the servitude of way) and right of access. The author also considered the practical applicability of the legal provisions. The practical value of this thesis lies in the possibility of using the proposals of additions and amendments to the Law of Property Act in the process of the preparation of the draft resolution for the amendment of the Law of Property Act and when concluding contracts of servitude of way and right of access.

The author arrived at the conclusion that the servitude of way and the right of access are rather similar in character. In the case of servitude of way, the rights of both the owner of the immovable requiring access and the owner of the immovable tolerating access are more intensively protected by the Act in force today, since differently from the right of access, the servitude of way is also valid with regard to third persons as it is entered in the land register. The servitude of way is more protective of the interests of the owner of the immovable requiring access at least until the right of access is attributed the entry in the land register as a notation and thereby starts to be valid with respect to legal successors of the owners of the immovable.

The parties can agree on both servitude of way and right of access, with the difference that the agreement on right of access does not have to be notarised and it is not entered in the land register. If the right of access will be attributed the entry in the land register as a notation in the future, the agreement on the right of access will have to be equally notarised. The owner of the immovable who requires access has the right to demand access as a neighbourhood right only, since in the case of servitude of way, the court cannot oblige the owner of the encumbered immovable to establish a real servitude, but only to tolerate the access road under the conditions established.

The author found that, in general, the real servitude and the right of access are sufficiently regulated by the Law of Property Act, but there are still a number of issues, regarding which the author made the following main conclusions and suggestions.

In the first chapter, the author discussed the general regulation of the servitude of way, investigated what is to be understood by the benefit of the immovable receivable from the real servitude and to what extent the interests of the owner of the servient immovable must be taken into account when exercising the servitude of way. He also analysed which conditions of the servitude of way are and should be entered in the land register as property law content.

The author arrived at the conclusion that the benefit of the dominant immovable is imperative when exercising the servitude of road, and in its absence the servitude is invalid. The benefit is primarily defined as economic benefit of the dominant immovable, the intensity of which depends on the needs of the dominant immovable in each individual case. The author holds that the interests of the owner of the servient immovable would be better protected if the preservation obligation was clearly apparent from the Act and was not limited to being only a basis of a demand for the termination of the real servitude.

The author arrived at the conclusion that it is not justified that the remuneration for real servitude belongs with agreements under the law of obligations, above all since it is possible to establish real servitude for an unspecified term and the remuneration is invalid with respect to new owners of immovables. The author proposed an addition to the Law of Property Act in this respect. Similarly, the author found that considering the long term of a real servitude, it should be possible to change the remuneration for real servitude as the content of the real servitude.

In the second chapter of the thesis, the author discussed issues related to the exercise of the servitude of way: he defined the object of exercise of the servitude of way and those whose exercise of the real servitude is justified. In addition, the author studied the maintenance of the construction related to the exercise of the servitude of way and the division of expenses of maintenance as well as what is understood by the change of place and in manner of exercise of a servitude of way and in which cases such a demand is justified.

The author came to the conclusion that in the case of a servitude of way exercised by means of a construction, the maintenance of the construction does not explicitly mean the establishment of a real encumbrance, but only the corresponding provisions concerning real encumbrances are applied to the maintenance. In order to apply the provisions of real encumbrance, the maintenance obligation must be the content of the real servitude, which is equally possible pursuant to the Act in force today.

Since everything on the servient immovable becomes an essential part of the real servitude at its establishment, the author suggested that for reasons of legal clarity, it should be provided similarly to the regulation of the right of superficies that the construction which is constructed on the basis of a real servitude or exists at the time of its establishment and to which the real servitude extends is an essential part of the real servitude.

The author found that the notions of the term “maintenance” in the Law of Property Act and the Law of Obligations Act are not identical and thus it is not clear whether the maintenance obligation in the exercise of the real servitude also includes the repair obligation. The author explained that the maintenance obligation should include the repair obligation and made a corresponding proposal to modify the wording of the Act.

The author agreed that expenses relating to the relocation of the place of exercise of the real servitude must be generally paid by the owner of the encumbered immovable as the claimant, but the parties should still have a possibility to agree on a different arrangement. The author suggested making the provision dispositive. The author arrived at the conclusion that, as to the relocation of the place of exercise of the real servitude, the Law of Property Act defends only the rights of the owner of the servient immovable, but the owner of the dominant immovable might as well have a legitimate interest regarding the relocation. The author of the thesis proposed an amendment to the Law of Property Act to ensure similarly to the interests of the owner of the servient immovable also the interests of the owner of the dominant immovable when relocating the place of exercise of the real servitude as the times are changing.

The author explained that for the volume and extent of the use of servitude, the actual need of the dominant immovable is important, which is why we have to consider the increase of need which must remain within the limits of the unalterable manner of exercise of the dominant immovable and must not lead to the increase of need that is intentional or was not predicted at the establishment of the servitude. In principle, the change in the manner of exercise of the servitude of way must not lead to a complete cessation of the servitude of way, but the extent of the justification must thereafter take into consideration the average rate of the use of time of the occurrence of a need to extend resulting from economic and technical developments.

In the third chapter of the thesis, the author investigated the character of the right of access and in particular the prerequisites of the right of the owner of the immovable to demand an access road over the immovable of another as a neighbourhood right and the possibility to enter the right of access and the toleration of the access road in the land register.

The possibility to enter the remuneration for the use of access in the land register is not directly provided in the Act. The author arrived at the conclusion that the German legislation regulates the remuneration for the use of an access road more clearly than Estonian legislation. The author holds that the Law of Property Act should be amended in a manner

that the possibility to enter the remuneration for the access in the land register would be explicitly provided in the Act. The author made a corresponding proposal. In addition, the author made a proposal to amend the Law of Property Act in such a manner that the access fee would be regulated, that the access fee would be paid in money, in advance every year, to the actual owner of the immovable tolerating the access and that the right to receive remuneration is preferred to all others, including the rights that previously encumbered the immovable. The author finds that the proposal is justified since, as in the case of the access road, it may constitute a large-scale restriction on immovable property ownership, at least if the access road is in the sole use of the owner of the immovable who needs access and also since the access road may decrease the value of the encumbered immovable.

According to the author, in order to better protect the rights of the person entitled to access, it should be possible to enter the right of access also in the land register, so that it would be also valid with regard to subsequent owners under the conditions already agreed. The author made a proposal to amend the Law of Property Act in such a manner that the agreed right of access would be entered in the land register as a notation. According to that proposal, if the access right will be attributed the entry in the land register as a notation in the future, there would be no need to enter the remuneration for access right in the land register as a separate notation, instead the remuneration for access would be a part of the entire access right entered in the land register.

KASUTATATUD MATERJALIDE LOETELU

Kasutatud kirjandus

1. Alpmann, J. Sachenrecht. Band 3, Allgemeine Lehren. Münster 1993
2. Alpmann, J. Sachenrecht. Band 2, Grundstücksrecht. Münster 1994
3. Baur, F. Sachenrecht. Begründet von Fritz Baur; fortgeführt von Jürgen F. Baur und Rolf Stürner. München 1999
4. Brambring, G. Asjaõigus. Vallasasjaõigus. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn 2001. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=10708/eraoigus+II.pdf>
5. Brehm W., Berger C. Sachenrecht, Mohr Siebeck 2006
6. Böhringer, W. Kinnisasjaõigus Eesti Asjaõigusseaduses. Eraõigus II osa Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn 2001. Arvutivõrgus kättesaadav <http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=10708/eraoigus+II.pdf>
7. The Digest of Justinian, A. Watson. University of Pennsylvania Press, Philadelphia 1998
8. Gresser, E. Servituutide ülevaade. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad: 16.-18. mai 1996 : ettekanded = Grundbuch- und Notartage: 16.-18. Mai 1996. Justiitsministeerium 1997
9. Ilus, E. Piiratud asjaõigused omale asjale: mit einem Referat: Die begrenzten dinglichen Rechte an eigener Sache. Tartu, 1939
10. Ilus, E. Rooma eraõiguse alused. AS Kirjastus Ilo, 2000
- Ilus, E. Tsiviilõiguse eriosa: autoriseeritud konspekt. E. Ilusa loengute järgi koostanud A. Rammul ja E. Talvik
11. Jauering, O. Bürgerliches Gesetzbuch: mit Gezetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen . München 1994
12. Justinianuse institutsioonid. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.thelatinlibrary.com/justinian/institutes2.shtml#ii:iii>
13. Kullerkupp, K. Tehnovõrkude ja –rajatiste regulatsioonist tulenevad kinnisomandi kitsendused. Juridica V, 2003, lk 308-319
14. Kõve, V. Doktoritöö „Varaliste tehingute süsteem Eestis“, Tartu 2009, lk 332 (Järeldused ja ettepanekud (kokkuvõte). Asukoht Tartu Ülikooli raamatukogus – arvutivõrgus kättesaadav: <http://dspace.utlib.ee/dspace/bitstream/10062/8251/1/k%c3%b5vevillu.pdf>
15. Köhler, H. Tsiviilseadustik. Üldosa. Õigusteabe AS Juura, 1998
16. Maier, W., Schmitt, J. Bürgerliches Recht und Steuerrecht. Stuttgart 2001

17. Müller, K. Sachenrecht. Köln, 1993
18. Oefele, H.F., Winkler, K. Handbuch des Erbbaurechts. München 1995
19. Palandt, O. Bürgerliches Gesetzbuch: mit Einführungsgesetz (Auszug), Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen, Verbraucherkreditgesetz, Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften, Gesetz über die Veräußerung von Teilnutzungsrechten an Wohngebäuden (Teilzeit-Wohnrechtegesetz - TzWrG), Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Art. 3 des 2. WKSchG), Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Hausratsverordnung. München 2007.
20. Pilving, I. Riigivasutuse dogmaatika ja Eestis kehtiv riigivastutusõigus. Juridica VIII 1999
21. Pärna, P., Kõve, V. Asjaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. Tallinn : Juura, 1996
22. Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Õigusteabe AS Juura, 2004
23. Säcker, F.J., Joost, D. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6, Sachenrecht, §§ 854-1296: Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsgesetz. München 2009
24. Rezold, J.R. Baltimaa eraseadus. 1897-1900.
25. Saksa tsiviilseadustik/ tõlge, Justiitsministeerium, 2001
26. Schwab, K.H., Prütting, H. Asjaõigus. Õpik. Õigusteabe AS Juura, 1995
27. Schwab, K.H., Prütting, H. Sachenrecht. Studienbuch. München : Beck, 2000
28. Schöner, H., Stöber, K. Handbuch der Rechtspraxis. Band 4. Grundbuchrecht. Mitarbeit von Peter Limmer. München 1997.
29. Seeler, K.W. Eestimaa õiguse ajalugu. Varrak, 1926
30. J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 3, Sachenrecht; Umwelthaftungsrecht. Redaktor Karl-Heinz Gursky. Berlin 2002
31. Zom, R. Institustioonid, 1916
32. Tiivel, R. Asjaõigus: loengukonspekt. Õigusteabe AS Juura, 2003
33. Tiivel, R. Asjaõigus. Üldosa. Sisekaitseakadeemia 2003
- Tiivel, R.
34. Tiivel, R. Kommentaarid asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse muudatuse tepanekute kohta = Kommentare zu den Änderungsvorschlägen des Sachenrechtsgesetzes und des Grundbuchgesetzes. Kinnistusraamatu- ja notari päevad 28.-30 mai 1998, Tallinn 1999, lk 65-96
35. Tiivel, R.. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest ja kinnistusraamatupidamise reformimisest. Juridica 2010, 3, lk 171-183
36. Tsiviilõiguse eriosa. E. Ilusa loengute põhjal.

37. Varul, P, Kull, R, Kõve, V, Käerdi, M. Võlaõigusseaduse I. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura, Tallinn, 2006, lk 202.
38. Varul, P, Kull, R, Kõve, V, Käerdi, M. Võlaõigusseaduse II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2007.
39. Veinla, H. Planeerimis- ja ehitusseadus ehitusõiguse allikana. Juridica nr 1996 nr II, lk 57-60
40. Vutt, A. Servituudid. Juridica 1993, IV, lk 82-85
41. Wehrens, H.G. Servituudid notariaalses praktikas. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad: 16.-18. mai 1996 : ettekanded = Grundbuch- und Notartage: 16.-18. Mai 1996. Justiitsministeerium 1997
42. Weirich, H.-A. Grundstücksrecht. München 1996
43. Westermann, H.P. Sachenrecht: ein Lehrbuch. Heidelberg: Müller, 1998.
44. Wieling, H.J. Sachenrecht. Berlin 1992
45. Wolf, M. Sachenrecht. München 1996
46. Seletuskiri asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse muutmise ja sellest tulenevalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (SE I 989) juurde. Asukoht. Riigikogu kantseleis. Arvutivõrgus kättesaadav <http://web.riigikogu.ee/ems/saros-bin/mgetdoc?itemid=020450072&login=proov&password=&system=ems&server=ragne11>
47. IX Riigikogu stenogramm. VIII Istungijärk. Punkt 19. Asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja nendega seotud seaduste muutmise seaduse eelnõu (989 SE) esimene lugemine 269269. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://web.riigikogu.ee/ems/stenograms/2002/10/t02102306.html>.
48. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15.2, § 15.3 ja § 15.4 täiendamise seaduse eelnõu nr 793 seletuskiri. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://web.riigikogu.ee/ems/saros-bin/mgetdoc?itemid=011570037&login=proov&password=&system=ems&server=ragne11>
49. 1936 a. Tsiviilseadustiku eelnõu.
50. Justinianuse institutsioonid ladina keeles arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.gutenberg.org/dirs/etext04/ijust10.txt>, inglisekeelne tõlge: Justinian's Institutes. Gerald Duckworth & Co.Ltd. London 1987
51. Grziwotz, H. Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 2008 nr 26. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?typ=reference&y=300&z=NJW&b=2008&s=1851&n=1>
52. Erlöschen eines Wegerechts infolge Widmung als öffentliche Verkehrsfläche BGB § BGB § 1019; GBO § GBO § 22. DNotI-Report Informationsdienst des Deutschen

Notarinstituts. 2003, 7. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata\zeits\dnoti-report\2003\cont\dnoti-report.2003.55.1.htm&pos=151&hlwords=wegerecht%c3%90Weg%c3%90Recht#xhlhit>

53. Unterhaltspflicht für einen Weg bei einem im Grundbuch eingetragenen Geh- und Wegerecht; Übernahme der Verkehrssicherungspflicht BGB §§ BGB § 1018, BGB § 1020, BGB § 1021, BGB § 1090, BGB § 823. DNotI-Report Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts. Heft 2000, 14, S 117-119. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata\zeits\dnoti-report\2000\cont\dnoti-report.2000.117.1.htm&pos=155&hlwords=wegerecht%c3%90Weg%c3%90Recht#xhlhit>

Kasutatud normatiivmaterjalid

54. Asjaõigusseadus - RT I 1999, 44, 509
55. Asjaõigusseaduse rakendamise seadus – RT I 1999, 44, 510
56. Baugesetzbuch, Arvutivõrgus kättesaadav: <http://dejure.org/gesetze/BauGB>
57. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Arvutivõrgus kättesaadav: <http://dejure.org/gesetze/BGB>
58. Grundbuchordnung Arvutivõrgus kättesaadav: <http://dejure.org/gesetze/GBO>
59. Kinnistusraamatuseadus - RT I 1999, 44, 511
60. Liiklusseadus - RT I 2002, 92, 531
61. Ehitusseadus – RT I 2002, 47, 297
62. Planeerimisseadus – RT I 2002, 99, 579
63. Maareformi seadus –RT I 1995, 10, 113; RT I 1996, 41, 796; RT I 2000, 70, 441; RT I 2001, 52, 304
64. Maakatastriseadus - RT I 2001, 9, 41
65. Maakorraldusseadus - RT I 1995, 14, 169
66. Teeseadus – RT I 1999, 26, 377
67. Tsiviilseadustiku üldosa seadus – RT I 2002, 35, 216
68. Kinnisasja sundvõõrandamise seadus – RT I 1995, 30, 380
69. Maakatastriseadus – RT I 2001, 9, 41
70. Võlaõigusseadus - RT I 2002, 60, 374

Kasutatud kohtupraktika

71. Eesti Vabariigi Riigikohtu halduskolleegiumi 15.11.1999 määrus nr 3-2-1-42-99: Voldemar Grossi esindaja kassatsioonkaebuse läbivaatamine Tallinna Ringkonnakohtu halduskolleegiumi 14.06.1999 määruse ja 21.06.1999 otsuse peale haldusasjas nr II-3/186/99
72. Eesti Vabariigi Riigikohtu kriminaalkolleegiumi 18.04.2001 määrus nr 3-1-1-33-01: Tartu Ringkonnakohtu kriminaalkolleegiumi 18.12.2000 otsus Aare Leppa haldusõiguserikkumise asjas HÕS § 163 järgi
73. Eesti Vabariigi Riigikohtu halduskolleegiumi 26.11.2001 otsus nr 3-3-1-53-01: Reet Rauksi kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 25.06.2001 otsuse peale haldusasjas nr. 2-3-85/01 Reet Rauksi kaebuses Helme Vallavalitsuse 17.02.1999 korralduse nr. 54 tühistamiseks ja Helme vallas asuva "Kastr" maaüksuse erastamise eeltoimingute õigusvastasuse tuvastamiseks
74. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 23.05.2002 otsus nr 3-2-1-67-02 Ilmar Pappeli kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 14.12.2001 otsusele AS Tabal hagi Ilmar Pappeli ja Karske Eesti OÜ vastu ostu-müügilepingu tühisuse tunnustamiseks ja Ilmar Pappeli vastu kahju hüvitamiseks ning Karske Eesti OÜ hagi AS Tabal vastu ostu-müügilepingu ja tasaarvelduse tehingu tühisuse tunnustamiseks
75. Eesti Vabariigi Riigikohtu kriminaalkolleegiumi 30.05.2002 otsus nr 3-1-1-58-02: Svetlana Sokko kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu kriminaalkolleegiumi 14.01.2002 otsuse peale Svetlana Sokko haldusõiguserikkumise asjas HÕS § 95-1 lg 2 järgi
76. Eesti Vabariigi Riigikohtu halduskolleegiumi 13.06.2003 otsus nr 3-2-1-42-03: Võru Linnavalitsuse ja Wõro Kommerts AS kassatsioonkaebused Tartu Ringkonnakohtu 28.01.2003 otsuse peale haldusasjas nr 2-3-2/2003 Antonina Paloveri kaebuses Võru Linnavalitsuse korralduse tühistamiseks
77. Eesti Vabariigi Riigikohtu halduskolleegiumi 06.11.2002 otsus nr 3-3-1-62-02: Korterühistu Tiiru Tosin kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu halduskolleegiumi 27.05.2002 otsuse peale haldusasjas nr 2-3/152/2002 KÜ Tiiru Tosin kaebuses Keila Linnavolikogu otsuse tühistamise ja detailplaneeringu kehtestamiseks kohustamise nõudes.
78. Eesti Vabariigi Riigikohtu halduskolleegiumi 24.11.2003 otsus nr 3-3-1-73-03: Maa-ameti kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 12.06.2003 otsuse peale haldusasjas nr 2-3-154/2003 Margit Vuti, Andres Vuti, Anneli Susi Persidski, Maarja Musta, Margus Tõnnovi, Ülle Taru, Inna Kogeri ja Anu Matkuri kaebustes Tartu Linnavalitsuse korralduse osaliseks tühistamiseks

79. Eesti Vabariigi Riigikohtu halduskolleegiumi 15.12.2003 otsus nr 3-2-1-103-03: Viktor Jakovlev, Sergei Jakovlev ja Olga Turõgina kassatsioonkaebus Viru Ringkonnakohtu 15.04.2003 otsusele Ljubov Jakovleva hagi Tatjana Lesnikova, Vladimir Polipartovi, Vladimir Popovi, Venjamin Tsõganovi, Margarita Tsõganova ja Rufina Drozdiku vastu osa eraldamiseks kaasomandist ning Tatjana Lesnikova, Vladimir Polipartovi, Vladimir Popovi, Venjamin Tsõganovi, Margarita Tsõganova ja Rufina Drozdiku vastuhagis Ljubov Jakovleva vastu osa eraldamiseks kaasomandist
80. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.03.2004 otsus nr 3-2-1-33-04: EELK Pärnu koguduse ja Anatoli Sorokini ja Mati Lilleoru kassatsioonkaebused Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 12.11.2003 otsusele Eesti Vabariigi (Pärnu Maavalitsuse kaudu) ja EELK Pärnu Eliisabeti Koguduse hagi Anatoli Sorokini, Marina Kudljakova, Mati Lilleoru, Pilvi Pelli, Aleksandr Sorokini, Katrin Kasaki, Galina Sorokina, Kari Juhani Haloneni, Leida Caicsi, Lydia Haasi, Vassili Teterini ja Jevgeni Ivanovi vastu kinnisasjale juurdepääsutee määramise nõudes
81. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.04.2004 otsus nr 3-2-1-45-04: Maie Lepa kassatsioonkaebu Tartu Ringkonnakohtu 24.12.2003 otsusele Maie Lepa hagi Eha Sõda vastu realservituudi sissekandmiseks kinnistusraamatusse, RT III 2004, 11, 141
82. Eesti Vabariigi Riigikohtu halduskolleegiumi 06.12.2004 otsus asjas nr 3-3-1-53-04: Kodumajagrupi AS kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu halduskolleegiumi 31. märtsi 2004. a otsuse peale haldusasjas nr 2-3/154/04 Kodumajagrupi AS kaebuses Tallinna Linnavalitsuse toimingute õigusvastasuse tuvastamiseks
83. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11.04.2005 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-33-05: Riina Miller kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 04.11.2004 otsusele Riina Milleri hagi Uno Lepiku vastu kinnisasjale tulevate kahjulike mõjutuste kõrvaldamiseks.
84. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.09.2005 otsus asjas nr 3-2-1-85-05: Raul Ausmaa ja August Torop kassatsioonkaebused Tartu Ringkonnakohtu 09.02.2005 otsusele Aare Lepa hagi Raul Ausmaa vastu üle võõra kinnisasja juurdepääsu õiguse nõudes.
85. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 10.10.2005 otsus nr 3-3-1-42-05: Enn Lauri ja Margus Miku kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu halduskolleegiumi 19.04.2005 otsuse peale haldusasjas nr 2-3-73-05 Enn Lauri ja Margus Miku kaebuses Viimsi Vallavalitsuse korralduse osaliseks tühistamiseks.
86. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 22.03.2006 otsus nr 3-2-1-5-06: AS P kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 19.09.2005 otsusele AS P hagi OÜ O vastu

valduse rikkumise lõpetamiseks, rikkumiseelse olukorra ennistamiseks ja kinnistute kasutamise keelamiseks.

87. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 26.10.2006 otsus nr 3-2-1-14-06: R. L, U. S ja H. L hagi M. A, OÜ S, MTÜ K, OÜ J ja OÜ R vastu realservituutide seadmiseks ja juurdepääsu määramiseks avalikult kasutatavale teele ning kahju hüvitamiseks.

88. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.11.2007 otsus nr 3-3-1-57-07: Lembit Lambingu kaebus Keila Linnavalitsuse kohustamiseks teha Jõe tn 58 maa ostueesõigusega erastamiseks seaduslik piiride kulgemise ettepanek.

89. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.05.2008 otsus nr 3-2-1-41-08: Klas-Kinnisvara OÜ hagi Osühingu Pegasus vastu üle võõra kinnisasja juurdepääsuõiguse saamiseks ja kinnistus-raamatusse märkuse kandmiseks nõusoleku andmise kohustuse tuvastamiseks. Osühingu Pegasus vastuhagi Klas-Kinnisvara OÜ vastu hüvitise 540 511 krooni saamiseks, igakuise hüvitise kindlaksmääramiseks ja kinnistusraamatusse märkuse kandmiseks nõusoleku andmise kohustuse tuvastamiseks.

90. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.05.2008 otsus nr 3-2-1-47-08,: TODOEM osühingu hagi OÜ Armelinda vastu kinnistule juurdepääsuõiguse määramiseks ja OÜ Armelinda vastuhagi TODOEM osühingu ja Oksana Babuškina vastu kinnistusraamatu kande ebaõigsuse tuvastamiseks, juurdepääsuõiguse tingimuste määramiseks, kulutuste hüvitamiseks ja tasu nõudmiseks.

91. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 28.04.2009 otsus nr 3-2-1-36-09: Katrin Grünbergi hagi Margus Seigeri ja Aleksander Kaldase vastu kinnisasjale juurdepääsu määramiseks.

92. Bundesgerichtshof [Saksa Ülemkohus] 16.11.1990 otsus nr V ZR 297/89

93. Bundesgerichtshof [Saksa Ülemkohus] 11.04.2003 otsus nr V ZR 323/02

94. Bundesgerichtshof [Saksa Ülemkohus] 06.06.2003 otsus nr V ZR 49/05

95. Bundesgerichtshof [Saksa Ülemkohus] 06.06.2003 otsus nr V ZR 318/02

96. Bundesgerichtshof [Saksa Ülemkohus] 07.11.2003 otsus nr V ZR 65/03

97. Bundesgerichtshof [Saksa Ülemkohus] 07.10.2005 otsus nr V ZR 140/04

98. Bundesgerichtshof [Saksa Ülemkohus] 05.05.2006 otsus nr V ZR 388/02

99. Bundesgerichtshof [Saksa Ülemkohus] 07.07.2006 otsus nr V ZR 156/05

100. Bundesgerichtshof [Saksa Ülemkohus] 18.07.2008 otsus nr V ZR 171/07

101. Bundesgerichtshof [Saksa Ülemkohus] 21.11.2008 otsus nr V ZR 35/08

102. Bundesgerichtshof [Saksa Ülemkohus] 12.12.2008 otsus nr V ZR 106/07

103. Bundesgerichtshof [Saksa Ülemkohus] 26.03.2009 otsus nr V ZR 209/08

104. Bundesgerichtshof [Saksa Ülemkohus] 30.10.2009 otsus nr V ZR 42/09

KASUTATUD LÜHENDID

AÕS - asjaõigusseadus

AÕSRaS - asjaõigusseaduse rakendamise seadus

BauGB - Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

EhS - ehitusseadus

GBO - Grundbuchordnung

KOS - korteriomandiseadus

KRS - kinnistusraamatuseadus

LS - liiklusseadus

MaaKatS - maakatastriseadus

MaakS - maakorraldusseadus

MaaRS - maareformiseadus

PlanS - planeerimiseadus

TeeS - teeseadus

TsÜS - tsiviilseadustiku üldosa seadus

VÕS - võlaõigusseadus

ZPO - Zivilprozessordnung